bestemmingsplan

Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland

Vlieland

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM
IMRO IDN NL.IMRO.0096.20180691-VA02

PROJECT
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20180691

AUTEUR
STATUS vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Geldende regeling	6
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Planuitgangspunten**	**9**
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Infrastructuur	11
2.3	Typering plangebied	12
2.4	Kwaliteitsdocument	13
2.5	Aanpassing van de regels	14
Hoofdstuk 3	**Beleid**	**20**
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**25**
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Milieueffectrapportage	25
4.2	Milieuzonering bedrijven	26
4.3	Water	26
4.4	Bodem	28
4.5	Cultuurhistorie	28
4.6	Archeologie	28
4.7	Ecologie	29
4.8	Kabels en leidingen	29
Hoofdstuk 5	**Participatie**	**31**
Hoofdstuk 6	**Juridische regeling**	**33**
6.1	Het juridisch systeem	33
6.2	Toelichting op de bestemmingen en aanduidingen	34
Hoofdstuk 7	**Uitvoerbaarheid**	**36**
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

7.2	Economische uitvoerbaarheid	36
7.3	Grondexploitatie	37
Bijlage bij de toelichting		**39**
Bijlage 1	**Antwoordnota Overleg en Inspraak**	**41**
Bijlage 2	**Tussenuitspraak 30 juni 2021**	**61**
Vaststellingsbesluit (PM nieuw besluit nog toevoegen)		**67**
Regels		**92**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**93**
Artikel 1	Begrippen	93
Artikel 2	Wijze van meten	98
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**99**
Artikel 3	Maatschappelijk	99
Artikel 4	Natuur	100
Artikel 5	Recreatie	104
Artikel 6	Verkeer - Onverhard	106
Artikel 7	Verkeer - Verhard	107
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**108**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	108
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	109
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	110
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**111**
Artikel 11	Overgangsrecht (van toepassing op deze herziening)	111
Artikel 12	Slotregel	112
Bijlage bij de regels		**113**
Bijlage 1	**Kwaliteitsdocument**	**115**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zomerhuizenterrein in 2013 is aan de raad toegezegd te onderzoeken of er andere manieren van bouwen op het recreatiewoningenterrein kunnen worden toegepast. In de afgelopen periode hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die, in navolging van de toezegging aan de raad, uitdagen om na te denken over een eventuele aanpassing van het bestemmingsplan Zomerhuizenterrein. Niet alleen moet daarbij nagedacht worden over andere manieren van bouwen, maar ook het behoud van kwaliteit, de diversiteit en het karakter van het recreatiewoningenterrein moet daarbij aandacht krijgen.

Er is vanuit de Vereniging van huiseigenaren Noordzeeduinen Vlieland een verzoek gekomen om meer flexibiliteit in de bouwmogelijkheden voor de recreatiewoningen in het plan op te nemen. De huidige regeling biedt te weinig ruimte om per geval goede en kwalitatief aansprekende oplossingen voor verbouwplannen te maken, alsmede aanpassingen door te voeren die financieel in verhouding staan tot de benodigde ingreep. Onder benodigde ingrepen kunnen worden verstaan: modernisering van de recreatiewoningen, het levensbestendig maken van de recreatiewoningen en het gasloos en duurzaam bouwen. In de afgelopen periode hebben zich twee concrete situaties voorgedaan waarbij de verbouw van het zomerhuis met een flexibelere regeling gerealiseerd zou kunnen worden, terwijl die bouwplannen zonder aanpassing van de bouwregels geen doorgang zou kunnen vinden, dan wel dat de daarvoor te maken kosten om het plan te realiseren binnen de bestaande planregels in geen verhouding zouden staan tot de gewenste aanpassing.

In de afgelopen periode heeft daarnaast Staatsbosbeheer als grondeigenaar zorg gedragen voor het behoud van het unieke karakter van het recreëren in een recreatiewoning op het zomerhuizenterrein van Vlieland. Dat recreëren kenmerkt zich door recreatiewoningen die in het duin-/natuurgebied staan en waarbij de huizen direct worden omgeven door duin en natuurgronden. Vanuit de eigendomssituatie heeft Staatsbosbeheer zich verzet tegen het anders inrichten van gronden, bijvoorbeeld als tuin, en tegen het oprichten van vergunningvrije bouwwerken, zoals schuttingen en losse bijgebouwen.
Onlangs heeft Staatsbosbeheer aangegeven zich die rol niet langer aan te meten. Het tegengaan van het inrichten van gronden en het oprichten van bouwwerken wordt daarmee niet langer privaatrechtelijk tegengegaan. Die taak komt daarmee bij de gemeente te liggen om dit publiekrechtelijk te regelen om zodoende het bijzondere karakter van het recreatieterrein te bewaren. De regels van dit nieuwe bestemmingsplan zijn zodanig ingericht dat deze publiekrechtelijke taak kan worden opgepakt.

1.2 Geldende regeling

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied van het *Bestemmingsplan zomerhuizenterrein*, dat is vastgesteld op 24 juni 2013. Het recreatiewoningenterrein ligt ten noorden van het dorp Oost - Vlieland aan de Noordzeekust. Het plangebied omvat het gehele recreatiewoningenterrein, inclusief hotel Vlieduyn.



Figuur 1. Plangebied geldend bestemmingsplan (bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

Alle recreatiewoningen zijn in het bestemmingsplan specifiek bestemd en onderverdeeld in drie categorieën:

1. Recreatie - 1: Dit betreffen de recreatiewoningen die 85 m² of kleiner zijn. Deze recreatiewoningen zijn opgenomen in een bestemmingsvlak waarbinnen de recreatiewoning gebouwd moet worden. De locatie hiervan is niet vastgelegd.
2. Recreatie - 2: Deze bestemming geldt voor recreatiewoningen die groter zijn dan 85 m². Bij deze recreatiewoningen is de bestaande oppervlakte vastgelegd door middel van een bouwvlak. Er is geen ruimte voor uitbreiding.
3. Recreatie - 3: Deze bestemming geldt voor de recreatiewoningen op het voormalige tenthuizenterrein en mogen een maximale oppervlakte van 54 m² hebben. Ook hier is de bestaande oppervlakte en situering van een recreatiewoning vastgelegd door middel van een bouwvlak en is er geen ruimte voor uitbreiding.

Het terrein rond de percelen behorend bij een recreatiewoning (of een cluster recreatiewoningen) is bestemd als 'Natuur'.

Voor deze herziening is in beginsel een aanpassing van alle drie bestemmingen alsmede de bestemming Natuur nodig, mede ook in verband met de verwachte problematiek van het vergunningsvrij bouwen en het inrichten van de gronden. In het vervolg van deze toelichting worden de benodigde aanpassingen beschreven. De aanpassingen in de bestemmingen hebben ertoe geleid dat een integrale herziening van het bestemmingsplan is gemaakt.

Daarnaast is in 2016 een herziening vastgesteld om de bouw van zwembaden tegen te gaan. Wel is toen ter compensatie daarvan een regeling opgenomen om hottubs, jacuzzi's en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken toe te laten. Deze regeling is in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de voorgestelde ontwikkeling en de uitgangspunten voor het plan. In hoofdstuk 3 is het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 geeft een korte weergave van de participatie die is gepleegd. En in hoofdstuk 6 is het juridische systeem toegelicht. In hoofdstuk 7 tot slot is de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Omstreeks 1730 verdween het dorp West-Vlieland in de zee en werd Oost-Vlieland het enige dorp op het eiland. Het dorp ligt in de luwte van een hoog duin (Vuurboetsduin) en een duinrug die doorloopt tot het Oosterseveld. Rond het dorp werden dennenbossen geplant om verstuiving tegen te gaan.
Aan de noordzijde van het bos liggen in de duinen 246 zomerwoningen, onderverdeeld in Duinkersoord, Vliepark en Ankerplaats. Deze huisjes zijn niet allemaal gelijktijdig gebouwd. De eerste huisjes werden in 1929 neergezet in Duinkersoord. Niet iedereen was daar blij mee, want men was van mening dat deze huisjes niet in het landschap pasten. Desalniettemin stond er in 1935 al een 40-tal huisjes. Deze huisjes staan dan al op erfpacht. De heer Duinker pachtte het gehele gebied van toen nog de Houtvesterij te Alkmaar, richtte de 'Exploitatie Maatschappij Noordzeebad' op en gaf gebiedsdelen in ondererfpacht uit. Er werden in eerste instantie ook percelen in erfpacht uitgegeven door de heer Duiker waarop men een vaste kampeerplaats had. Hierop is vaak later een huisje gebouwd.

In de jaren dertig werden er projectmatig huisjes gebouwd; bijna identieke huisjes verspreid over het gebied. Zo ontstonden ook de huisjes 'Zilvermeeuw' en 'Sperwer'. Twee identieke huisjes waarvan de 'Zilvermeeuw' in 1954 is afgebrand. De 'Sperwer' is het enige zomerhuis dat in 1999 tot rijksmonument is bestemd. In de Tweede Wereldoorlog werden veel huisjes gevorderd door de Duitsers. De 'Sperwer' werd bijvoorbeeld gebruikt als ziekenboeg en het duin achter het huisje werd deels afgegraven en voorzien van een rood kruis.

Vanaf 1950 bouwde en kocht de familie Van der Schoot (later Bungalowverhuur Zevenster) huisjes specifiek voor de verhuur. De eerste jaren werden zes huisjes verhuurd gedurende het gehele seizoen aan één huurder. Nu bezit de Bungalowverhuur Zevenster 26 huisjes, allemaal in Duinkersoord, die gedurende het hele jaar worden verhuurd. De eerste huisjes waren alleen geschikt om in de zomermaanden in te verblijven en hadden geen elektriciteit en/of gasaansluiting. Het water werd met de hand opgepompt in een tank (vaak op zolder). In 1996 werd er op het recreatiewoningenterrein riolering aangelegd. Een apart gedeelte van Duinkersoord wordt gevormd door De Kaap. Begin jaren vijftig werd dit terrein gebruikt voor het kamperen met tenthuisjes. Deze tenthuisjes moesten 's winters worden afgebroken. In 1981 besluit de gemeenteraad na een verzoek van de Vereniging van Eigenaren Tenthuizen Duinkersoord dat de tenthuisjes mochten worden vervangen door huisjes die permanent mochten blijven staan. Deze huisjes zijn kleiner dan de overige recreatiewoningen in het recreatiewoningenterrein en moeten met hout worden bekleed.

In 1963 besloot de gemeente Vlieland tot uitbreiding van het recreatiewoningenterrein met het gebied Vliepark. Hier werden 25 percelen in erfpacht uitgegeven door de gemeente, die de grond pachtte van Staatsbosbeheer. In 2004 is Vliepark samengegaan met Duinkersoord en werd de erfpacht ondergebracht in de Stichting Beheer Erfpacht Duinkersoord en Vliepark (SBEDV).
Ook werd in 1963 een stuk grond gegeven aan de Stichting Recreatiebelangen Vlieland (SRV). Deze stichting mocht 40 huisjes bouwen, onder de voorwaarde dat deze geschikt werden gemaakt voor sociaal toerisme: eenvoudige huisjes met een lage huurprijs in het gebied dat nu de Ankerplaats heet. In 1979 verzocht de gemeente aan de SRV een deel van de grond waarop nog niet gebouwd was terug te geven. De gemeente wilde

hiermee het tweede-woningbezit in het dorp terugdringen door eigenaren van tweede woningen de mogelijkheid te geven een huisje in het duingebied te bouwen. De SRV gaf zes kavels terug aan de westelijke rand van de Ankerplaats. Op het andere deel bouwde de SRV huisjes die ook geschikt waren voor gehandicapten. In 1991 had de SRV 31 zomerwoningen op de Ankerplaats.

In 1998 werden alle 31 zomerwoningen verkocht om geld te generen voor de kwaliteitsverbetering van het kampeerterrein Stortemelk. Op een perceel dat de SRV in erfpacht had behouden, werden in 2003 drie twee-ondereen-kap recreatiewoningen gebouwd. In totaal staan er 40 recreatiewoningen op de Ankerplaats. Sinds de huisjes in particulier bezit zijn, zijn veel huisjes vervangen en/of verbouwd.



Figuur 2. Zicht op het recreatiewoningenterrein

Al sinds 1960 worden er verzoeken gedaan om onbebouwde stukken duin in het recreatiewoningenterrein te mogen bebouwen met een zomerhuis. Het betreft dan de zogenaamde lege kavels of afsplitsingen van grotere reeds bebouwde kavels. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan recreatiewoningenterrein in 2003 werd dit onderwerp doorgeschoven naar de Structuurvisie. In de Structuurvisie 'Ruimte voor Vlieland' dat in december 2009 werd vastgesteld, is door de raad besloten geen inbreiding en daarmee geen uitbreiding van het aantal recreatiewoningen in het recreatiewoningenterrein toe te staan. Hiermee werd het beleid, dat sinds 1960 werd gehanteerd bestendigd.

Reddingbootschuur

Vlak voor de laatste duinenrij aan de oostzijde van de Badweg staat enigszins scheef georiënteerd op de Badweg een oude reddingbootschuur. Het gebouw dateert uit 1894 en is in ambachtelijk-traditionele stijl ontworpen door de heer A. Kooreman. Samen met de Reddingbootschuur
aan de Postweg zijn deze stenen reddingbootschuren uniek in Friesland. In 1999 is dit gebouw tot rijksmonument benoemd. In 2002 is deze reddingbootschuur door de Vereniging Hendrick de Keyser gerestaureerd en in gebruik gegeven voor culturele doeleinden, waardoor het gebouwtje onder meer als
atelier wordt gebruikt.

Kapen

Met name de Hanzesteden hadden een groot belang bij een vlotte en veilige scheepvaart naar bijvoorbeeld de Oostzee. Omdat de natuurlijke kenmerken op de eilanden voor de scheepvaart onvoldoende waren om de juiste geulen te bevaren, werden overal langs de kust en op de Waddeneilanden al in de middeleeuwen vierboeten en kapen opgericht, met name op Texel, Vlieland en Terschelling. In eerste instantie werden deze kapen van hout gemaakt. Dit blijkt ook uit een bestek uit 1877 van het ministerie van Marine van een kaap op Vlieland.

Uit de archieven van Rijkswaterstaat is op te merken dat er op Vlieland op een gegeven moment vier Kapen hebben gestaan, zowel aan de Noordzeekust als aan de Waddenzee.
De Grote Kaap of Strandkaap stond buiten het dorp Oost-Vlieland, rechts van de Badweg op nu het recreatiewoningenterrein, ter hoogte van de Klim. Daarnaast stonden er kapen aan de rand van het bos tussen de Badweg en het Vuurtorenduin en aan het eind van het Pad van 30. Verder stonden er nog lichtjes, kleinere constructies. Een lichtje stond op het recreatiewoningenterrein ter hoogte van Duinkersoord 27 en er stond een lichtje in het Witte Lid aan de oostzijde van het eiland.

De kaap kreeg voor de zeevaart echt waarde als hij voorzien was van een scherm. Het scherm van een kaap bestond uit een op een afstand goed zichtbaar vlak. Het scherm was meestal zwart, soms rood of wit. Van de ijzeren kaap op Vlieland is bekend dat er een lantaarn in werd gehesen.

2.2 Infrastructuur

De Badweg is de belangrijkste ontsluitingsweg van het recreatiewoningenterrein. Deze weg ontsluit het recreatiewoningenterrein, de noordelijk van het dorp gelegen hotels en het strand. De Badweg loopt door tot aan het strand en bij het begin van het recreatiewoningenterrein wordt deze oostelijk en westelijk afgetakt door de Kampweg. De oostelijke aftakking vormt de grens tussen het bosgebied en het recreatiewoningenterrein en sluit aan op de verbinding met kampeerterrein Stortemelk. De westelijke aftakking ontsluit de deelterreinen Vliepark en Ankerplaats en gaat verder als fietspad in westelijke richting. De Badweg en de Kampweg zijn de twee verharde ontsluitingswegen in het plangebied.

De overige wegen en paden zijn deels verhard in de vorm van schelpenpaden en deels onverhard.



Figuur 2. Verschillende gebieden recreatiewoningenterrein

2.3 Typering plangebied

Het recreatiewoningenterrein kenmerkt zich als duin-/natuurgebied waar verspreid in de duinen 246 recreatiewoningen zijn gebouwd, onderverdeeld in de terreinen Duinkersoord, Vliepark en Ankerplaats. Niet alle recreatiewoningen zijn gelijktijdig geplaatst, maar kenmerken zich nagenoeg allemaal als individueel gebouwde vrijstaande recreatiewoningen die opgetrokken zijn uit één bouwlaag met kap. Daarmee heeft het terrein een zeer divers karakter gekregen waarbinnen niet meer afzonderlijk herkenbare gebieden zijn aan te wijzen. De individualiteit van de recreatiewoningen vraagt om een individuele afweging bij verandering van de recreatiewoningen, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omgevingskenmerken en de plek van de recreatiewoning in het duin-/natuurgebied.

De gronden waarop de recreatiewoningen zijn gebouwd, worden gekenmerkt als duin-/natuurgebied en zijn nauwelijks verhard. De Badweg en de Kampweg zijn de enige twee verharde ontsluitingswegen in het plangebied waaraan alle recreatiewoningen worden ontsloten.
In figuur 4 is goed te zien dat de recreatiewoningen in het bestaande reliëf van het duingebied zijn geïntegreerd en dat de waarden van het duin-/natuurgebied om de recreatiewoningen heen niet of nauwelijks zijn aangetast door bijvoorbeeld terrassen of andere vormen van verharding en/of bouwwerken. Het is voor de belevings- en gebruikswaarden van het gebied belangrijk dat het specifieke karakter blijft behouden.



Figuur 4 Zicht op het recreatiewoningenterrein

2.4 Kwaliteitsdocument

In de verdere toelichting is de keus gemotiveerd om te komen tot een kwaliteitsdocument, dat wordt ingezet bij de verbouw en herbouw van recreatiewoningen om de kwaliteit en diversiteit van het zomerhuizenterrein vast te leggen en te beschermen. In de hele voorbereiding op dit bestemmingsplan, vanaf het moment dat de gemeenteraad heeft gevraagd nog eens te kijken naar de mogelijkheden om tot een betere bescherming van het diverse karakter van het zomerhuizenterrein te komen, is uiteindelijk met experts, eigenaren en ambtenaren van de gemeente geconcludeerd dat een zekere inrichting van de regels in combinatie met het kwaliteitsdocument de meest passende planologische invulling is ter waarborging van de waarden en kwaliteiten van het zomerhuizenterrein. In het vervolg van deze toelichting zal daarover nog meer worden gezegd.

Het kwaliteitsdocument heeft kort gezegd tot doel om de bestaande karakteristieken te beschermen en te versterken, en daarnaast kwalitatieve verbeteringen te stimuleren. De opgenomen richtlijnen en regels bieden het kader voor de beoordeling van een nieuw initiatief. Dit is met name relevant voor de eigenaren die veranderingen willen aanbrengen aan hun recreatiewoning of besluiten tot nieuwbouw. Daarnaast geeft het richtlijnen om de kwaliteit van de collectieve voorzieningen op peil te brengen en te houden. Die richtlijnen hebben met name een relatie met de andere bouwwerken die bij de recreatiewoningen worden opgericht, zoals hekwerken, speelvoorzieningen, terrasafschermingen, en dergelijke. De uitgangspunten voor de welstandsaspecten, dus de aspecten die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden, zijn vastgelegd in de welstandsnota (Herziene Welstandsnota Gemeente Vlieland 2012). Het kwaliteitsdocument is een actualisatie van de hierin opgenomen paragraaf met welstandseisen over het zomerhuizenterrein.

2.5 Aanpassing van de regels

2.5.1 Bouwregels recreatiewoningen Vliepark, Ankerplaats en Duinkersoord

Uit de gesprekken met de gemeenteraad en de eigenaren van de recreatiewoningen is gebleken dat iedereen op het terrein wel een paar plekken weet aan te wijzen waar men achteraf de mening is toegedaan dat hetgeen gebouwd is niet passend is in het beeld dat men voor ogen heeft bij het recreatiewoningenterrein. De huidige bouwregels bieden de ruimte voor dergelijke bouwmogelijkheden. Achteraf moet dus geconcludeerd worden dat de huidige bouwregels teveel ruimte laten of dat de regels onvoldoende mogelijkheden bieden om maatwerk te leveren die passend wordt geacht bij een specifiek perceel. Dat geldt niet alleen voor de bouw en/of aanpassingen van de recreatiewoningen zelf, maar ook voor de perceelscheidingen, de toegangshekken, de terrasafscheidingen, de souterrains, en dergelijke.

De bedoeling van de nieuwe regels in dit bestemmingsplan is om dat maatwerk wel te kunnen leveren, om daarmee de kwaliteit van de bebouwing meer te kunnen sturen en tegelijkertijd meer ontwerpruimte te geven voor de recreatiewoningen. Tijdens een bezoek aan het terrein met deskundigen is gebleken dat er geen logische indeling op het terrein gevonden kan worden op grond waarvan gebiedsgericht specifieke regels voor meerdere recreatiewoningen tegelijkertijd kunnen worden gesteld. Tijdens dat bezoek is geconcludeerd dat iedere recreatiewoning op een eigen plek staat, die vraagt om perceelsgericht maatwerk. Niet alleen de plek op het terrein is bepalend voor de mogelijkheden, maar ook wat er in de omgeving al is gebouwd.
Uiteindelijk is het de bedoeling om de kwaliteit van het terrein te behouden en waar mogelijk te versterken. Dat vraagt om een regeling die de kwaliteit garandeert en die de diversiteit van het bebouwingsbeeld kan versterken. Daarvoor is het hiervoor genoemde kwaliteitsdocument opgesteld dat enerzijds een goede afweging op perceelsniveau mogelijk maakt en dat anderzijds de nieuwe welstandsregels voor het recreatiewoningenterrein bevat.

Om een en ander te bewerkstelligen en juridisch goed te borgen, is ervoor gekozen om het huidige bebouwingsbeeld te bevriezen. Alle recreatiewoningen zijn in de nieuwe bouwregels vastgelegd op de bestaande maatvoeringen. Dat betekent dat nieuwbouw bij recht alleen plaats kan vinden als de recreatiewoning in exact dezelfde maatvoeringen wordt opgericht. Daarbij gelden dan vanuit het kwaliteitsdocument alleen de regels met betrekking tot welstand.
Bouwen met toepassing van de bestaande maatvoeringen zal in de meeste gevallen niet mogelijk en wenselijk zijn, zodat van de bestaande maatvoeringen moet worden afgeweken. Daarvoor is een binnenplanse afwijking opgenomen, die regelt dat er onder de voorwaarden uit het kwaliteitsdocument een omgevingsvergunning volgens de reguliere procedure kan worden verkregen. Die binnenplanse afwijking is geen procedurele belemmering meer, maar vraagt wel om een afweging. Daarvoor worden enkele randvoorwaarden gesteld, alsmede wordt het kwaliteitsdocument ingezet om het maatwerk te kunnen realiseren. De randvoorwaarden zijn afgestemd op de huidige bouwmassa die binnen de huidige bouwregels kan worden gerealiseerd. Dat is een maximale inhoud van 500 m³ en een goothoogte van maximaal 3,50 m. Uit de participatie is gebleken dat de eigenaren absoluut geen platte recreatiewoningen willen. Om die reden is als randvoorwaarde tevens opgenomen dat een recreatiewoning moet worden voorzien van een kap of een dakopbouw. Verder is er binnen die randvoorwaarden de nodige ontwerpvrijheid, die kwalitatief gestuurd wordt door het kwaliteitsdocument.

De recreatiewoningen zijn op de verbeelding niet meer vastgelegd in een bestemmings- of bouwvlak. De recreatiewoningen maken deel uit van de natuurbestemming, waarbij in de regels is gesteld dat de recreatiewoningen uitsluitend gebouwd mogen worden op de plek van de bestaande recreatiewoning. Dat wil niet zeggen dat het om de exacte plek gaat, maar het moet wel in overwegende mate om de bestaande plek gaan. Immers een recreatiewoning moet op de bestaande plek vergroot kunnen worden, in welk geval niet binnen de voetprent van de bestaande recreatiewoning gebouwd kan worden.
Door het aan de bestaande plek te koppelen, is er geen mogelijkheid voor toename van het aantal recreatiewoningen. Met een afwijking mag een recreatiewoning op een geheel andere plek worden gebouwd, mits dit tot een verbetering van het bebouwingsbeeld of de gebruiksmogelijkheden leidt. In het kwaliteitsdocument zijn nadere voorwaarden en regels voor een verantwoorde situering op de percelen opgenomen.

Er zijn recreatiewoningen die in de bestaande regels al een uitzondering hadden, omdat die recreatiewoningen al een grotere oppervlakte hadden dan 85 m². Voor die recreatiewoningen is er in beginsel niet opnieuw aanleiding voor een uitzonderingssituatie, omdat alle recreatiewoningen nu zijn vastgelegd op de bestaande maatvoeringen. De randvoorwaarde bij de afwijking voor een inhoud van maximaal 500 m³ kan wel van belang zijn, omdat er mogelijk bestaande recreatiewoningen zijn die een grotere inhoud hebben. Voor die recreatiewoningen bestaat er niet de mogelijkheid om de bouwmassa verder te vergroten. Voor die recreatiewoningen geldt dat een ander ontwerp bij verbouw of nieuwbouw plaats moet vinden binnen de bestaande bouwmassa. Die bouwmassa is ook zodanig van omvang dat oplossing voor duurzaam bouwen binnen die bestaande bouwmassa moet worden gevonden.

De bouw van souterrains blijft mogelijk. De regeling is in eerste instantie afgestemd op de bestaande regeling. Ook die regeling heeft evenwel geleid tot voorbeelden die minder gelukkig zijn uitgevallen. Om die reden zijn de voorwaarden iets aangescherpt en verduidelijkt en zijn de souterrains nadrukkelijk deel van het kwaliteitsdocument. Souterrains blijven dus pas na afwijking toegelaten, zodat een afweging met toepassing van het kwaliteitsdocument kan worden gemaakt.

Tot slot is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de inhoud van de bestaande recreatiewoningen met ten hoogste 5% uit te breiden, mits deze uitbreiding nodig is om de bestaande recreatiewoningen energieneutraal te maken. Daarvoor is in veel gevallen een extra ruimtebeslag nodig, bijvoorbeeld door zonnepanelen op het dak aan te brengen of een extra schil te realiseren ten behoeve van het gasloos bouwen. Het is niet de bedoeling bij nieuwbouw deze afwijking extra aan de bouwmassa toe te voegen. Het gaat om bestaande recreatiewoningen, die de maximale omvang inmiddels hebben bereikt, maar die alsnog energieneutraal uitgevoerd moeten worden.

2.5.2 Bouwregels recreatiewoningen De Kaap

De bouwregels voor de recreatiewoningen op De Kaap blijven vrijwel ongewijzigd. Uit de participatie (zie hoofdstuk 5) is gebleken dat de eigenaren van de recreatiewoningen het huidige beeld graag willen behouden. Wel zijn er enkele wensen uitgesproken, waaraan gevolg is gegeven. In de bestemmingsregels zijn twee afwijkingsbevoegdheden opgenomen, die het mogelijk maken om ondergronds te bouwen en de recreatiewoningen beperkt uit te breiden ten behoeve van ruimtebeslag dat nodig is om de recreatiewoningen volledig energieneutraal te laten functioneren.

Bij het ondergronds bouwen is het nadrukkelijk niet de bedoeling dat de kelders/souterrains in het zicht komen te liggen. Om die reden mag het ondergronds bouwwerk niet van buitenaf toegankelijk worden gemaakt. Er wordt alleen gedacht aan een vrijliggende strook aan de bovenzijde om lichtopeningen mogelijk te maken zodat ondergronds een verblijfsruimte gerealiseerd kan worden. Daarvoor mogen zowel de goot- als de bouwhoogte met 50 centimeter worden verhoogd. Omdat de ondergrondse ruimte nog steeds beperkt blijft en ondergronds bouwen maar beperkt gevolgen heeft voor het bebouwingsbeeld, is er een mogelijkheid geboden om ondergronds ruimer te bouwen dan bovengronds. Die ondergrondse ruimte zorgt er voor dat er meer keuze komt in de indeling van de recreatiewoningen, die verdere mogelijkheden bieden voor modernisering en versterken van de kwaliteit. Deze bouwmogelijkheid moet ook de teruglopende verhuurbaarheid van de recreatiewoningen tegengaan, door de recreatiewoningen weer meer aantrekkelijk te maken voor de verhuur.

Ook recreatiewoningen zullen uiteindelijk gasloos gebouwd moeten worden. Daarnaast bestaat de wens om juist in deze bijzondere, natuurlijke omgeving recreatiewoningen energieneutraal te laten functioneren. In de praktijk blijkt dat het volledig energieneutraal willen laten functioneren van een gebouw ruimte vraagt voor de benodigde apparatuur daarvoor. In de regels is een afwijking opgenomen om de recreatiewoningen in beperkte mate, maximaal 5%, te vergroten zodat deze ingrepen mogelijk kunnen worden gemaakt.

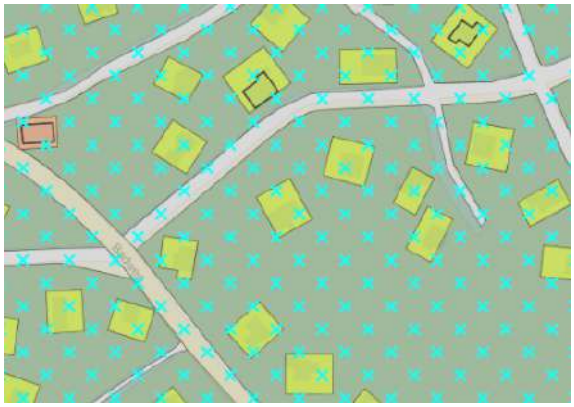
De recreatiewoningen op De Kaap maken eveneens deel uit van het kwaliteitsdocument. Wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm en oplossingsrichtingen voor het ondergronds bouwen is het kwaliteitsdocument bepalend en richtinggevend. Het kwaliteitsdocument maakt om die reden telkens deel van de afweging van de afwijkingsbevoegdheden.

2.5.3 Regels vergunningsvrij bouwen en inrichten gronden

Zoals in de inleiding is gezegd, heeft Staatsbosbeheer zich als eigenaar/erfpachtgever teruggetrokken waar het gaat om het tegengaan van ongewenst gebruik van de gronden. Daarmee valt de handhaving van het toelaatbaar en niet-toelaatbaar gebruik volledig terug op de publiekrechtelijke regelgeving van de gemeente, onder andere het bestemmingsplan en de APV, alsmede de landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen.

Om te kunnen beoordelen welke regels nodig zijn om zaken niet uit de hand te laten lopen en daarmee de kwaliteit van het gebied te verliezen, is het eerst van belang om in beeld te krijgen wat er allemaal wel en niet mag op basis van de geldende regels en het vergunningsvrij bouwen.

Daarbij is het van belang onderscheid te maken tussen de gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Natuur' en de recreatieve bestemmingen voor de recreatiewoningen. Dit onderscheid is van belang om te beoordelen in hoeverre de bestemmingen zich al dan niet tegen het inrichten van de gronden als erf verzetten. Vergunningsvrij bouwen is in de meeste gevallen verbonden met het begrip erf. Als erf binnen meerdere bestemmingen is toegelaten, kan vergunningsvrij bouwen zich dus ook bestemmingsoverschrijdend afspelen.
Een fragment van de verbeelding uit het bestemmingsplan van 2013 is hieronder weergegeven om het onderscheid tussen beide bestemmingen duidelijk te maken. De lichtgroene vlekken zijn daarbij de bestemmingsvlakken voor de recreatiewoningen. De rest bestaat uit de bestemmingen Natuur (donkergroen) en Verkeer (grijs).



Bestemming Natuur
Binnen de bestemming Natuur zijn de gronden niet bestemd voor tuin of erf bij een zomerhuis. De binnen de bestemming ondergeschikt opgenomen 'terreinen' ziet niet op het gebruik als tuin of erf. Dat betekent dat binnen de natuurbestemming het vergunningsvrij oprichten van erfafscheidingen of de aanleg van tuinen niet mogelijk is. Echter de term is niet heel expliciet.

Vervolgens is een aantal werken en werkzaamheden in de natuurbestemming vergunningsplichtig gesteld. Alleen als het normaal onderhoud, gebruik of beheer is, is geen vergunning vereist. De vergunning kan worden geweigerd als afbreuk wordt gedaan aan de zeedefensie of de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Wat niet is genoemd, is niet per definitie toegelaten. Gebruik van de gronden en het oprichten van andere bouwwerken binnen de natuurbestemming moet altijd in overeenstemming zijn met de bestemming. De bestemming is gericht op het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijk waarden en op de zeedefensie. In ondergeschikte mate zijn de gronden bestemd voor terreinen, paden en speelvoorzieningen. Gebruik of bouw ten behoeve van recreatiewoningen is alleen toegelaten als aangetoond kan worden dat gebruik of die bouw noodzakelijk is voor het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijk waarden of voor de zeedefensie.

Recreatiebestemmingen
De recreatiewoningen zijn in drie bestemmingen ondergebracht. De bestemmingen zijn vrij eensluidend met uitzondering van de bouwregels. De recreatiewoningen zijn vrij strak binnen de bestemmingsgrenzen gesitueerd. Dat betekent dat er weinig ruimte blijft voor een erf dat ten dienste kan staan van het gebruik van de recreatiewoningen. Dat impliceert indirect al dat een dergelijk gebruik niet is beoogd en niet passend is geacht binnen het specifieke karakter van het recreatiewoningenterrein. Binnen de bestemming wordt ook niet gesproken over erven. Omdat binnen de natuurbestemming het gebruik als erf niet is toegelaten, is het erf, voor zover dat er in juridische zin is, beperkt tot de bestemmingsgrenzen. Dat betekent dat maar op een zeer beperkt deel van de gronden in aansluiting op de recreatiewoningen gebruik en bouw ten behoeve van de recreatiewoningen is toegelaten. Het is zoals eerder gezegd wenselijk hier in de regels meer duidelijkheid over te geven.
Op de gronden gelegen binnen de bestemmingsvlakken mogen vervolgens wel bouwwerken worden opgericht en mogen gronden ook verhard worden. Ook afgraven of ophogen van de gronden is toegelaten als dat gebeurt ten behoeve van het recreatief gebruik. In de bestemmingen is dat niet verboden of vergunningsplichtig gesteld. Ook mogen de gronden ingericht worden als tuin. Het aanbrengen van verlichting is niet in strijd met het

bestemmingsplan. De Algemene Plaatselijke Verordening kent hiervoor ook geen regels.

Kortom binnen de bestemmingsvlakken is er veel mogelijk. De bestemmingsvlakken vormen wel harde grenzen. Dus als er tuin wordt aangelegd, is dat duidelijk begrensd. Dat die tuinen tot dusver niet zijn gerealiseerd is in de eerste plaats omdat de eigenaren beseffen dat dit in het gebied niet passend is, maar komt in de tweede plaats ook omdat SBB dit tot dusver heeft geweerd.

Vergunningsvrij bouwen
Vergunningsvrij mag er sowieso het nodige op of aan de recreatiewoningen gebouwd worden, zoals onderhoud plegen, een dakraam aanbrengen, een zonnepaneel op het dak leggen, zonwering, tuinmeubilair, een vlaggenmast, enzovoort. Voor die bouwonderdelen is een toets aan het bestemmingsplan niet mogelijk. Hier gelden de voorwaarden die genoemd zijn in de regels voor vergunningsvrij bouwen in bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

Een erf- of perceelafscheiding is tot 1 meter hoogte zonder voorwaarden toegelaten. Die hoeft ook niet per se op een erf of een perceel waar een gebouw op staat. Los daarvan zegt de naam het al: het bouwwerk moet wel gerelateerd zijn aan een erf of een perceel. Over erf is hiervoor al gesproken. Een perceel kan groter zijn. Dat is afhankelijk van de eigendomsgrenzen. De huiseigenaren hebben evenwel geen eigendom maar er zijn wel afzonderlijke percelen vastgelegd. In die zin kan gesteld worden dat een perceelscheiding van 1 meter hoogte binnen de natuurgronden opgericht kan worden. Aan die bouwwerken zijn vervolgens geen publiekrechtelijke eisen gesteld wat betreft vormgeving en verschijningsvorm.

Bijbehorende bouwwerken mogen niet vergunningsvrij gebouwd worden. Bouwwerken met een recreatieve bestemming zijn daarvan uitgesloten. Onder de Omgevingswet lijkt het er op dat de gemeente zelf mag bepalen wat vergunningsvrij wordt. Daarbij moet wel een ondergrens gerespecteerd worden. Alles wijst er op dat het Ministerie het huidige stelsel beleidsneutraal over gaat nemen als wettelijke ondergrens. Dat betekent ook dat de jurisprudentie en eerdere uitleg van overeenkomstige toepassing blijft. Er is vooreerst ook vanuit gegaan dat het omgevingsplan zich tegen het inrichten van gronden als erf mag verzetten.

Welstandsnota
De Welstandsnota spreekt zich voor het recreatiewoningenterrein onder meer uit over erfafscheidingen en de erfinrichting. De Welstandsnota kan evenwel geen zaken onmogelijk maken, die op grond van het bestemmingsplan of vergunningsvrij zijn toegelaten. In die zin schiet de reikwijdte van de Welstandsnota tekort om de bouw van bouwwerken of gebruik van gronden tegen te gaan. Kleur, materiaalgebruik, verschijningsvorm kunnen daarbij alleen gereguleerd worden voor vergunningsplichtige bouwwerken. De relatie tussen vergunningsvrij en welstand, zoals dat in de Welstandsnota is vastgelegd, komt te vervallen, nu Staatsbosbeheer zich terugtrekt.

Oplossingsrichting
Hiervoor zijn al enkele stellingnames genoemd die verband houden met de beperking van mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen en het inrichten van gronden. Daarnaast biedt onder het huidige regime de uitspraak Gulpen, 10 juli 2013, 201209655, mogelijkheden. In die uitspraak waren delen van woonpercelen die als erf konden worden beschouwd, voorzien van de dubbelbestemming gericht op het behoud van landschappelijke

waarden. Die dubbelbestemming en de specifieke waarden van de gronden deden de Afdeling ertoe besluiten dat de gronden om die reden niet als erf in gebruik konden zijn dan wel dat het plan zich tegen het vergunningsvrij bouwen mocht verzetten.
Deze redenering doortrekkend naar het recreatiewoningenterrein, waarbij alle gronden natuurgebied zijn en waarbij de belevings- en gebruikswaarde van de gronden wordt bepaald door het direct in de natuur staan van de huizen, is er duidelijk sprake van natuur- en omgevingswaarden, die er aan in de weg staan dat de gronden als erf in gebruik genomen mogen worden. Vanwege het specifieke en unieke karakter van het gebied en de noodzaak voor een zorgvuldig behoud hiervan, wordt er vanuit gegaan dat het bestemmingsplan zich in dit uitzonderlijke geval mag verzetten tegen het inrichten van gronden als erf. In het bestemmingsplan kunnen daarmee beperkingen worden opgelegd die van betekenis zijn voor het wel of niet vergunningsvrij mogen bouwen.

Voor het bestemmingsplan betekent dit een aantal gewenste aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan van 2013. Daarbij gaat het in de eerste plaats om het helder in het bestemmingsplan tot uitdrukking brengen dat natuurgronden niet als erf ingericht mogen worden. Daarnaast moet aan de natuurgronden een specifieke waarde worden toegekend op grond waarvan het vergunningsvrij bouwen aanvullend kan worden tegengegaan. De recreatiewoningen worden niet langer in een aparte bestemming ondergebracht. Die aparte bestemming suggereert een bijbehorend terrein, terwijl dat er niet is. Door de recreatiewoningen op te nemen in de natuurbestemming, komt de onlosmakelijke en kwalitatieve relatie tussen beide tot uitdrukking. Bij de recreatiewoningen blijft wel de mogelijkheid van een beperkt terras aanwezig, maar verder worden geen mogelijkheden geboden.

Voor andere bouwwerken als terrasafscheidingen, perceelsafscheidingen, vlaggenmasten, en dergelijke, zijn naast de regels van het bestemmingsplan eveneens de regels van het kwaliteitsdocument van toepassing.

Voor het inrichten van de gronden worden minder werken en werkzaamheden onder een vergunningplicht gebracht. Een vergunningplicht suggereert dat er een vergunning verleend kan worden en dat de werken en werkzaamheden in beginsel toegelaten kunnen worden. In de bestemming wordt meer duidelijkheid geboden, door niet toelaatbare werken en werkzaamheden te verbieden.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor het plangebied gelden de nationale belangen "Waddengebied" en "kustfundament". Hieraan zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening regels verbonden. Deze regels worden onder de Omgevingswet vrijwel beleidsneutraal overgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Hierop wordt in paragraaf 3.1.2 verder ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Een algemeen belang in de SVIR is het proces van duurzame verstedelijking. Hiervoor is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze houdt in het kort in dat in geval van nieuwe verstedelijking eerst gekeken moet worden beoordeeld of hier regionale behoefte voor is en vervolgens of deze behoefte binnen stedelijk gebied opgevangen kan worden. Indien dit niet mogelijk is, moet een locatie worden gezocht die passend multimodaal ontsloten is.

In het geval van het recreatiewoningenterrein is geen sprake van een nieuwe verstedelijking. Het bestemmingsplan maakt niet meer recreatiewoningen en/of bouwmassa mogelijk dan al op basis van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Vanuit dat gegeven is geen sprake van een noodzakelijke onderbouwing aan de hand van de ladder.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels voor de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied valt binnen het Waddengebied. Het Barro bepaalt dat een bestemmingsplan in dat gebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt, geen significante negatieve gevolgen mag hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten. Ook is het nationaal belang kustfundament van toepassing op het plangebied. Daarbij is bepaald dat nieuwe bebouwing niet mogelijk is in het kustfundament. Uitzonderingen zijn hierop mogelijk, deze zijn opgesomd in artikel 2.3.5. van het Barro.

De nieuwe bouwregels voor het recreatiewoningenterrein maakt een wijziging van het bestaand gebruik en de

bestaande bebouwing mogelijk. Daarbij is echter het uitgangspunt dat aan de hand van het kwaliteitsdocument een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt vastgelegd. Daarmee heeft het plan geen negatieve gevolgen, maar wil zij juist een positief gevolg bewerkstelligen. In relatie tot het kustfundament wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.

Verder worden geen rijksbelangen geraakt en zijn deze dan ook niet in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Fryslân 2007

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

In zijn algemeenheid is het beleid dat de bijzondere waarden van de Waddeneilanden meest belangrijk zijn. De verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en de beleving daarvan zijn speerpunt. Maatwerk is daarom noodzakelijk, dit is in alle gevallen afgestemd op de eilander situatie.

Specifiek voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme is aangegeven dat dit voor de sociaal-economische positie van de Waddeneilanden van cruciaal belang is. Binnen het algemene principe van stabilisatie van de totale recreatiedruk per waddeneiland is op Terschelling een kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsruimte, waarbij in het algemeen de nadruk meer ligt op kwaliteit dan op kwantiteit.

Met de aanpassing van de regels voor het recreatiewoningenterrein wordt een kwaliteitsverbetering nagestreefd. De aanpassing houdt geen verruiming van mogelijkheden in. Daarnaast wordt gepoogd om vergunningsvrije ingrepen in het gebied te voorkomen. Er worden derhalve geen kwantitatieve verruimingen voorgesteld.

3.2.2 Grutsk op 'e Romte

De provincie zet in op de instandhouding en verdere ontwikkeling van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden in de provincie. Hiervoor heeft de provincie op 26 maart 2014 de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' vastgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Waddengebied'. Voor dit gebied zijn aan aantal kernkwaliteiten (ofwel: provinciale belangen) aangewezen. Het gaat dan om landschappelijke kwaliteiten en kenmerken.

Het plangebied ligt in het duingebied ten noorden van het dorp. De insteek van dit bestemmingsplan is het behoud van het karakter en de kwaliteit van het recreatiewoningenterrein. De regeling in het bestemmingsplan wil juist de kernkwaliteiten van het terrein benadrukken en behouden. De aanpassing van dit bestemmingsplan met het kwaliteitsdocument verhoudt zich met de doelstellingen van de provincie.

3.2.3 Verordening Romte Fryslân

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

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt geen deel uit van het in de verordening aangewezen 'bestaand stedelijk gebied' en ligt daarmee in landelijk gebied. Buiten bestaand stedelijk gebied mogen geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor stedelijke functies worden geboden. In het plangebied gaat het om een bestaand recreatiewoningenterrein.

Ruimtelijke kwaliteit

Hoofdstuk 2 van de verordening houdt regels ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit in. Hierin is opgenomen dat in een ruimtelijke plan voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen moet worden, waarin voor zover nodig wordt aangegeven hoe:

- het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingspatronen;
- het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte.

In deze toelichting is op voldoende wijze aangegeven dat er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor het recreatiewoningenterrein om negatieve ontwikkelingen te voorkomen en in te zetten op een waarborg van een goede kwaliteit bij ver- en herbouw van de recreatiewoningen en het beheer van de duin-/natuurgronden.

Recreatie op de Waddeneilanden

Op grond van lid 5.7.2 van de Verordening Romte moet in de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, worden onderbouwd hoe gezorgd is voor stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden. Er wordt met dit plan geen verruiming toegelaten, zodat het plan geen gevolgen heeft voor de recreatiedruk op het eiland. De landschappelijk en natuurlijke waarden zijn met dit plan als uitgangspunt genomen voor het kwaliteitsdocument dat aan de veranderingen ten grondslag gaat liggen.

Ecologische hoofdstructuur (EHS), nu: Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een ruimtelijk plan voor gronden binnen het NNN 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 het NNN. Het plangebied ligt in het gebied dat in de verordening is aangewezen als 'NNN overige natuur'.

De verordening stelt regels met betrekking tot ruimtelijke plannen in een gebied binnen het NNN. Allereerst is

van belang dat het plan een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden bevat. Die waarborg bevat dit plan en streeft ernaar die kenmerken en waarden juist te benutten om tot een kwaliteitsverbetering te komen.

Verder stelt de verordening dat nieuwe activiteiten en ontwikkelingen in het NNN niet zijn toegestaan wanneer die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gronden, of tot significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het NNN. Van effecten, vermindering van oppervlakte of aantasting van samenhang is bij dit plan geen sprake, omdat de totale bouwmassa van het plan niet toeneemt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Vlieland

In december 2009 is de structuurvisie Ruimte voor Vlieland vastgesteld. De visie geeft het kader aan voor ontwikkelingen op Vlieland. Het recreatiewoningenterrein is één van der parels van het eiland. Door de weidse opzet en ontspannen verkaveling geeft het terrein de identiteit van het eiland weer. Om de ruimtelijke kwaliteit en de natuurwaarde te waarborgen, is inbreiding (dus méér recreatiewoningen op het bestaande terrein) niet gewenst. Dit bestemmingsplan met het kwaliteitsdocument past binnen de Structuurvisie en is bedoeld om de parel ook als parel te bewaren.

3.3.2 Welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota van 2006 is in oktober 2012 herzien. In de welstandsnota zijn criteria opgenomen die in de eerste plaats gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Beoordeeld wordt of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Gekeken wordt naar de hoofdvorm, materiaalgebruik, kleurkeuze en detaillering. In de welstandsnota 2006 is Vlieland opgesplitst in acht deelgebieden.

Voor het gebied recreatiewoningenterrein is de welstandsnota niet aangepast. De criteria die opgenomen waren in de Welstandsnota 2006 en tot stand zijn gekomen in overleg met Staatsbosbeheer, werken zeer naar tevredenheid. Deze criteria zijn overgenomen in de Welstandsnota van 2012.

De vernieuwde insteek die nu met dit bestemmingsplan is gekozen, vergt een aanpassing van de Welstandsnota. Tegelijkertijd met de aanpassing van dit bestemmingsplan is een kwaliteitsdocument opgesteld. Dit kwaliteitsdocument wordt met het bestemmingsplan vastgesteld en is tevens een aanvulling op de welstandsnota wat betreft de beoordeling van de recreatiewoningen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan past binnen de gemeentelijke beleidskaders met dien verstande dat het kwaliteitsdocument tevens moet worden beschouwd als onderdeel van de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Naast het feit dat ontwikkelingen in het plangebied binnen het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente tot stand moeten komen, moet rekening worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het plangebied. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. Daarbij moet benadrukt worden dat het hier om een bestaande recreatiewoningenterrein gaat waarvoor geen uitbreidingsruimte wordt geboden. De impact op de omgeving is daarmee miniem. In onderstaande zijn alleen de van toepassing zijnde omgevingsaspecten beschreven. Voor zover er omgevingsaspecten ontbreken, zijn die niet relevant voor dit bestemmingsplan geacht, dan wel is geen sprake van een verandering ten opzichte van de bestaande situatie.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Milieueffectrapportage

Beleid en Normstelling
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de ontwerpbestemmingsplanfase moet in beginsel een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing is niet nodig als er geen milieugevolgen zijn.

Onderzoek recreatie
In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen (waaronder recreatiewoningenterreinen begrepen moeten worden) m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar;
- een oppervlakte van 25 hectare of meer;
- 100 ligplaatsen of meer; of
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

(Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D10). Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand recreatiewoningenterrein met 246 recreatiewoningen en beslaat een gebied groter dan 25 hectare. Er is evenwel geen sprake van een aanleg of uitbreiding. Er is alleen sprake van wijziging, waarbij de wijziging ziet op de bouwregels. De bouwregels worden flexibeler ingericht, waarmee binnen de nu planologisch toegelaten bouwmassa, meer mogelijkheden bestaan, maar waar vervolgens wel voldaan moet worden aan een kwaliteitsdocument. Door dit bestemmingsplan komen er geen recreatiewoningen bij en neemt het aantal recreanten ook niet toe.

Deze bestemmingsaanpassing heeft geen potentiële effecten, zodat negatieve milieugevolgen volledig kunnen worden uitgesloten. Op grond hiervan is besloten dat geen mer-beoordeling nodig is. Een aanmeldingsnotitie is om die reden ook niet opgesteld.

4.2 Milieuzonering bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Een recreatieterrein is aangewezen als inrichting uit milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter tot aan gevoelige bestemmingen, zoals woningen. De bepalende factor voor deze afstand betreft geluidhinder. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op een afstand van ruim 600 meter. Ook betreft het hier een bestaand recreatiewoningenterrein waar op basis van dit bestemmingsplan alleen kleinschalige veranderingen in aangebracht kunnen worden. Daarmee is er sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

Daarnaast geldt ook voor recreatieve verblijven dat een goed leefklimaat gerealiseerd moet worden. Het recreatiewoningenterrein is vanwege haar ligging en inrichting volledig ingericht ten behoeve van het realiseren van een goed leefklimaat. Het omgevingsaspect milieuzonering levert daarom geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Het waterschap heeft geconcludeerd (dossiercode 20190502-2-20491) dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. De ontwikkeling heeft geen relevante effecten op de waterhuishouding. Daarom is de korte watertoetsprocedure van toepassing. In dit geval wordt volstaan met het opnemen van een standaard waterparagraaf.

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

Veilig

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

Voldoende

Peilbeheer
Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Dit is de afstand tussen het waterpeil en de aanleghoogte van de bebouwing.

Compensatie
Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m^2 in het landelijk gebied.

De ontwikkeling leidt niet tot een grote verhardingstoename. In de bestaande situatie mogen de recreatiewoningen 85 m² groot worden. Voor een deel van de recreatiewoningen wordt die oppervlakte verruimd. In theorie zou de uitbreidingsruimte de 1.500 m² kunnen overstijgen. Dit leidt in het duingebied niet tot problemen met wateroverlast. Het relatief hooggelegen, zandige gebied biedt voldoende infiltratiemogelijkheden voor hemelwater.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem
Op het recreatiewoningen terrein ligt een DWA (vuilwater) systeem. Hemelwater (HWA) mag niet op het riool worden aangesloten, zoals ook in de omgevingsvergunningen is opgenomen. Hemelwater moet op het eigen perceel geïnfiltreerd worden, of het hemelwater wordt niet opvangen. Het gebied leent zich voor een dergelijke wijze van infiltratie en/of afvoer.

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

Vervolg

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

Procedure
In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Dit wateradvies (PM) is als uitgangspunt gehanteerd bij de uitwerking van het plan.

4.4 Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Gezien het decennialange recreatiegebruik in een natuurgebied is het niet aannemelijk dat er verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan. Een bodemonderzoek kan in het kader van de bestemmingsplanprocedure achterwege blijven. Afhankelijk van de aanvraag is voor de vergunningverlening het uitvoeren van een bodemonderzoek echter wel verplicht en zal worden uitgevoerd. Gezien het huidige gebruik van de gronden worden er geen belemmeringen verwacht.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van specifieke cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden van de bebouwing wordt gerespecteerd middels het kwaliteitsdocument. In die zin wordt rekening gehouden met de waarden.

4.6 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten 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.

Uit raadpleging van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de provincie blijkt dat zich in het gebied geen archeologische resten uit de ijzertijd tot de middeleeuwen kunnen bevinden. Archeologie is daarmee een aspect waarmee geen rekening behoeft te worden gehouden.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de We natuurbescherming (Wnb). Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd.

Rondom het recreatiewoningenterrein is sprake van Natura-2000 gebied. Het recreatiewoningenterrein maakt zelf geen deel van het Natura 2000-gebied uit. Er vindt met dit bestemmingsplan geen uitbreiding van het recreatiewoningenterrein plaats. Ook neemt het aantal recreanten en recreatiewoningen niet toe. Het plan ziet alleen op een flexibelere toepassing van de bouwregels en het voorkomen van vergunningsvrije bouwwerken en activiteiten. In die zin is er geen sprake van significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied ten opzichte van de bestaande situatie zoals die van kracht is op basis van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Op grond van de Wnb geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor de soortenbescherming geldt hetzelfde als hiervoor bij de gebiedsbescherming is gezegd. Op voorhand leidt dit bestemmingsplan niet tot ingrepen die soorten in hun voortbestaan bedreigen.

Voor alle soorten is wel de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.8 Kabels en leidingen

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.

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee in dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden. Wel kunnen er enkele kleinere huisaansluitingen voor bijvoorbeeld gas, water en riool zijn. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het

bestemmingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

Hoofdstuk 5 Participatie

Ondanks dat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, heeft de gemeente op zich genomen om alvast in de geest van de Omgevingswet te werken. Dat houdt in dit geval van de actualisering en aanpassing van het bestemmingsplan in, dat de gemeente de voorgenomen aanpassingen heeft voorgelegd aan de betrokkenen in het gebied zelf. De gemeente heeft bij de eigenaren van de recreatiewoningen willen aftasten hoe zij denken over de waarden en kwaliteiten van het terrein en de aanvaardbaarheid van de bouwruimte en bouwmogelijkheden die worden voorgesteld en die in het terrein aanwezig zijn. Daarbij is ook gevraagd hoe de eigenaren staan tegenover de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen en het gebruik van de om de recreatiewoningen liggende gronden.

Op 13 oktober 2018 is een bijeenkomst georganiseerd door de Vereniging van Huiseigenaren Zomerwoningen Noordzeeduinen in Zwolle. Tijdens die bijeenkomst is een presentatie gegeven en zijn de meningen gepeild aan de hand van diverse vraagstukken die aan de bijna 50 aanwezigen is voorgelegd. De uitkomsten waren in de meeste gevallen niet unaniem, zodat de conclusie gerechtvaardigd is dat er verschillend wordt gedacht over toelaatbare bouwwerken, bouwvormen, bouwvolume, en dergelijke. Daarentegen werden ten aanzien van enkele onderwerpen wel unanieme oordelen gegeven, zoals bijvoorbeeld het bouwen van een plat afgedekte bungalow. Daar was iedereen op tegen.
Daarnaast heeft de vereniging zelf onder haar leden een globale peiling gedaan. Hier is ook gebleken dat er geen unanieme meningen zijn vast te stellen. Samenvattend zijn uit deze peiling de volgende meningen dan wel belangrijke aandachtspunten te concluderen:

- nieuwbouw zo laag mogelijk houden om landschappelijk zo weinig mogelijk te verstoren;
- de huidige ontwikkeling met een (bijna 'op maat' ontworpen) bestemmingsplan biedt hoop. Rode lijn dient te blijven: past bouw/uitbreiding op die plek bij geaccidenteerdheid van het terrein. Met andere woorden valt de (nieuw)bouw niet teveel uit de toon met omringende bebouwing en vooral natuur (duin, bos et cetera). Is er een min of meer natuurlijke overgang tussen gebied en gebouw?;
- focus moet zijn gericht op het behoud van het karakter van het zomerhuizenterrein en het blijven bestaan van vergunningsaanvragen via gemeente/welstand, die dit unieke karakter voorstaan;
- duurzaamheid;
- hoogbouw aan banden. Blijf dicht bij de natuur;
- er zijn al teveel grote villa's. Het idee dat bestaat bij 'zomerhuizen' is bij nieuwbouw niet te zien. Het moet niet op een villapark gaan lijken. Het unieke karakter moet behouden blijven;
- zorgen dat er een quotum komt voor vakantiehuizen zonder verhuur. Er zijn teveel 'niet-verhuurders'. Deze hebben andere belangen en andere kapitaal/wensen;
- niet teveel veranderen, blijf bij het bestaande;
- niet duidelijk wie er zeggenschap heeft. De stichting of de Vereniging? Als iemand volstrekt op eigen belang is gericht, 'van alles doet' wat storend is, wie kan daar iets tegen doen?
- geen snelverkeer;
- locatie hoog gelegen: laag bouwen; locatie laag gelegen mag hoger bouwen;
- vooropgesteld wordt dat alle huizenbezitters het unieke karakter willen handhaven. Zo niet dan moet het initiatief van een instantie komen die borg staat voor handhaven van de eenheid van het grotere geheel. De vraag is of er (nog) zo'n instantie is;

- de bestemming 'recreatiegebied' nooit veranderen. Het gebied (uniek langs de Nederlandse kust) zo laten als het nu is, onder handhaving van de strenge bouwregels en het reglement van SBEV. Daarnaast ook zorgen dat er geen 'stadse tuinen' in het gebied ontstaan en er alleen Vlielandse inheemse begroeiing is.

Met deze aandachtspunten is rekening gehouden bij de inrichting van het kwaliteitsdocument en de regels bij dit bestemmingsplan.

Onder de eigenaren van de tenthuisjes in De Kaap is een enquête verspreid. Ook hieruit blijkt geen unaniem beeld, maar wel is de conclusie gerechtvaardigd dat de eigenaren het huidige bebouwingsbeeld zoveel mogelijk in stand willen laten. Dat betekent dat men niet streeft naar grotere oppervlaktes, hogere bouwhoogtes en ander kleurgebruik. Wel wil men de verhuurbaarheid in stand houden. Daarvoor is het noodzakelijk om de huisjes op te kunnen knappen en te moderniseren. Ook gasloos en duurzaam bouwen vergt mogelijk extra ruimte of ingrepen die tot aanpassingen leiden. Daarvoor moet ruimte worden geboden. Tot slot denken de eigenaren de verbeteringen te kunnen bewerkstelligen als men de grond in mag bouwen in de vorm van een kelder, die niet van buiten toegankelijk is, maar die wel lichtopeningen biedt om verblijfsruimtes te kunnen realiseren.

De resultaten van de participatie zijn meegenomen in het kwaliteitsdocument en de regels van dit bestemmingsplan. Gezien de verschillende uitkomsten moge het duidelijk zijn dat niet aan ieders wensen tegemoet kan worden gekomen. Er is steeds zoveel mogelijk aangesloten bij de meerderheidsstandpunten.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

In dit hoofdstuk wordt een motivatie gegeven van de gehanteerde bestemmingen en de daarbij behorende uitgangspunten van het bestemmingsplan.

6.1 Het juridisch systeem

6.1.1 Digitaal plan

Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels. Dit is opgenomen in een GML-bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels behorende tot dit plan en zijn vertaald naar de verbeelding.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Deze standaard is wettelijk verplicht en is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet de SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet bovendien aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.1.2 De regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht en hoe de onderlinge rangorde van functies is. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid is altijd gerelateerd aan het bestemmingsvlak en dient per geval geïnterpreteerd te worden vanuit de aard, omvang en tijd(sduur) van de ondergeschikte functie ten opzichte van de hoofdfunctie.
Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels is - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik of begrenzen toegelaten vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel verbieden alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (die op dit moment nog niet zijn voorzien), waaruit blijkt dat de bouw- en gebruiksregels niet voldoende zijn. In deze gevallen kan door het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouw- en gebruiksregels. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een afwijking zijn gebracht. Deze vergunning wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.
Bij deze afwegingen speelt het kwaliteitsdocument een doorslaggevende rol. Het kwaliteitsdocument moet nadrukkelijk in samenhang met de regels worden gelezen met als doel het bewerkstelligen van kwalitatief

passende bebouwing.

In het bestemmingsplan zijn begrippen en een wijze van meten opgenomen. De begrippen geven uitleg wat onder nader genoemde begrippen in dit bestemmingsplan moet worden verstaan. De begrippen geven dus nadere uitleg van de regels. De wijze van meten is bedoeld om telkens op eenzelfde manier de hoogte, oppervlaktes en inhoud van bouwwerken te bepalen. Daarbij is wat betreft de hoogtes rekening gehouden met het glooiende terrein van het duingebied.

Het overgangsrecht is gericht op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

6.2 Toelichting op de bestemmingen en aanduidingen

Deze paragraaf geeft een toelichting op de uitgangspunten en de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van alle bestemmingen en aanduidingen zoals die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het algemene uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en de versterking van de aanwezige functies, de unieke natuurlijke en landschappelijke waarden en de huidige ruimtelijke kwaliteit. De mogelijkheden in het plangebied zijn afgestemd op de huidige situatie. Hierbinnen is er ruimte voor kwaliteitsverbetering.

6.2.1 Maatschappelijk

Onder deze bestemming valt de monumentale reddingbootschuur. Hiervoor is enige tijd geleden een afwijking toegepast om ondergeschikte detailhandel mogelijk te maken bij de expositiefunctie die in de reddingbootschuur aanwezig is. Dit is nu planologisch geregeld. Voorts is de bestemming afgestemd op de regeling die in het voorheen geldende bestemmingsplan was opgenomen. De bestemming betreft daarmee een continuering van bestaande planologische rechten.

6.2.2 Natuur

In paragraaf 2.5 is al beschreven op welke wijze de regels zijn aangepast om de ambities en het doel voor het zomerhuizenterrein vast te leggen in afwijking van de regeling in het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarin is ook aangegeven wat de strekking en reikwijdte van de natuurbestemming is en de positie van de recreatiewoningen die nu met een aanduiding binnen deze bestemming zijn opgenomen. Daarmee is een volledige beschrijving van de inhoud van de bestemming gegeven.

6.2.3 Recreatie

Deze bestemming is gehanteerd voor een specifiek recreatieverblijf in de vorm van een appartementencomplex. Recent is een besluit genomen om het in het voorheen geldende bestemmingsplan vastgelegde aantal bedden te verdubbelen. Dit nieuwe aantal is in de regels vastgelegd. Voorts zijn de regels afgestemd op de regeling die in het voorheen geldende bestemmingsplan was opgenomen. De bestemming betreft daarmee een continuering van bestaande planologische rechten.

6.2.4 Verkeer - Onverhard en Verkeer - Verhard

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de verharde wegen, die over het algemeen een doorgaande verkeersfunctie hebben, en de onverharde wegen. Het karakter van de onverharde wegen is met een vergunningenstelsel vastgelegd. Daarmee wordt voorkomen dat de onverharde wegen zonder procedure verhard kunnen worden. Het karakter van het huidige wegenstelsel en de ruimtelijke uitstraling daarvan blijft met deze regeling behouden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 5 juni 2019 vrij gegeven voor de inspraak en het overleg. Er zijn zowel inspraak- als overlegreacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in een specifieke antwoordnota die is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. De in de bijlage genoemde reacties zijn niet aan het digitale bestand van de antwoordnota toegevoegd, maar zijn in te zien op het gemeentekantoor. De reacties hebben tot een paar redactionele en inhoudelijke aanpassingen geleid in de regels en het kwaliteitsdocument. In zijn algemeenheid kan uit de reacties worden geconcludeerd dat is ingestemd met de inhoud van het bestemmingsplan. De redactionele aanpassingen zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens, overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode is de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Er is zijn zeven zienswijzen en een reactie ingediend. De zienswijzen en de reactie hebben aanleiding gegeven om nog kleine aanpassingen te doen in het kwaliteitsdocument en in het bestemmingsplan. Een volledige beschrijving daarvan is opgenomen in de Reactienota zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit.

Vervolgens heeft de gemeenteraad het plan vastgesteld op 27 januari 2020. Tegen het vaststellingsbesluit zijn vervolgens twee beroepschriften ingediend. Tijdens de zitting bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn de meeste beroepen ingetrokken, op één na. De Afdeling heeft dat beroep, gericht tegen het begrip bestaand in artikel 1 van het plan, gegrond verklaard. De gemeente heeft 16 weken de tijd gekregen om het begrip aan te passen en het bestemmingsplan voor het begrip opnieuw vast te stellen. Het voorliggende plan voorziet daarin (zie artikel 1 lid 1.7). Het plan hoeft dus niet opnieuw ter visie te worden gelegd, maar is direct opnieuw vastgesteld (hervaststelling). De tussenuitspraak is opgenomen in bijlage 2.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Van een dergelijk handelen is met het aanpassen van de juridische regeling in dit bestemmingsplan geen sprake, zodat de economische uitvoerbaarheid in deze niet hoeft te worden aangetoond.

7.3 Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

Omdat in het voorliggende bestemmingsplan geen ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor de gemeente kosten moet maken, is het opstellen van een exploitatieplan in de zin van de Wro niet aan de orde.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Antwoordnota Overleg en Inspraak

ANTWOORDNOTA
INSPRAAK EN OVERLEG

Antwoordnota Inspraak en Overleg

Code 20180691 / 18-09-19

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING 1

2. OVERLEG 2

2. 1. Provincie Fryslân 2

3. INSPRAAK 4

3. 1. Inspreker 1: Grunstra architecten te Bolsward 4
3. 2. Inspreker 2 5
3. 3. Inspreker 3 5
3. 4. Inspreker 4 VvE zomerhuizen De Kaap 8

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN 11

Bijlage **Reacties**

1. INLEIDING

Het gemeentebestuur van Vlieland maakt het bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland.

Het plan is in voorontwerp op 5 juni 2019 vrij gegeven voor de inspraak en het wettelijk vooroverleg. Vanaf 5 juni 2019 zijn ingezetenen, belanghebbenden en vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. In verband met de vakantieperiode is hier tot half september de gelegenheid voor geboden.

Dit heeft 4 inspraakreacties en 1 vooroverlegreactie opgeleverd. Alle reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

Deze reactienota is het eindresultaat en wordt vastgesteld door het college. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties van instanties en organisaties, die in het kader van het overleg hebben gereageerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de inspraakreacties. Per persoon, instantie of organisatie zijn de reacties afzonderlijk beantwoord. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze het plan zal worden aangepast. De naar voren gebrachte punten zijn in deze reactienota samengevat. Bij de gemeente zijn de volledige reacties in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de reacties kan worden teruggevallen.

In hoofdstuk 4 staan de ambtelijke aanpassingen vermeld.

2. OVERLEG

In het kader van het wettelijk verplichte overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar drie overlegpartners met het verzoek om uiterlijk eind augustus 2019 een reactie in te dienen.
Van de provincie is een schriftelijke reactie ontvangen. De ontvangen reactie met inhoudelijke opmerkingen is hierna beoordeeld.

2. 1. Provincie Fryslân

Overlegreactie recreatiedruk
De provincie geeft aan dat in het bestaande appartementenhotel extra bedden mogelijk worden gemaakt. Het is onduidelijk hoe die uitbreiding gestalte krijgt. Daar moet nader op ingegaan worden in verband met de stabilisatie van de recreatiedruk.

Reactie
In het voorgaande bestemmingsplan was voor het appartementengebouw een maximum aantal bedden vastgelegd van 72 stuks. Twee jaar geleden heeft de exploitant een verzoek ingediend om dit aantal te verdubbelen. De 72 stuks zijn verdeeld over 36 tweepersoonskamers. Het bleek dat er problemen ontstonden met de verhuurbaarheid hiervan. Het verzoek was om mogelijkheden te krijgen voor vierpersoonskamers, zodat ook gezinnen gebruik kunnen maken van de appartementen. Deze uitbreiding van het aantal bedden kon plaatsvinden binnen de bestaande omvang van het gebouw. Er zouden alleen per kamer twee bedden worden toegevoegd.
Met dit verzoek is door de gemeente ingestemd. Daarvoor is een vergunning verleend. In de eerste plaats omdat er geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt. In de tweede plaats omdat er op het zomerhuizenterrein een terugloop is in het aantal beschikbare bedden voor recreatie, omdat steeds minder recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar worden gesteld. In de derde plaats is dit de enige plek op Vlieland waar het aantal bedden is vastgelegd. Alle overige vergelijkbare recreatievoorzieningen kunnen binnen de huidige planologische ruimte bedden toevoegen of verwijderen. Er is aanleiding gezien om dit bedrijf gelijk te trekken met alle andere bedrijven op Vlieland. Daarbij is nog wel een aantal aangehouden, omdat hiermee de maximale ruimte is bereikt en het goed is dit in het plan te bestendigen. In de vierde en laatste plaats heeft de gemeente de exploitant de ruimte willen bieden om de verhuurbaarheid van de kamers te verbeteren.
Al met al heeft de gemeente om die reden geoordeeld dat het bijplaatsen van de bedden in de bestaande kamers op deze plek geen bezwaren oproept en om die reden is de verdubbeling toegelaten. Hiermee is een rechtens onaantastbare, vergunde situatie ontstaan, die nu in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Standpunt
De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Overlegreactie juridische regeling
De provincie wijst er op dat in de regels de situering van de recreatiewoningen is vastgelegd op de bestaande situering. In de toelichting staat dat die situering zodanig uitgelegd moet worden dat in overwegende mate sprake is van de bestaande plek. De provincie stelt voor dat in de regels te verwerken om te voorkomen dat bij uitleg van de regels de exacte situering wordt aangehouden.
Voorts spreken de toelichting en de regels over een aanduiding voor de recreatiewoningen op De Kaap. Die aanduiding ontbreekt op de verbeelding. Bovendien is hier sprake van een andere duiding van de situering van de bestaande recreatiewoningen. Het is onduidelijk waarom.

Reactie
De bedoeling van het vastleggen op de bestaande situering is juist verwoord in de toelichting. De regels worden hierop aangepast, zodanig dat in de bouwregels wordt gesteld dat de recreatiewoningen in overwegende mate op de bestaande situering moeten worden gebouwd.
De aanduiding ontbreekt inderdaad de verbeelding, ondanks dat deze wel in het renvooi is genoemd. De aanduiding wordt alsnog aangebracht.
De verwijzing in de bouwregels naar de bestaande situering wordt gelijkgetrokken. Er is geen aanleiding om verschillen daaromtrent in de regels op te nemen.

Standpunt
Op de verbeelding worden de recreatiewoningen die deel uitmaken van De Kaap voorzien van de aanduiding ‘recreatiewoning’.
In artikellid 4.2.2. wordt tussen de woorden ‘bovengronds’ en ‘ter plaatse van’ toegevoegd ‘in overwegende mate’.
In artikellid 4.2.3. komt lid a te vervallen en wordt vervangen door:

a. een recreatiewoning mag uitsluitend bovengronds in overwegende mate ter plaatse van de bestaande situering van de recreatiewoning worden gebouwd.

3. INSPRAAK

Het plan is in voorontwerp op 5 juni 2019 vrij gegeven voor de inspraak. Vanaf 5 juni 2019 zijn ingezetenen, belanghebbenden en instanties in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. In verband met de vakantieperiode is hier tot eind augustus de gelegenheid voor geboden.
Van 4 personen/instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen. De ontvangen reacties met inhoudelijke opmerkingen zijn hierna beoordeeld.

3. 1. Inspreker 1: Grunstra architecten te Bolsward

Inspraakreactie
Inspreker heeft een reactie ingediend met betrekking tot het perceel Duinkersoord 52. Hier is sprake van een sterk afwijkende kavel in verband met de hoogteverschillen en de lastige bereikbaarheid. Het nieuwe bestemmingsplan met het kwaliteitsdocument zorgt hier voor een bouwplek waarbij een goede zon-oriëntering onmogelijk wordt. De regels kunnen derhalve in sommige situaties knellen om een optimaal bouwplan te kunnen realiseren.

Reactie
Het betreft een relatief smalle kavel waar in het voormalige bestemmingsplan het bouwvlak de perceelsgrens deels raakt. In het kwaliteitsdocument is nu een afstand van 5 meter voorgesteld vanaf de perceelsgrens waarbinnen moet worden gebouwd. Daarmee ontstaat hier een andere situatie. De vraag die nu wordt gesteld is of dit een te grote belemmering vormt voor herontwikkeling van een nieuwe recreatiewoning. Die mening wordt niet gedeeld. Het kwaliteitsdocument biedt voldoende ruimte om ook in deze situaties maatwerk te leveren. De gemeente ziet geen aanleiding om het kwaliteitsdocument hierop aan te passen. In het kwaliteitsdocument staat onder meer het volgende:

- de huidige situering is ook bij nieuwbouw mogelijk. Als daarvoor wordt gekozen kan de huidige situering en oriëntatie op het perceel worden gehandhaafd.
- De contouren waarbinnen nieuwbouw mogelijk is, bieden wat oppervlakte betreft voldoende mogelijkheden en is vergelijkbaar met het bouwvlak uit het voormalige bestemmingsplan.
- Het verschil in oriëntatie van het bouwvlak en de contouren van het kwaliteitsdocument is niet meer dan 15 graden. Het vlak wat in aanmerking komt is weliswaar langgerekt maar de lange zijde is ZW gericht. Dat maakt een goede zon-oriëntatie nog steeds mogelijk.

Standpunt
De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. 2. Inspreker 2

Inspraakreactie
Voor twee onbebouwde percelen op het recreatiewoningenterrein is een verzoek neergelegd voor de bouw van twee nieuwe recreatiewoningen. Insprekers zijn eigenaar van de gronden en willen twee recreatiewoningen die volledig energieneutraal zijn en toegankelijk voor minder validen of mensen in een rolstoel. Daarnaast zijn insprekers bereid om een verhuurverplichting aan te gaan. Precedentwerking voor verdere opvulling van het recreatiewoningenterrein kan worden voorkomen, omdat dit de enige twee onbebouwde percelen zijn die in privaat eigendom zijn. Daarvoor zou de raad een uitzondering kunnen maken. Daarmee betekent dit verzoek geen aanleiding om tot een volledig volbouwen van het terrein te komen, maar blijft het bij deze twee. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de uitgebreide inspraakreactie.

Reactie
Al sinds 1960 hanteert de gemeenteraad een beleid op grond waarvan het niet is toegelaten nieuwe recreatiewoningen te bouwen op het recreatiewoningenterrein. De gemeenteraad wil een verdere verdichting voorkomen om daarmee de in de Structuurvisie gekenschetste waarden te beschermen. In de Structuurvisie 2020 is het terrein aangemerkt als een parel op het eiland waar door de weidse opzet een bijzondere verwevenheid tussen natuur en recreatie is ontstaan. De ontspannen verkaveling geeft identiteit en waarde aan het terrein. Om die waarden te behouden is inbreiding met nieuwe recreatiewoningen ongewenst.
In dit specifieke geval van insprekers is er geen aanleiding om een uitzondering op dit beleid te maken. Temeer daar het hier ook nog gaat om twee kleine percelen waarop de bouw van twee recreatiewoningen ter plaatse tot een verregaande en gespannen mate van verdichting wordt gekomen, die afbreuk doet aan de al geruime tijd gekenschetste waarden van het recreatiewoningenterrein.
De situatie dat beide percelen privaat in eigendom zijn, is onvoldoende aanleiding om medewerking toe te zeggen. Weliswaar zou dit een precedentwerking kunnen voorkomen, het laat onverlet dat de verdichting ter plaatse vanuit ruimtelijke motieven ongewenst is.

Standpunt
De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. 3. Inspreker 3

Inspraakreactie nieuwbouw recreatiewoning
Inspreker is sinds 1998 eigenares van een onbebouwd perceel tegenover Duinkersoord 114. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een recreatiewoning niet mogelijk, terwijl het perceel zich daar wel voor leent. Er is nauwelijks sprake van een bijdrage aan de open ruimte. Inspreker verwijst naar de nieuwbouw van de boshuisjes en de inpassingsvisie voor drie locaties in een nader genoemd beeldkwaliteitsplan. Juist de toevoeging van de boshuisjes als een uitbreiding van het eiland specifieke recreatie-aanbod is meer ingrijpend dan een in-

breiding van een bestaande bebouwd gebied. Inspreker vindt het opmerkelijk dat een dergelijke uitbreiding kan, terwijl inbreiding, wat veel geringere ruimtelijke gevolgen heeft, wordt geweerd.
Voorts wijst inspreker op de toegelaten verdubbeling van het aantal bedden in Vlieduyn.
In het voorontwerp wordt gesteld dat het nieuwe bestemmingsplan ruimte biedt voor maatwerk op perceelniveau. Een recreatiewoning mag daarbij zelf op een andere plek worden gebouwd. Er wordt evenwel zonder verdere motivering aangegeven dat er geen toename van het aantal recreatiewoningen plaats mag vinden.

Inspreker is van mening dat nieuwbouw op historisch voor bebouwing voorziene percelen in ieder geval op perceelniveau beoordeeld zou moeten worden. Inspreker is voorts van mening dat een invulling van het onbebouwde perceel geen afbreuk hoeft te doen aan de waarden van het terrein zoals in de Structuurvisie 2020 is omschreven en kan passen binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente.

Reactie
Al geruime tijd hanteert de gemeenteraad een beleid op grond waarvan het niet is toegelaten nieuwe recreatiewoningen te bouwen op het recreatiewoningenterrein. De gemeenteraad wil een verdere verdichting voorkomen. In de Structuurvisie 2020 is het terrein aangemerkt als een parel op het eiland waar door de weidse opzet een bijzondere verwevenheid tussen natuur en recreatie is ontstaan. De ontspannen verkaveling geeft identiteit en waarde aan het terrein. Om die waarden te behouden is inbreiding met nieuwe recreatiewoningen ongewenst. De gemeente wil daar duidelijkheid over geven. Een opening laten voor eventueel, misschien ergens een recreatiewoning die wellicht toch zou kunnen, vergt een afweging die verwachtingen schept, terwijl die vervolgens niet waar gemaakt kunnen worden. De ruimtelijke waarden van het terrein en het stringente beleid dat de gemeente er al sinds 1960 heeft gevoerd, zorgen voor een behoud van de waarden, zonder dat daar telkens opnieuw discussie over moet ontstaan. De gemeente staat dat behoud en die duidelijkheid voor en ziet geen aanleiding om daar van af te wijken.
In dit specifieke geval van insprekers is er geen aanleiding om een uitzondering op dit beleid te maken. De aangehaalde vergelijkingen gaan daarbij niet op. De boshuisjes zijn lang geleden al in de Structuurvisie benoemd en planologisch mogelijk gemaakt en gezien als een verbreding van het recreatief aanbod op Vlieland. De verdubbeling van de bedden in Vlieduyn is een verdubbeling binnen een bestaande voorziening die geen invloed heeft op het ruimtelijk beeld van het gebied. Het recreatiewoningenterrein kent haar eigen waarden en bestaat enkel uit een aanbod van recreatiewoningen. Daarin heeft de raad al gedurende langere tijd de keus gemaakt van bestendiging van het huidige aantal en het huidige beeld. Die keus staat de raad niet in de weg om op andere plekken andere keuzes te maken.
Tot slot moet opgemerkt worden dat de toelichting op het bestemmingsplan wel degelijk de motivering bevat om geen nieuwe recreatiewoningen toe te laten. Op blz 4 staat dat nieuwbouw al sinds 1960 wordt geweerd. De daarover telkens op-

laaiende discussies is bij het bestemmingsplan 2003 vooruit geschoven naar de Structuurvisie. In de Structuurvisie 2020 is nadrukkelijk bepaald dat inbreiding ongewenst is. Dit nieuw bestemmingsplan is derhalve een bestendiging van beleid dat al sinds 1960 wordt gehanteerd. Dat is ook de basis voor de inrichting van het plan. Het kwaliteitsdocument kent dat principe als basis en spreekt zich derhalve alleen uit in relatie tot de bestaande recreatiewoningen. Daarin opgenomen uitspraken kunnen derhalve niet gerelateerd worden aan mogelijke nieuwbouw van recreatiewoningen.

Standpunt
De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie wijze van bestemmen
Inspreker twijfelt aan de juistheid van de bestemming van de recreatiewoningen als onderdeel van de bestemming Natuur. Inspreker is van mening dat de recreatiewoningen onder het overgangsrecht zijn gebracht. Door alleen de bestaande recreatiewoningen te bestemmen, wordt het erf meer dan gehalveerd. De voormalige recreatiebestemming wordt ingekrompen tot enkel de bestaande bebouwing.

Reactie
Er is geen enkele reden te veronderstellen dat de wijze van bestemmen onjuist is. Bestaande bebouwing mag als zodanig in een gebiedsbestemming worden meegenomen. Binnen die gebiedsbestemming is de bestaande bebouwing positief bestemd en van een locatie voorzien vanuit de bestaande situering. Dat ontwikkelingsruimte vervolgens vanuit een kwaliteitsgedachte aan een binnenplanse afwijking wordt gekoppeld, is eerder door de Afdeling Bestuursrechtspraak geaccepteerd.
Er is geen sprake van halvering van het erf, omdat er bij de recreatiewoningen geen sprake is van een erf. In het vorige bestemmingsplan waren de recreatiewoningen voorzien van een bestemmingsvlak dat alleen tot doel had om de plek van de recreatiewoningen en de ruimte voor uitbreiding vast te leggen. De bestemming kende geen gebruik als erf. In die zin is er geen gebruik onder het overgangsrecht gebracht. De mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn alle opnieuw geboden, maar niet meer in afzonderlijke bestemmingsvlakken, maar binnen de bestemming Natuur. Het nu voorgestelde systeem biedt meer flexibiliteit en ontwerpvrijheid in vergelijking met het huidige regiem.

Standpunt
De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie gevolgen nieuw bestemmingswijze
Inspreker geeft aan dat voor Duinkersoord 112 geen ruimte voor uitbreiding is gegeven in het Kwaliteitsdocument. Bij Duinkersoord 120 is sprake van twee kavels waarmee in het Kwaliteitsdocument ook geen rekening is gehouden. Daarmee kan

een ruimere herontwikkeling mogelijk worden gemaakt. De nu gegeven ruimte leidt tot een beperking van de mogelijkheden.

Reactie
Deze constateringen zijn terecht gemaakt. Het Kwaliteitsdocument wordt hier op aangepast.

Standpunt
Het kwaliteitsdocument wordt voor Duinkersoord 112 en 120 aangepast, zodat de juiste ruimte voor herontwikkeling wordt weergegeven.

3. 4. Inspreker 4 VvE zomerhuizen De Kaap

Inspraak algemeen
In de inspraakreactie wordt aangegeven dat er een sterke band bestaat tussen de eigenaren van de zomerhuizen op De Kaap, waarbij altijd is gestreefd naar een optimale leefbaarheid en toepassing van het gelijkheidsbeginsel. Naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan hebben meer leden hun zorgen geuit. Het bestuur van de VvE heeft vervolgens middels enquêtes leden de mogelijkheid gegeven hun mening over het voorontwerp te geven.

Reactie
Vanuit gemeentewege is het belangrijk om hier te vermelden dat de regeling voor De Kaap samen met het bestuur van de VvE De Kaap tot stand is gebracht. Het bestuur heeft voorbeelden van bouwplannen aangeleverd met voorbeelden voor de souterrains waaraan zij dachten.
In het gesprek dat voorafgaand aan het indienen van de inspraakreactie met medewerkers van Rho adviseurs heeft plaatsgevonden over de inhoud van het kwaliteitsdocument is aangegeven dat er geen bezwaren zijn om de regeling weer aan te passen. Wel zijn daarbij consequenties in beeld gebracht. Met die informatie heeft het bestuur nu voorliggende inspraakreactie ingediend.

Inspraak ondergronds bouwen/vergroten woonoppervlakte
De regeling zoals die er nu ligt, betekent dat de woonoppervlakte meer dan verdubbeld kan worden. Dat leidt tot kwaliteitsverbetering, maar ook tot mogelijke aantasting van de leefbaarheid en privacy. Gevraagd wordt om de navolgende aanpassingen door te voeren:

- De oppervlakte van het souterrain maximaal 60 m².
- Maximale verhuurcapaciteit op zes personen in verband met de leefbaarheid. Er zouden nu ook twaalf mensen kunnen verblijven. Dat heeft een te grote impact op de huidige beleving en de kwaliteit van De Kaap.
- Eén wooneenheid per recreatiewoning ter voorkoming van de splitsing van de recreatiewoning.

Reactie
De gemeente begrijpt de zorgen die de voorgestelde regeling veroorzaken. De beperkingen die er nu vanuit de leden worden voorgesteld, doen geen afbreuk aan

het uitgangspunt om het wooncomfort van de recreatiewoningen te vergroten. Daarentegen zorgen de beperkingen er wel voor dat er meer aandacht is voor de gevolgen van de vergrotingen op de leefbaarheid van het terrein. De gemeente kan instemmen met de voorgestelde beperkingen en zal die doorvoeren in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie nokhoogte maximaal 4 m
De huidige hoogte is 3,50 m. Vanwege de realisatie van een souterrain mag de nokhoogte verhoogd worden tot 4,50 m. Veel leden zien dit als een te forse verhoging in verband met zichtlijnen en bezonning van terrassen. Voorgesteld wordt de hoogte op 4 m te begrenzen.
In het verlengde hiervan verzoekt de VvE om geen goothoogte op te nemen, maar de regeling van het oude plan weer over te nemen, namelijk alleen een bouwhoogte en een minimale en maximale dakhelling en eventueel een positie van de nok. In dat geval is er voldoende ruimte voor variatie. Een goothoogte leidt tot een te verregaande beperking in de ontwerpvrijheid.

Reactie
Er bestaan geen bezwaren tegen deze beperking tot 4 m. Die hoogte is al in de regels genoemd, maar in het kwaliteitsdocument spreekt over 4,50 m. Een hoogte van 4 m betekent gevolgen voor de kapvorm. Er zullen kappen komen met een flauwere dakhelling. Dit is in het eerder gememoreerde gesprek met het bestuur besproken. Het verzoek om een hoogte van 4 m is gedaan met kennis van dit gevolg. Er mag vanuit worden gegaan dat dat gevolg daarmee geaccepteerd wordt door de VvE.
De goothoogte en de verplichte kapvorm komen te vervallen en worden vervangen door een minimale en maximale dakhelling.

Inspraakreactie bescherming aanzicht terrein en privacy
Het souterrain mag op basis van de voorgestelde regels zichtbaar zijn. De VvE stelt voor om die zichtbaarheid te beperken tot maximaal twee zijden van de recreatiewoning, en wel die zijden die vanaf het terrein en vanuit de buurwoningen zo veel mogelijk uit het zicht liggen. Daarbij mogen de ramen niet groter zijn dan 50 cm boven en 50 cm beneden maaiveld en mag de lichtinval niet zichtbaar zijn op een afstand van 8 m of meer.

Reactie
In het kwaliteitsdocument zullen deze aspecten worden opgenomen. Er gestaan geen bezwaren om deze uitgangspunten op te nemen.

Standpunt
De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in de regels:

- 4.2.3. d en e komen te vervallen en worden vervangen door een regel waarin de minimale dakhelling op 15 graden en de maximale dakhelling op 60 graden worden gezet.
- In 4.3. onder d sub 2 wordt de oppervlakte van 72 m² verlaagd tot 60 m².

- In 4.4. worden twee regels toegevoegd, namelijk een regel waarin het aantal bedden per recreatiewoning op De Kaap wordt vastgelegd op zes en waar het wordt verboden de recreatiewoning te gebruiken voor meer dan één recreatiewooneenheid.

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het kwaliteitsdocument:

- De bouwhoogte van recreatiewoningen op De Kaap is 4 m.
- De ramen magen maximaal 50 cm boven en 50 cm beneden maaiveld bedragen.
- Het souterrain mag maximaal van twee zijden zichtbaar zijn en dan de zijden die het minst zichtbaar zijn vanaf het terrein en vanuit de buurwoningen.
- De lichtinval mag vanaf 8 m afstand niet zichtbaar zijn.
- De voornoemde aanpassingen in de regels werken ook door in het kwaliteitsdocument.

Tot slot worden voornoemde aanpassingen ook nagelopen op gevolgen voor de toelichting op het bestemmingsplan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ambtshalve aanpassing 1
Er is een email ontvangen van Hûs en Hiem. In die mail geven ze aan dat de meeste richtlijnen in het Kwaliteitsdocument helder zijn, maar voor de hoofdvorm op zichzelf worden in het document geen specifieke kaders gesteld. Vaak gaat een BKP of Welstandsnota hier specifiek op in. Zo wordt in de huidige Welstandsnota gesproken van een 'enkelvoudige hoofdvorm'.
Het is hen niet geheel duidelijk of richtlijnen met betrekking tot de hoofdvorm bewust achterwege zijn gelaten omdat de vorm vrij is, of dat er (al dan niet onbewust) vanuit is gegaan dat de hoofdvorm altijd enkelvoudig zal zijn.

Reactie en standpunt
Het kwaliteitsdocument geeft op dit onderdeel meer ruimte dan de voorgaande Welstandsnota. Dat is een bewuste keuze wat recht doet aan het verzoek om diversiteit in de verschijningsvorm te stimuleren. Dit is een kwaliteit die samen met de eigenaren (VvE) is benoemd en vormt een van de pijlers van dit document. In het document wordt tevens ruimte gegeven aan verschillende kapvormen. Een samengestelde kap is dan ook mogelijk. Voor de duidelijkheid wordt op pagina 13 van het kwaliteitsdocument een zin aangepast op de volgende wijze:

'Om deze reden is de vorm vrij en gelden er geen specifieke regels voor materialisatie en kleur. Zo is het mogelijk om een **samengestelde kap**, of een dakopbouw met platte dakafdekking te realiseren.'

Ambtshalve aanpassing 2
Naar aanleiding van een bouwplan is de vraag geuit om een iets andere toepassing van de regels voor souterrains. Nu is geregeld dat een souterrain uitsluitend onder de recreatiewoning gebouwd mag worden, met uitzondering van de Kaap. Gevraagd is om het souterrain ook deels buiten de gevels van de recreatiewoning te mogen bouwen.

Reactie en standpunt
Er bestaan geen bezwaren tegen de aanpassing. Daarbij is wel de restrictie relevant dat het souterrain niet groter mag worden dan de bovengrondse oppervlakte van de recreatiewoning. Het souterrain hoeft dan niet per sé loodrecht onder de recreatiewoning te worden gebouwd, maar mag er ook deels onder gebouwd worden. Dit ligt meer in het verlengde van de regeling bij de Kaap.

Het kwaliteitsdocument wordt hierop aangepast, zodanig dat de regels voor souterrains worden aangepast en worden verbeeld zoals dit is gedaan voor de Kaap. Daarbij wordt de oppervlakte van het souterrain begrensd tot maximaal het oppervlak gevormd door de gevels van de recreatiewoning.

===

Bijlage 2 Tussenuitspraak 30 juni 2021

Uitspraak 202001956/1/R3

ECLI	ECLI:NL:RVS:2021:1377
Datum uitspraak	30 juni 2021
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 27 januari 2020 heeft de raad van de gemeente Vlieland het bestemmingsplan "Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland" vastgesteld. Het plan heeft betrekking op het gebied met recreatiewoningen dat ligt ten noorden van het dorp Oost-Vlieland aan de Noordzeekust. Het plangebied omvat tevens hotel Vlieduyn. Het plan heeft tot doel een nieuw toetsingskader vast te stellen voor bouwen en gebruik in het gebied. Vlieland Vastgoed B.V. is eigenaresse van de in het plangebied gelegen recreatiewoning aan de Duinkersoord 111 te Vlieland. Zij heeft zich in haar beroepschrift gericht tegen de nieuwe planregels voor buitenzwembaden, dakoverstekken en terrassen. Na de zitting heeft zij haar beroepsgronden die betrekking hebben op de planregels voor dakoverstekken en terrassen ingetrokken. Uitsluitend haar beroepsgrond over de planregel voor buitenzwembaden en het daarmee samenhangende begrip "bestaand" in de planregels, heeft Vlieland Vastgoed B.V. gehandhaafd.

Volledige tekst

202001956/1/R3.
Datum uitspraak: 30 juni 2021

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

Vlieland Vastgoed B.V., gevestigd te Amsterdam,

appellante,

en

de raad van de gemeente Vlieland,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 januari 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Vlieland Vastgoed B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Vlieland Vastgoed B.V. heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 19 mei 2021, waar Vlieland Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door mr. J.A. Dupree, advocaat te Baarn, en de raad, vertegenwoordigd door J. Kleefstra, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan heeft betrekking op het gebied met recreatiewoningen dat ligt ten noorden van het dorp Oost-Vlieland aan de Noordzeekust. Het plangebied omvat tevens hotel Vlieduyn. Het plan heeft tot doel een nieuw toetsingskader vast te stellen voor bouwen en gebruik in het gebied.

2. Vlieland Vastgoed B.V. is eigenaresse van de in het plangebied gelegen recreatiewoning aan de Duinkersoord 111 te Vlieland. Zij heeft zich in haar beroepschrift gericht tegen de nieuwe planregels voor buitenzwembaden, dakoverstekken en terrassen. Na de zitting heeft zij haar beroepsgronden die betrekking hebben op de planregels voor dakoverstekken en terrassen ingetrokken. Uitsluitend haar beroepsgrond over de planregel voor buitenzwembaden en het daarmee samenhangende begrip "bestaand" in de planregels, heeft Vlieland Vastgoed B.V. gehandhaafd. Deze beroepsgrond zal de Afdeling hierna beoordelen.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Zwembad

4. Vlieland Vastgoed B.V. wijst erop dat in artikel 4.2.5, aanhef en onder d, van de planregels is bepaald dat binnen de bestemming "Natuur", welke bestemming aan haar recreatiewoning

is toegekend, geen zwembaden zullen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande zwembaden. Gelet op de in artikel 1.7 van de planregels opgenomen definitie van bestaand, concludeert Vlieland Vastgoed B.V. dat om te kunnen spreken van een bestaand zwembad als bedoeld in artikel 4.2.5, aanhef en onder d, van de planregels het zwembad ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan feitelijk aanwezig moest zijn. Het aan haar vergunde buitenzwembad is echter nog niet feitelijk gerealiseerd en daarmee in het plan niet als zodanig bestemd, aldus Vlieland Vastgoed B.V. Dit is volgens haar in strijd met de bedoeling van de raad, omdat de raad gelet op de zienswijzennota heeft beoogd vergunde bouwwerken positief in het plan te bestemmen, ook indien deze nog niet feitelijk zijn gerealiseerd.
4.1. Ter plaatse van de recreatiewoning van Vlieland Vastgoed B.V. aan de Duinkersoord 111 is de bestemming "Natuur" toegekend. In artikel 4.2.5 van de planregels is voor deze bestemming het volgende bepaald:

"Voor het bouwen van andere bouwwerken geldende volgende regels:

[…]

d. er zullen geen zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van bestaande zwembaden, inclusief een bij het zwembad behorende buitenrand;

[…].

Bestaand is in artikel 1.7 van de planregels gedefinieerd als: "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".

4.2. In zijn verweerschrift en op de zitting heeft de raad toegelicht dat hij heeft beoogd te regelen dat onder het begrip bestaand dient te worden begrepen dat wat op het tijdstip van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan feitelijk legaal aanwezig is, dan wel nog niet feitelijk aanwezig is, maar waarvoor op het tijdstip van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. De raad heeft dan ook beoogd het buitenzwembad van Vlieland Vastgoed B.V., waarvoor al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, in het plan te omschrijven als bestaand en daarmee als zodanig te bestemmen. Anders dan de raad heeft beoogd, volgt dit echter niet uit de definitie van het begrip bestaand in artikel 1.7 van de planregels. Deze definitie gaat gelet op het daarin opgenomen woord "aanwezige" uit van de feitelijke aanwezigheid ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan, waarbij niet van belang is of wat feitelijk aanwezig is ook legaal aanwezig is (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 6 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3747, overweging 3.4). Omdat het buitenzwembad van Vlieland Vastgoed B.V. ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan niet feitelijk aanwezig was, valt dit zwembad daarmee niet onder het begrip bestaand in artikel 1.7 van de planregels en is dit zwembad gelet op artikel 4.2.5, aanhef en onder d, van de planregels dus niet als zodanig bestemd. De raad heeft op dit punt niet geregeld wat hij heeft beoogd. Het bestreden besluit is in zoverre, in strijd artikel 3:2 van de Awb, niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Bestuurlijke lus

5. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

6. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad met toepassing van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het hiervoor onder 4.2 geconstateerde gebrek binnen de in de beslissing van deze uitspraak genoemde termijn te herstellen. De raad dient daartoe de planregels zodanig aan te passen dat het aan Vlieland Vastgoed B.V. vergunde zwembad alsnog als zodanig is bestemd.

Bij het nemen van een nieuw besluit behoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Een nieuw besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze te worden bekendgemaakt en medegedeeld.

Beslissing

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Vlieland op:

- binnen 16 weken na de verzending van deze tussenuitspraak het onder overweging 4.2. genoemde gebrek te herstellen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen; en

- de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. E.A. Minderhoud, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. F.C. van Zuijlen, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 30 juni 2021

810.

Vaststellingsbesluit (PM nieuw besluit nog toevoegen)

gemeente Vlieland

Raadsvergadering : **27 januari 2020**

Agendapunt : **12**

Onderwerp : **Bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland**

Beslispunten

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

Samenvatting

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

Aan de raad,

1. Aanleiding

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

2. Beoogd resultaat

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

gemeente Vlieland

3. Argumenten

1.1 Er zijn zes zienswijzen ingediend op het ontwerp van het bestemmingsplan
Zie bijlage 2.
Tevens zijn er twee personen geweest die mondeling hebben aangegeven dat het plan een omissie bevat. Deze twee aspecten worden meegenomen en gecorrigeerd in het vast te stellen plan.

2.1 Alle ontvangen zienswijzen zijn verwerkt in een reactienota en voorzien van een gemeentelijke reactie
Zie bijlage 1.
Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.
De reactienota is het eindresultaat.

2.2 In de reactienota is tevens een standpunt ingenomen over het wel of niet aanpassen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen
Als uw raad instemt met de reactienota en de daarin voorgestelde aanpassingen, kan het bestemmingsplan vastgesteld worden.

3.1 Het vaststellen van bestemmingsplannen is de bevoegdheid van de raad

3.2 Dit is de volgende stap in de planologische procedure

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

4. Kanttekeningen/risico's

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

5. Uitvoering

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

6. Communicatie

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

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

7. Financiën

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

8. Juridische Zaken

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

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

9. Bijlagen

Bijlage 1: Reactienota Zienswijzen (gemeente Vlieland 20180691/17-12-19)
Bijlage 2: Ingediende zienswijzen van reclamanten 1 tem 6
Bijlage 3: Ontwerp bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland (zoals dat dat ter inzage heeft gelegen)

Vlieland, 23 december 2019

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

gemeente Vlieland

De raad van de gemeente Vlieland,

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

B E S L U I T:

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

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

de griffier,

M.G. Brinksma-Brandenburg

de voorzitter,

C. Schokker-Strampel

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Reactienota Zienswijzen

Code 20180691 / 17-12-19

GEMEENTE VLIELAND 20180691 / 17-12-19
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING 1

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN 2

Bijlage 1 **Zienswijzen**

1. INLEIDING

Het gemeentebestuur van Vlieland maakt het bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland.

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

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

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

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

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

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

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

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

Zienswijze
Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend. Diezelfde inspraakreactie is als bijlage bij de zienswijze gevoegd en wordt opnieuw als verdere uiteenzetting gebruikt.
In reactie op het standpunt van de gemeente naar aanleiding van de inspraakreactie is reclamant van mening dat er in het gebied geen sprake is van een verregaande en gespannen mate van verdichting. Ondanks het beleid dat sinds 1960 wordt gehanteerd zijn er verschillende woningen bijgebouwd in het recreatiegebied. Deze woningen zijn gebouwd voor privé gebruik en doen inderdaad vaak afbreuk aan het gebied. In de plannen van reclamant wordt hier juist rekening mee gehouden, in zowel ligging, gebruikersvriendelijkheid voor de minder valide mens en het ontwerp van de woningen. Gezien de huidige bebouwing op kleinere percelen, waarbij verminderd rekening gehouden is met deze grootte, zijn reclamanten overtuigd van de haalbaarheid van de plannen.
Het terrein van Duinkersoord is langs de Badweg en Kampweg volgebouwd, behalve op perceel nr. 1119, wat zeker niet het kleinste perceel is. Als daar een bescheiden huis met bijvoorbeeld sousterrein plus 1 woonlaag gerealiseerd zal worden, zal dit zeker geen afbreuk doen aan de verwevenheid tussen natuur en recreatie. Om ook de zelfstandige mindervalide mensen de mogelijkheid te gunnen om op Vlieland vakantie te houden, zou deze plek ideaal zijn, met verharde weg en de bushalte voor de deur. Datzelfde geldt ook voor perceel nr. 1118. Ook dat huis zal op eigen grond gebouwd worden, tussen de bestaande huisjes in, waardoor ook daar niet aan de structuurvisie getornd zal worden.
Reclamanten zouden graag met raadsleden ter plaatse in gesprek willen gaan.
In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de huiseigenaren zonder eigendomsrecht. De situatie van reclamanten komt hierin niet voor. Juist omdat de precedentwerking voorkomen wordt, is het voor zowel gemeente als ondernemers op het eiland een unieke kans die het overwegen meer dan waard is.
Reclamanten verzoeken de gemeenteraad het plan logisch berecht toe te kennen.

Reactie
In de eerste plaats herhaalt de gemeente hier de reactie die in de Antwoordnota Inspraak en Overleg is opgenomen. Die redenering blijft onverkort van kracht. In reactie op hetgeen reclamant hierover in de zienswijze heeft toegevoegd, kan het volgende worden gezegd.
Sinds 1960 zijn alleen nog recreatiewoningen gebouwd die op grond van het bestemmingsplan gebouwd konden worden. Het bestemmingsplan heeft daarmee altijd het maximaal aantal toelaatbare recreatiewoningen vastgelegd. Daarmee is

nu een gebied ontstaan waarin delen zijn 'volgebouwd' en delen waarin nog sprake is van een 'matige verdichting'. In zijn totaliteit wordt het gebied evenwel ervaren als een gebied dat in verregaande mate is verdicht. Om die reden is al die tijd vastgelegd dat een verdere planologische en daarmee feitelijke verdichting niet wenselijk is.
Dat wil niet zeggen dat er geen locaties zijn waar de bouw van nieuwe recreatiewoningen in beginsel aanvaardbaar zou kunnen zijn, mede in het licht van de verdichting. Echter om te voorkomen dat daarmee de schaarse minder verdichte plekken eveneens bebouwd worden en de totale beleving van het gebied daarmee een nog verdergaande mate van verdichting teweeg brengt, is juist besloten om op die plekken geen nieuwe bebouwing toe te laten. Het bestaande aantal recreatiewoningen is vastgelegd en een verdere toename is consistent niet aan de orde.
De argumenten die reclamant aanvoert om in een individueel geval en vanuit een bijzondere benadering een uitzondering te creëren, zijn volstrekt legitiem, maar doen zonder meer afbreuk aan de gedachte om een verdere toename van het aantal recreatiewoningen en daarmee de totale verdichting van het gebied te laten toenemen, te voorkomen. De gemeente wil dan ook geen uitzondering creeren, ook als dat nauwelijks leidt tot precedentwerking, voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen op onbebouwde percelen in het gebied. Het zijn juist die onbebouwde percelen die nu nog van belang zijn voor de beleving dat in sommige delen de verdichting wel meevalt. De gemeente acht het belangrijk dat die waarde van het gebied behouden blijft.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2

Zienswijze - draagvlak
In het Kwaliteitsdocument Vlieland Zomerhuizenterrein wordt op pagina 3 onder "Draagvlak" gemeld: "dit document is tot stand gekomen met de inbreng van de eigenaren van het zomerhuizenterrein. Daarvoor is gebruik gemaakt van de resultaten uit de enquête die door de stichting en de vve is uitgezet en de reacties op de presentatie op de jaarlijkse bijeenkomst van de vve."
Deze wijze van weergave is naar de mening van reclamant niet juist, dan wel onduidelijk. De tekst suggereert een integrale benadering van alle huiseigenaren. Dat is niet juist. Er zijn vier verschillende entiteiten:

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

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

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

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

Zienswijze - terrasgrootte
In het Kwaliteitsdocument Vlieland Zomerhuizenterrein bedraagt de afmeting van een terras bij “recreatiewoningen 1” (Ankerplaats, Vliepark, Duinkersoord)’ 30m2. Voor ‘recreatiewoningen 2 (de Kaap)’ bedraagt de afmeting van het terras ook 30m2.
De huizen op De Kaap zijn kleiner en voor maximaal 6 personen. De huizen in de andere gebieden zijn groter en bieden vaak ruimte voor meer personen. Reclamant verzoekt de raad om in de toegestane terrasgrootte tussen de verschillende gebieden rekening te houden met dit verschil.

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

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze -vrijheid kleur en materiaalgebruik
De keuze voor materiaal en kleur van de gevels en daken is vrij gegeven, voortkomend uit de waardering en de keuze voor eigenzinnige en unieke recreatiewoningen.
Reclamant geeft de raad in overweging om de vrije keuze in stand te houden, maar de richtlijn zodanig te formuleren dat ongewenst kleur- en materiaalgebruik wordt voorkomen.

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

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

Zienswijze – positie op het perceel
Ten aanzien van de in het kwaliteitsdocument opgenomen regel “Wordt gekozen voor herbouw op een andere positie dan gelden de volgende restricties voor de bebouwing volgens onderstaande kaart;”.
De kaart geeft vervolgens allerlei 5 en 8 meter grenzen aan. Deze regel is lastig uitvoerbaar. Door enerzijds de onduidelijke (dan wel niet juiste) kaart, anderzijds door de combinatie van de ligging van huizen, wegen en glooiingen in het terrein.
Reclamant verzoekt de raad dan ook om de regel te wijzigen in een richtlijn. Dat biedt voldoende flexibiliteit om een in het landschap passende ligging te realiseren bij bouw op een andere positie.
Ten aanzien van de onjuistheid van de kaart:

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

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

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

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

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

Zienswijze - wijziging bestemming verkeer in natuur
Reclamant verzoekt de raad in het digitaal plan (c.q. de verbeelding daarvan) de onverharde weg die over perceel B611 loopt en eindigt op het onbebouwde perceel B445 de bestemming “natuur” te geven, in plaats van de bestemming “verkeer”. En in lijn daarmee de kaart t.b.v. positie bepaling uit het kwaliteitsdocument aan te passen.
De (doodlopende) toegangsweg naar het huis loopt namelijk over het eigen terrein van de huiseigenaar (Tobbedanser) en geldt als zodanig niet als bestemming ‘verkeer’. In het gebied zijn vergelijkbare situaties aanwezig (eigen weg = bestemming natuur)).

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

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



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

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

Reactie
In de landelijke standaardisering van bestemmingsplannen wordt gewerkt met vooraf bepaalde functie-aanduidingen. Het is gewenst om die zoveel mogelijk te volgen om bestemmingsplannen in Nederland zo gelijk mogelijk raadpleegbaar en uitwisselbaar te maken.
Reclamant merkt terecht op dat die aanduiding hier niet heel gelukkig werkt, omdat ook buiten de aanduiding sprake is van recreatiewoningen. Het voorstel is dan ook om de standaardisering hier los te laten en een specifieke aanduiding op de gronden te leggen. Voor het Kwaliteitsdocument is die aanpassing niet relevant.

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

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

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

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

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

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3

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

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

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Zienswijze
Reclamant schetst de periode waarin een bouwplan tot ontwikkeling is gekomen dat binnen het voorheen geldende bestemmingsplan niet gerealiseerd kon worden, maar waarvoor het nieuwe bestemmingsplan wel ruimte biedt. Reclamant spreekt daar zijn waardering voor uit.
Reclamant geeft aan dat op het perceel Vliepark 16 alle bomen en struiken zijn verwijderd en een grasvlakte is aangelegd. Daarmee is de privacy aan één kant van de recreatiewoning verdwenen. Om die privacy te waarborgen is een erfafscheiding nodig of een bouwwerk ter ondersteuning van een groene afscheiding. De toegelaten hoogte van 1 m volstaat daarvoor niet. Daarnaast stelt reclamant dat in 4.2.4. van de regels gezegd wordt dat een bijgebouw geen plat dak mag hebben als het hoofdgebouw een kap heeft. Reclamant geeft een voorbeeld waar een plat dak wel is gerealiseerd en geeft aan dat zeer fraai te vinden. De regel moet dus afgezwakt worden.

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

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

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Duinkersoord tegenover 114
Reclamant is sinds 1998 eigenares van het onbebouwde perceel Duinkersoord tegenover 114 en sindsdien is het streven om op deze kavel een bouwbestemming te krijgen. Deze kavel met een oppervlakte van 1800 m² is direct gelegen aan het door de Duinkersoord lopende schelpenpad (is ontsluitingsweg). Gezien de situering tussen de huizen Duinkersoord 105 en Duinkersoord 106, kan je amper spreken van een bijdrage aan het open karakter maar lijkt de benaming “een gat in de bebouwing" meer op zijn plaats. Het is zeer opmerkelijk dat de recreatiewoningen aan het Duinkersoord niet meer vallen binnen een recreatiebestemming maar deel uitmaken van de nieuwe bestemming ‘natuur’ (artikel 4). In artikel 4.2.2 sub a (natuur) is bepaald dat een recreatiewoning uitsluitend ter plaatse van de bestaande situering van de recreatiewoning mag worden gebouwd. Uitbreiding van de bebouwing is in het nieuwe voorgestelde bestemmingsplan enkel mogelijk middels een afwijkingsbevoegdheid en volgens de richtlijnen opgenomen in het zogenaamde Kwaliteitsdocument.
Hoe je het wendt of keert dit resulteert toch in een relevante inkrimping van de thans bestaande bebouwingsmogelijkheden. Uitbreidingsmogelijkheden die thans bij recht zijn toegestaan zijn in het nieuwe bestemmingsplan pas met de uitoefening van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk.
Door het bij recht dit enkel maar toestaan voor bestaande bebouwing (de bestaande recreatiewoning met bestaande bijbehorende bouwwerken) wordt de mogelijkheid van bebouwing van de voornoemde “vrije” kavel vrijwel onmogelijk.
In de antwoordnota inspraak en overleg komt het college met de volgende inhoudelijke reactie:
Al geruime tijd hanteert de gemeenteraad een beleid op grond waarvan het niet is toegelaten nieuwe recreatiewoningen te bouwen op het recreatiewoningenterrein. De gemeenteraad wil een verdere verdichting voorkomen. In de Structuurvisie 2020 is het terrein aangemerkt als een parel op het eiland waar door de weidse opzet een bijzondere verwevenheid tussen natuur en recreatie is ontstaan. De ontspannen verkaveling geeft identiteit en waarde aan het terrein. Om die waarden te behouden is inbreiding met nieuwe recreatiewoningen ongewenst. De gemeente wil daar duidelijkheid overgeven. Een opening laten voor eventueel, misschien ergens een recreatiewoning die wellicht toch zou kunnen, vergt een afweging die verwachtingen schept, terwijl die vervolgens niet waar gemaakt kunnen worden. De ruimtelijke waarden van het terrein en het stringente beleid dat de gemeente er al sinds 1960 heeft gevoerd, zorgen voor een behoud van de waarden, zonder dat daar telkens opnieuw discussie over moet ontstaan. De gemeente staat dat behoud en die duidelijkheid voor en ziet geen aanleiding om daar van af te wijken.

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

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

Het gaat hier bovendien om een relatief groot en ruim perceel waarop de bouw van een recreatiewoning ter plaatse niet tot een verdergaande en gespannen mate van verdichting zal lijden. De bouw van een recreatiewoning, uiteraard met inachtneming van de vereisten van het Kwaliteitsplan (van afstand tot de weg en andere buurpercelen), doet geen afbreuk aan de al geruime tijd gekenschetste waarden van het recreatiewoningenterrein.
In de inspraakreactie is gewezen op de verdubbeling van de capaciteit op het perceel Duinkersoord 13, de verdubbeling van het aantal bedden in Vlieduyn. In de antwoordnota wordt hier gesteld dat het hier gaat om een verdubbeling binnen een bestaande voorziening en die geen invloed op het ruimtelijk beeld van het gebied. Deze reactie is onbegrijpelijk en vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook onjuist omdat door de verdubbeling een intensivering van het recreatief gebruik op het perceel Duinkersoord 113 mogelijk is geworden die uiteraard wel van invloed is op de omliggende omgeving. Ik wijs er op dat de provincie in haar inspraakreactie ook kritische opmerkingen met betrekking tot deze verdubbeling van de capaciteit heeft geplaatst.
De redenering van het college in de antwoordnota volgend is het geheel onbegrijpelijk waarom zij nog maar enkele jaren geleden op 23 juni 2013 een vergunning heeft verleend voor de bouw van het grootschalige appartementengebouw op het perceel Duinkersoord 113. Hierbij werd het voormalige hotel/pension Bosrand (1 bouwlaag met lage kap) vervangen door een qua oppervlak en hoogte veel groter appartementencomplex. Toen is er juist een ingrijpende wijziging van het bebouwingsbeeld mogelijk geworden. Een nieuwe recreatiewoning ter plaatse komt beschikbaar voor verhuur en dient daarmee ook direct het belang voor Vlieland van een op peil blijvend aanbod van recreatieve voorzieningen.

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

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

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

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

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

Zienswijze reclamanten

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

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

Om te vermijden dat een bovengrondse recreatiewoning over de bestaande ondergrondse berging (of ergens anders op het perceel 0566) wordt gebouwd, willen reclamanten dat de gemeente Vlieland een van de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan "Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland" opneemt.
1. Het oostelijke gedeelte van perceel 0566 buiten het nieuwe bestemmingsplan laten.
2. Een regel onder 4.2.2 van het bestemmingsplan toevoegen dat geen bovengrondse bebouwing op een perceel toegestaan is waar momenteel alleen een ondergronds gebouw bestaat.

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

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.0096.20180691-VA02 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 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw of overkapping, zijnde;

1.5 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

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

1.8 bestaande situering:
de situering waar een bouwwerk vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan het laatst heeft gestaan;

1.9 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw/bedrijfswoning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overkapping;

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

1.13 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.15 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.17 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;

1.18 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.19 dakoverstek:
een verlengstuk van het dakvlak dat uitsteekt boven de verticale projectie van de gevel(s), maar geen deel uitmaakt van het volume van het dak;

1.20 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling en 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;

1.21 energieneutraal:
energieneutraal is een recreatiewoning dat met een normaal leefpatroon en normaal comfort over een heel jaar gezien evenveel energie gebruikt als dat het zelf opwekt;

1.22 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden 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 gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:
de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.25 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.26 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

1.27 horecabedrijf:
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;

1.28 hotel:
een horecabedrijf waar tegen vergoeding logies, al dan niet in combinatie met maaltijden en dranken, kunnen worden verstrekt;

1.29 kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

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

1.31 landschappelijke waarde:
de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap, zoals aangegeven in de toelichting;

1.32 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en opvang, alsook productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.33 meetverschil:
een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.34 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

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

1.36 nutsvoorzieningen:
voorzieningen voor algemeen nut, zoals afvalinzameling, elektriciteit, gas, (tele)communicatie en dataverkeer, openbaar vervoer en water. Het gaat hierbij om andere bouwwerken zoals antennes, bakken, borden, containers, hekken, kastjes, palen, zuilen en wat met deze bouwwerken te vergelijken is. Onder nutsvoorziening wordt ook verstaan een schakelstation, een rioolwaterzuiveringsinstallatie, een telecommunicatiestation en een transformatorstation;

1.37 ondergronds:
beneden het maaiveld;

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

1.39 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;

1.40 (dag)recreatief medegebruik:
een (dag)recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.41 recreatiewoning:
een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.42 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;

1.43 straat- en bebouwingsbeeld:
de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.44 verkeersveiligheid:
de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

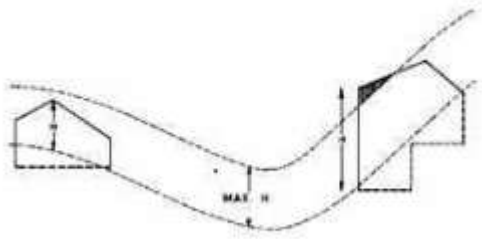
2.2 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het 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.

*)



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een gebouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, in combinatie met een expositieruimte en de ondergeschikte verkoop van de geëxposeerde zaken en daarbij behorende accessoires;

met de daarbijbehorende:

b. terreinen;
c. groenvoorzieningen;
d. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende regels:

a. het gebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de maatvoering van het gebouw zal voldoen aan de volgende eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in m		Bouwhoogte in m	Dakhelling in °	
min.	max.	max.	min	max
2,50	4,00	8,50	--	45

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 2,00 bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de duin- en natuurgronden;
b. de zeedefensie;
c. recreatiewoningen;
d. bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen;
e. terrassen bij recreatiewoningen;

met daaraan ondergeschikt:

f. paden;
g. het dagrecreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
h. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

i. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen, behoudens recreatiewoningen en bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen, geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

a. een recreatiewoning mag uitsluitend bovengronds in overwegende mate ter plaatse van de bestaande situering van de recreatiewoning worden gebouwd, tenzij in de bestaande situatie al een ondergronds bouwwerk aanwezig is, in welk geval het ondergronds bouwwerk is toegelaten binnen de bestaande maatvoeringen;
b. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen zal ten minste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
c. de oppervlakte, de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling bedragen;
d. de dakoverstekken bij een recreatiewoning zullen ten hoogste 1/6 deel van de gevelbreedte bedragen.

4.2.3 Recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - specifieke regeling'

Voor het bouwen van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - specifieke regeling' gelden de volgende regels:

a. een recreatiewoning mag uitsluitend bovengronds in overwegende mate ter plaatse van de bestaande situering van de recreatiewoning worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een recreatiewoning zal ten hoogste 54 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 4,00 m bedragen;

d. de dakhelling van een recreatiewoning zal ten minste 15° en ten hoogste 60° bedragen;
e. de dakoverstekken bij een recreatiewoning zijn toegestaan indien ze voldoen aan de regels van het kwaliteitsdocument, zoals opgenomen in Bijlage 1.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen gelden de volgende regels:
a. er mogen uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die voldoen aan de regels van het kwaliteitsdocument, zoals opgenomen in Bijlage 1, worden gebouwd;
b. per recreatiewoning mag ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
c. de oppervlakte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 10 m² bedragen;
d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
e. een plat dak is niet toegestaan als het hoofdvolume een kap heeft.

4.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. er mogen naast vlaggenmasten, hottubs, jacuzzi's en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd in de vorm van:
    1. perceelscheidingen, die voldoen aan de regels van het kwaliteitsdocument, zoals opgenomen in Bijlage 1, met een bouwhoogte van ten hoogste 1,00 m, met uitzondering van bestaande toegangshekwerken die hoger zijn dan 1,00 m, in welk geval de bouwhoogte van toegangshekwerken ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
    2. afscheidingen ten behoeve van de terrassen, die voldoen aan de regels van het kwaliteitsdocument, zoals opgenomen in Bijlage 1, met een bouwhoogte van ten hoogste 2,00 m;
    3. afscheidingen ten behoeve van de afvalverzamelplaatsen, die voldoen aan de regels van het kwaliteitsdocument, zoals opgenomen in Bijlage 1 met een bouwhoogte van ten hoogste 2,00 m;
    4. speelvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
b. er zal ten hoogste één vlaggenmast per recreatiewoning worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van een vlaggenmast zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
d. er zullen geen zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van bestaande zwembaden, inclusief een bij het zwembad behorende buitenrand;
e. hottubs, jacuzzi's en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken zullen in de directe nabijheid op een afstand van maximaal 5 meter van de recreatiewoningen worden gerealiseerd ;
f. de oppervlakte van hottubs, jacuzzi's en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken zal ten hoogste 6 m² bedragen, met dien verstande dat het aantal niet meer dan één per recreatiewoning bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:
a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en c in die zin dat een recreatiewoning gedeeltelijk ondergronds wordt gebouwd, mits:
    1. er geheel of deels onder de recreatiewoning wordt gebouwd, waarbij de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk maximaal de oppervlakte van de bovengrondse recreatiewoning bedraagt;

2. het ondergrondse bouwwerk uitsluitend aan één zijde van buiten de recreatiewoning toegankelijk is;
3. wordt voldaan aan de richtlijnen en de regels van het kwaliteitsdocument, zoals opgenomen in Bijlage 1;

b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en b in die zin dat een recreatiewoning op een andere plek dan de bestaande recreatiewoning wordt gebouwd, mits:
   1. hierdoor een verbetering van de bebouwde en/of gebruikssituatie wordt bewerkstelligd;
   2. wordt voldaan aan de richtlijnen en de regels van het kwaliteitsdocument, zoals opgenomen in Bijlage 1;
c. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c in die zin dat afgeweken wordt van de bestaande maatvoeringen, mits:
   1. de inhoud van een recreatiewoning ten hoogste 500 m³ bedraagt, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
   2. de goothoogte van een recreatiewoning ten hoogste 3,50 m bedraagt;
   3. de recreatiewoningen wordt voorzien van een kap dan wel een kap met een platte dakopbouw;
   4. wordt voldaan aan de richtlijnen en de regels van het kwaliteitsdocument, zoals opgenomen in Bijlage 1;
d. het bepaalde in lid 4.2.3 onder a in die zin dat een recreatiewoning gedeeltelijk ondergronds wordt gebouwd, mits:
   1. het ondergrondse bouwwerk uitsluitend intern vanuit de recreatiewoning toegankelijk is;
   2. de oppervlakte van het ondergronds bouwwerk ten hoogste 60 m² zal bedragen, waarvan 54 m² binnen de verticale projectie van de buitenmuren van de recreatiewoning wordt gebouwd;
   3. de maatvoeringen voor de goot- en bouwhoogte met ten hoogste 50 cm worden vergroot;
   4. wordt voldaan aan de richtlijnen en de regels van het kwaliteitsdocument, zoals opgenomen in Bijlage 1;
e. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c of 4.2.3 onder b in die zin dat de inhoud van een bestaande recreatiewoning met 5% wordt vergroot, mits:
   1. deze afwijking uitsluitend wordt verleend ten behoeve van ruimtebeslag dat nodig is om de recreatiewoning volledig energieneutraal te bouwen;
   2. wordt voldaan aan de richtlijnen en de regels van het kwaliteitsdocument, zoals opgenomen in Bijlage 1.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het splitsen van een recreatiewoning in twee of meer recreatiewoningen;
c. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning;
d. het gebruik van gronden bij een recreatiewoning voor een terras met een oppervlakte groter dan 30 m²;
e. het gebruik van gronden als erf behorende bij de recreatiewoningen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren anders dan op gebouwen;
g. het gebruik van recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - specifieke regeling', voor de plaatsing van meer dan zes bedden per recreatiewoning;
h. het gebruik van recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - specifieke regeling', voor het splitsten van de recreatieve woonruimte in meer dan één recreatiewooneenheid.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
a. het ophogen of afgraven van gronden;

b. het planten, rooien of kappen van bomen en struiken;
c. het dempen, graven, verdiepen en/of verbreden van sloten, watergangen en andere waterpartijen;
d. het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
e. het aanleggen of verharden van voet-, ruiter- of fietspaden;
f. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
g. het ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur en de bodemopbouw ten behoeve van natuurontwikkeling.

4.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan
c. worden uitgevoerd ten behoeve van de uitvoering van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de zeedefensie en de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Artikel 5 Recreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
   1. een hotel;
   2. recreatieappartementen;
   3. een inpandige bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

b. paden;
c. het dagrecreatief medegebruik;
d. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

e. recreatieve voorzieningen;
f. tuinen, erven en terreinen;
g. terrassen;
h. groenvoorzieningen;
i. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ten hoogste 50 m² buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
b. er zal ten hoogste één bedrijfswoning inpandig worden gebouwd;
c. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in m		Bouwhoogte in m	Dakhelling in °	
min.	max.	max.	min.	max.
1,00	4,00	8,50	10	45

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. terrasafscheidingen zullen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en uitsluitend worden gebouwd in de vorm van een lichte constructie en met gebruik maken van transparante materialen;
b. de bouwhoogte van terrasafscheidingen zal ten hoogste 1,50 m bedragen;
c. er zal ten hoogste één vlaggenmast per recreatiewoning worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van een vlaggenmast zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder a in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van de gebouwen en overkappingen ten hoogste 125 m² zal bedragen;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de landschappelijke waarden, natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken op een zodanige wijze dat het aantal logiesplaatsen meer dan 144 zal bedragen.

Artikel 6 Verkeer - Onverhard

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Onverhard' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. deels verharde en onverharde wegen en paden, waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het landschappelijke waarden wordt nagestreefd;
b. bermen en beplanting;
c. dagrecreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

d. het dagrecreatief medegebruik;
e. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

f. andere bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

a. het aanbrengen van oppervlakte verhardingen;
b. het wijzigen van de samenstelling van het verhardingsmateriaal;
c. het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen.

6.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.

6.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden.

Artikel 7 Verkeer - Verhard

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'tovVerkeer - Verhard' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verharde wegen en paden, waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd;
b. bermen en beplanting;
c. dagrecreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

d. het dagrecreatief medegebruik;
e. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

f. andere bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

7.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

a. 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.
b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht (van toepassing op deze herziening)

11.1 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 sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.

c. Sublid 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, 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. Het eerste lid 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan **Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland** van de gemeente **Vlieland**.

Behorend bij het besluit van 27 januari 2020, zoals aangepast bij het besluit van ..... 2021.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Kwaliteitsdocument



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

kwaliteitsdocument

Vlieland zomerhuizenterrein

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

project
kwaliteitsdocument zomerhuizenterrein Vlieland
projectnummer 20180691

opdrachtgever
gemeente Vlieland

opsteller
Rho adviseurs voor leefruimte
projectleiding: Herald Roelevink

datum
29 januari 2019

status
definitief

inhoudsopgave

inleiding

recreatiewoningen 1 [Ankerplaats, Vliepark en Duinkersoord]

waarden 6
perceelsgrenzen 7
toegangspad 7
toegangspoort 8
(speel)objecten 9
terras en terrasschermen 10
collectieve afvalvoorzieningen 11
verlichting op het terrein 11
bouwhoogte hoofdgebouw 12
maatvoering aanbouw 12
kapvorm 13
kleur en materiaalgebruik 13
identieke recreatiewoningen 13
dakoverstek 14
gevelindeling 15
positie op het perceel 16
souterrain 17
duurzaamheid 18

recreatiewoningen 2 [De Kaap]

waarden 19
terras en terrasschermen 20
bouwhoogte hoofdgebouw 21
maatvoering aanbouw 21
kleur en materiaalgebruik 22
dakoverstek 23
gevelindeling 23
souterrain 24
duurzaamheid 25



kwaliteitsdocument

Het zomerhuizenterrein op Vlieland is een uniek gebied waar een grote diversiteit aan recreatiewoningen in een duinvallei zijn gerealiseerd. Om deze kwaliteit ook in de toekomst te borgen is dit document bedoelt. De regels hebben hebben betrekking op de inrichting van het gebied en op de verschijningsvorm van de recreatiewoningen. Dit is met name relevant voor de eigenaren die veranderingen willen aanbrengen aan hun woning of besluiten tot nieuwbouw. Daarnaast geeft het richtlijnen om de kwaliteit van de collectieve voorzieningen op peil te brengen en te houden.

waarden

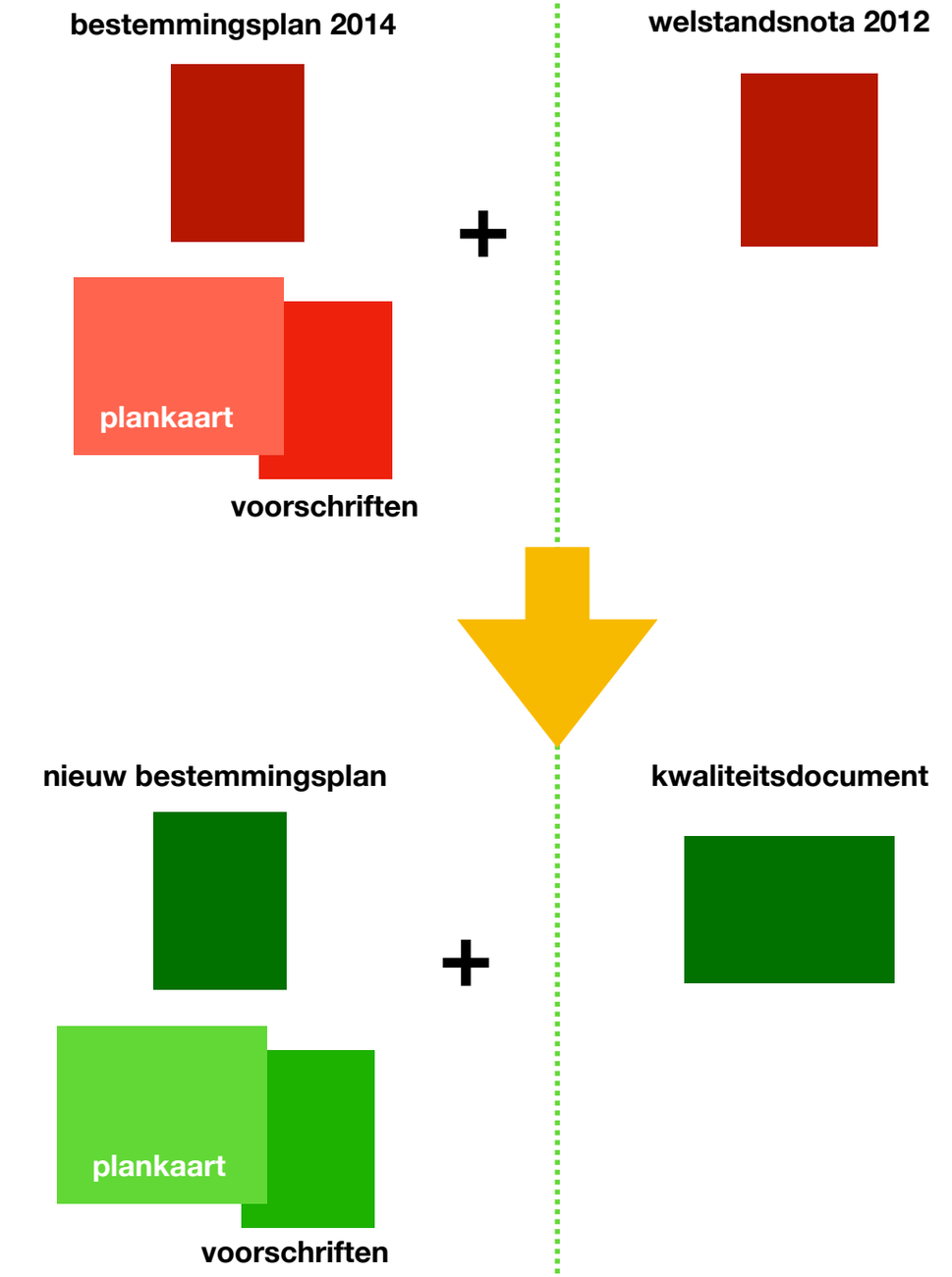
Het vertrekpunt voor de regels en richtlijnen wordt gevormd door de gedeelde waarden van dit terrein. Deze waarden staan voor het karakter en de onderscheidende kenmerken. Alle ingrepen in en op het terrein mogen niet ten koste gaan van de waarden.

doelstellingen

Het kwaliteitsdocument heeft tot doel om de bestaande karakteristieken te beschermen en te versterken, en daarnaast kwalitatieve verbeteringen te stimuleren. De regels zijn zo opgezet dat ze ongewenste ontwikkelingen begrenst en de bewoners duidelijkheid biedt waar de ruimte ligt om tot een kwalitatieve verandering te komen. Ze zijn helder en eenduidig. De regels worden verduidelijkt met schema’s. De richtlijnen zijn bedoelt om de zaken die niet in regels zijn vervat te kunnen toetsen. Ze geven richting aan een gewenste ontwikkeling met een onderliggende argumentatie. De richtlijnen worden ondersteund met referentiebeelden. De set van regels en richtlijnen biedt tezamen het kader voor de beoordeling van een initiatief.

draagvlak

Dit document is tot stand gekomen met de inbreng van de eigenaren van het zomerhuizenterrein. Daarvoor is gebruik gemaakt van de resultaten uit de enquete die door de vereniging De Kaap is uitgezet en de reacties op de presentatie op de jaarlijkse bijeenkomst van de Vereniging van Huiseigenaren Noordzeeduinen.



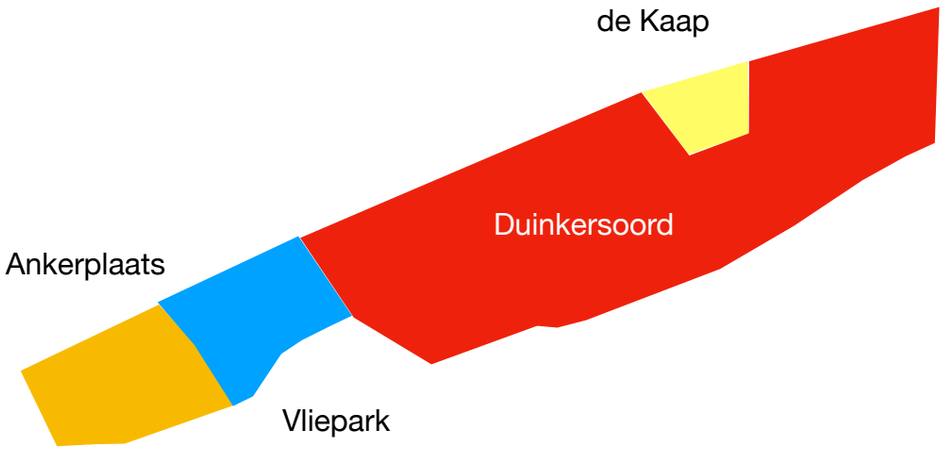
schema plandocumenten

bestemmingsplan en welstandsnota

Een groot deel van de regels is vastgelegd in het vernieuwde bestemmingsplan. Daarmee is de juridische basis gelegd voor de bescherming van de waarden en de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
De uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit waren tot voor kort vastgelegd in de welstandsnota. Dit kwaliteitsdocument vormt de actualisatie van dit laatste document.

procedure van beoordeling

Elk initiatief wordt in eerste instantie beoordeeld op de regels. Als het gaat om veranderingen aan de bestaande woningen of bij vervangende nieuwbouw dan zijn de regels uit bestemmingsplan en het kwaliteitsdocument leidend. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het maximale volume en de bouwhoogte van de bebouwing.
De kwalitatieve eisen worden getoetst aan de hand van dit kwaliteitsdocument. Dan gaat het om bijvoorbeeld geveldetaillering, kapvorm en materiaalgebruik.



gebied

Dit kwaliteitsdocument is opgesteld voor het zomerhuizenterrein te Vlieland. Daaronder vallen de terreinen en de zomerhuizen op de Ankerplaats, Vliepark, Duinkersoord en de Kaap.

kop van Vlieland

vlieland dorp

veer

duinlandschap



zomerhuizen



waarden

De huidige karakteristiek en onderscheidende kwaliteit van dit deel van het zomerhuizenterrein wordt gevormd door de volgende waarden:

het duinlandschap

Het landschap is de basis van de collectieve kwaliteit. De kenmerkende hoogteverschillen en vegetatie vormen het decor. Dat wordt versterkt door de volgende aspecten:

- De huisjes staan direct op de natuurgronden. Er zijn geen tuinen.
- De vegetatie maakt onderdeel uit van de waarde. Verwijderen of aanplant van vegetatie is niet toegestaan.
- Het karakter van een doorlopend landschap is waardevol. Erfafscheidingen, toegangspoorten en verharding zijn ondergeschikt en passend in het duinlandschap.

de zomerhuizen

De variatie in de verschijningsvorm van de bebouwing is waardevol:

- Kenmerkend is de vrije verkaveling; de huizen liggen verstrooit in het duinlandschap. De oriëntatie is wisselend wat nog eens wordt versterkt door de verschillende hoogteligging.
- De huizen op het terrein zijn divers in hun verschijningsvorm; projectmatig ontwikkelde woningen met een repetitieve architectuur komen hier niet voor.
- De huizen refereren in maatvoering en verschijningsvorm aan de recreatieve functie. Naast de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing is er ruimte voor de moderne variant; de duinvilla, cottage of tiny house. Aandachtspunt is de positionering en de schaal van nieuwe ontwikkelingen.
- De bebouwing verhoudt zich tot het landschap en de unieke positie op het terrein. Zichtlijnen en afstand tot aangrenzende bebouwing wordt gerespecteerd en zijn richtinggevend.
- De architectuur is divers. Individuele expressie en materiaalgebruik benadrukt de unieke positie van elk gebouw zonder te domineren.

perceelgrens



perceelgrenzen

Dit betreft het markeren van de overgang tussen de afzonderlijke percelen onderling en de overgang met de weg.

Richtlijn:

- De perceelsgrenzen zijn bescheiden vormgegeven en vormen geen beperking voor natuur en vegetatie.

Regels:

- Een erfafscheiding bestaat uit een enkele rij houten palen verbonden met één metalen draad.
- De maximale hoogte bedraagt 1 meter
- Prikkeldraad, gaaswerk of planken als afscheiding is niet toegestaan.

toegangspad



toegangspad

Dit betreft de verbinding tussen de weg en de toegang van het zomerhuis. In enkele gevallen delen meerdere zomerhuizen één toegang.

Richtlijnen:

- Het toegangspad is bescheiden vormgegeven en is in maatvoering en uitvoering passend in het duinlandschap. Het volgt zoveel mogelijk het natuurlijk reliëf.
- In principe is het materiaalgebruik beperkt tot zand en schelpen. Verhardingen met klinkers, tegels, traptreden en opsluitbanden passen minder goed in het natuurlijk landschap en dienen terughoudend te worden toegepast.

Regels:

- Het toegangspad is maximaal 1 meter breed.
- Bij het aanleggen van paden mag geen duingebied worden afgegraven of verhoogd.
- Keerwanden om grond vast te houden mogen niet worden toegepast.
- De verharding is terughoudend van kleur.

toegangspoort



toegangspoort



toegangspoort

De toegangspoort markeert het toegangspad tot het zomerhuis aan de zijde van de weg.

Richtlijnen:

- De toegangspoorten zijn bescheiden vormgegeven en in maatvoering en uitvoering passend in het duinlandschap.
- Toegangspoorten zijn ter markeren van de perceelgrens en hebben niet als doel om het perceel te privatiseren. Hekwerken met sloten, toegangscamera en andere toevoegingen passen niet in dit beeld.

Regels:

- De poorten zijn beperkt tot twee toegangspalen eventueel aangevuld met een eenvoudig houten hek.
- De hoogte is beperkt tot 1,2 meter.
- Het hek is uitgevoerd in hout en biedt voldoende doorzicht [latten of spijlen].
- De kleuren zijn beperkt; onbehandeld hout of behandeld in een terughoudende kleur.



(speel)objecten

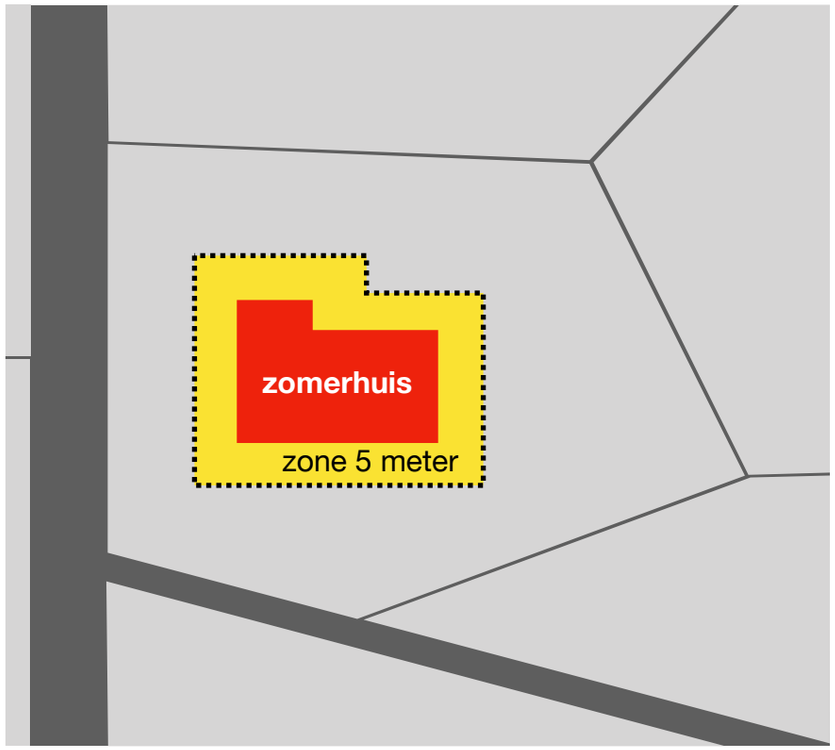
Onder deze definitie vallen de objecten die op het perceel kunnen voorkomen in de nabijheid van het zomerhuis. Denk hierbij aan (speel)objecten als een schommel en klimrekken, een eenvoudig fietsenrek, maar ook een jacuzzi of hottub.

Richtlijn:

- Deze objecten zijn bescheiden in omvang en worden zo dicht mogelijk bij het zomerhuis gerealiseerd om het duinlandschap zoveel mogelijk vrij te houden van objecten.

Regels:

- De objecten mogen worden gerealiseerd op een maximale afstand van 5 meter gerekend vanaf de gevels van het hoofdgebouw.







terras en terrasschermen

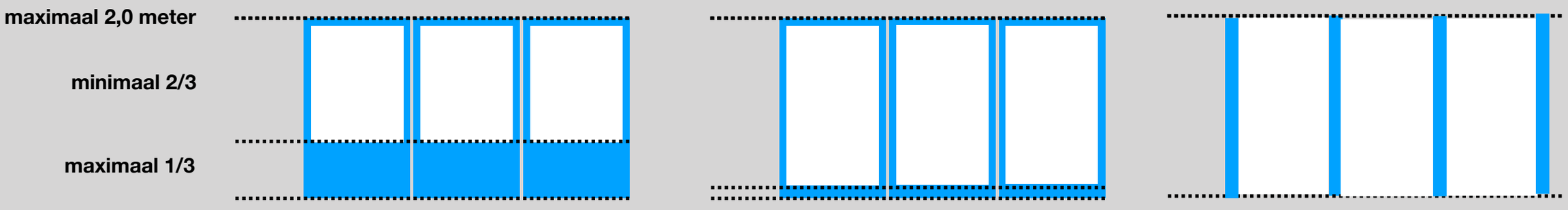
De recreatiewoning mag niet volledig door verharding zijn omgeven. Er gelden eisen aan de aanleg van een terras en de plaatsing van schermen tegen de wind.

Richtlijnen:

- Een terras grenst aan het zomerhuis en wordt zorgvuldig in het landschap gepast.
- Er gelden restricties aan afmetingen en aan materiaalgebruik zodat het terras zo min mogelijk opvalt.
- Terrasschermen zijn zo vormgegeven dat ze zo min mogelijk opvallen in het duinlandschap, of het zicht ontnemen op het zomerhuis.

Regels:

- Een terras grenst direct aan de gevel van de recreatiewoning.
- De afmeting van een terras is maximaal 30 m2, en mag ook uit twee kleinere terrassen bestaan.
- De afwerking van de terrasvloer bestaat uit schelpen, tegels of klinkers van een terughoudende kleur of ongeverfd/vergrijzend hout.
- Terrasschermen zijn uitsluitend toe te passen op de plek waar een terras is toegestaan.
- De hoogte is maximaal 2 meter.
- De schermen bestaan uit segmenten.
- Transparantie van de schermen; het onderste deel tot maximaal 1/3 van de hoogte mag ondoorzichtig worden uitgevoerd.



collectieve afval voorzieningen



collectieve afval voorzieningen

Het zomerhuizenterrein kent nu een aantal plekken waar vuilcontainers staan. Deze zijn in aard en omvang beeldbepalend en daarom ook in dit document opgenomen.

Richtlijnen:

- De collectieve afvalvoorzieningen zijn zorgvuldig vormgegeven en zoveel mogelijk uit het zicht.
- Het toegangsdeel is bij voorkeur uit het directe zicht of afsluitbaar aan de zichtzijde.
- Hoogteverschillen en bestaande vegetatie kunnen benut worden om de opstelplaats zo veel mogelijk te camoufleren.

Regel:

- Het terrein voor de afvalvoorzieningen is omheind met gesloten houten schermen en een toegangsdeel wat beperkt van omvang is.

verlichting



verlichting op het terrein

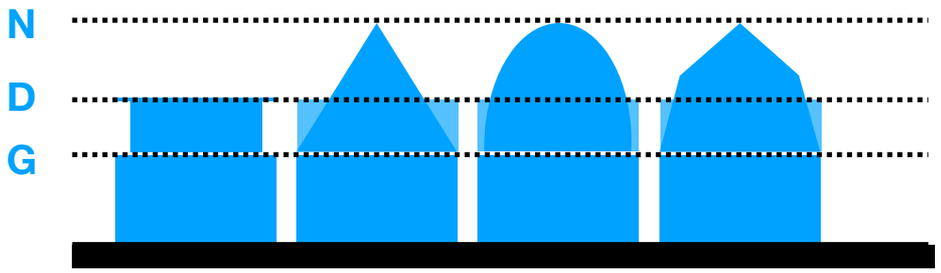
Dit betreft de verlichting langs de weg en op de percelen van de zomerhuizen.

Richtlijnen:

- Kunstmatige verlichting is strijdig met de [beleving] van de natuurwaarden.

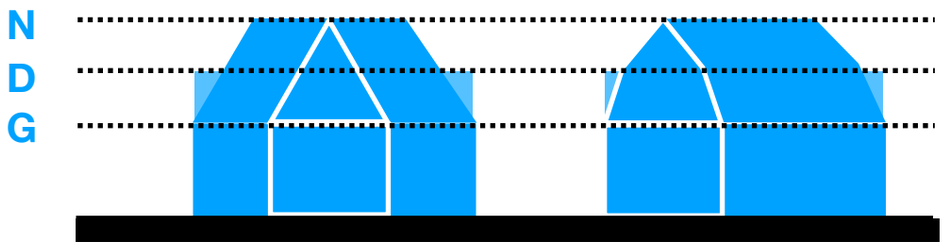
Regels:

- Lantaarnpalen of andere lichtvoorzieningen zijn in principe niet toegestaan. Alleen uit het oogpunt van veiligheid, bijvoorbeeld bij een trap naar een recreatiewoning toe, kan dit wel in de vorm van naar de grond gerichte verlichting worden toegestaan.
- Verlichtingsobjecten zijn maximaal 1 meter hoog.



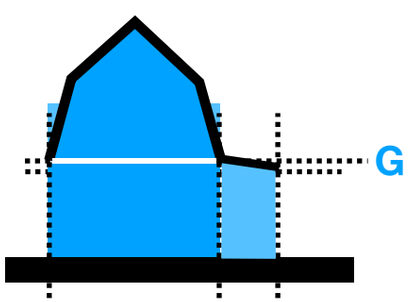
kopgevelbreedte ≤ 6 meter

N nok ≤ 8,5 meter
D dakopbouw / dakkapel ≤ 6,0 meter
G goot ≤ 3,5 meter

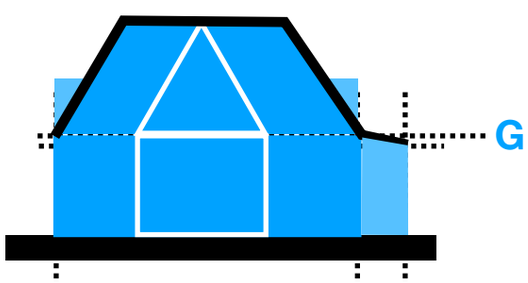


kopgevelbreedte > 6 meter

N nok ≤ 7,5 meter
D dakopbouw / dakkapel ≤ 6,0 meter
G goot ≤ 3,5 meter



aanbouw



bouwhoogte hoofdgebouw

De zomerhuizen hebben het karakter van een recreatiewoning in het duinlandschap. De restricties aan het volume, kapvorm en bouwhoogte moeten hieraan bijdragen.

Richtlijn:

- De zomerhuizen hebben een beperkte hoogte opbouw. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de nok-hoogte [bij een kap], de hoogte van dakkapellen of dakopbouw met plat dak, en goothoogte. Allen gerekend vanaf het maaiveld. Er wordt een relatie gelegd met de gevelbreedte van de kopgevel.

Regels:

- Maximaal volume van het hoofdgebouw is 500 m3.
- De nok-hoogte voor een kopgevel met een breedte tot en met 6 meter is maximaal 8,5 meter.
- De nok-hoogte voor een brede kopgevel [> 6 meter] is maximaal 7,5 meter.
- De hoogte van een dakkapel of een dakopbouw met plat dak is maximaal 6.0 meter.
- De goothoogte is maximaal 3,5 meter.

maatvoering aanbouw

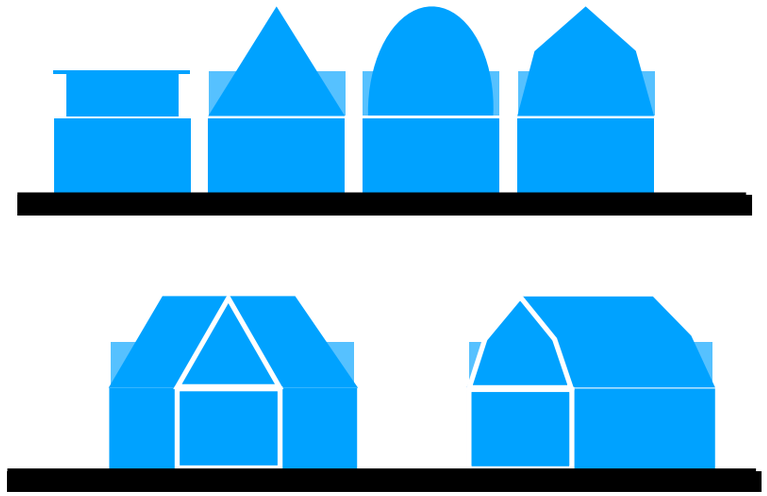
De aanbouw bij een zomerhuis voorziet in de mogelijkheid om een berging te realiseren of de gebruiksoppervlakte te optimaliseren.

Richtlijn:

- De aanbouw is architectonisch onderdeel van het hoofdgebouw. Dat vraagt een totaalontwerp met een afstemming op kleur, materialen en detaillering.

Regels:

- De oppervlak van de aanbouw is maximaal 10 m2.
- De hoogte van een aanbouw is maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
- Een plat dak is niet toegestaan als het hoofdvolume een kap heeft.
- De breedte van de aanbouw is maximaal 1/3 van de breedte van de gevel bij hoofdgebouwen tot en met 6 meter.
- De toegestane breedte is maximaal 1/6 van de breedte van de gevel bij hoofdgebouwen groter dan 6 meter.
- Er is een verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.



identieke recreatiewoningen



kapvorm

Richtlijn:

- De kapvorm is een beeldbepalend en karakteristiek onderdeel van het zomerhuis. Diversiteit in kapvormen op het zomerhuizenterrein dragen bij aan de gewenste variatie. Om deze reden is de vorm vrij en gelden er geen specifieke regels voor materialisatie en kleur. Ook is het mogelijk een samengestelde kap of dakopbouw met een platte dakafdekking te realiseren.

kleur en materiaalgebruik

Richtlijn:

- In dit deel van het zomerhuizenterrein wordt er veel waarde gehecht aan de diversiteit in architectuur van de zomerhuizen. Om recht te doen aan de natuurlijke setting moeten materialen worden toegepast die op een mooie manier kunnen verouderen [dus geen kunststof gevelelementen] met een ingetogen en gedekte kleurstelling. Sterk opvallende of contrasterende kleuren in grote vlakken zijn ongewenst.

identieke recreatiewoningen

Richtlijn:

- Identieke recreatiewoningen met dezelfde architectuur, maatvoering en materialisatie dragen niet bij aan de gewenste diversiteit op dit deel van het terrein. Dat ongewenste beeld wordt versterkt als de recreatiewoningen in elkaars nabijheid liggen of de percelen aan elkaar grenzen.

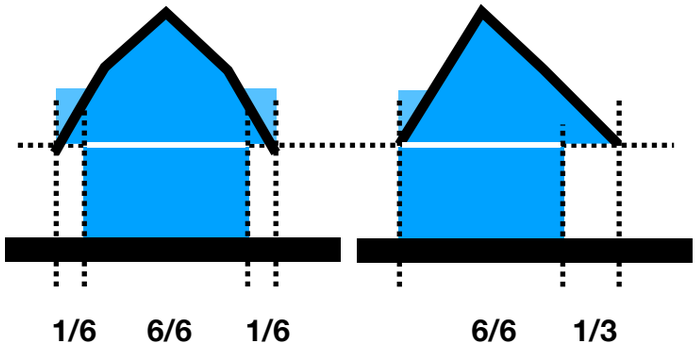







dakoverstek





vergrote kap bij kopgevelbreedte ≤ 6 meter

dakoverstek

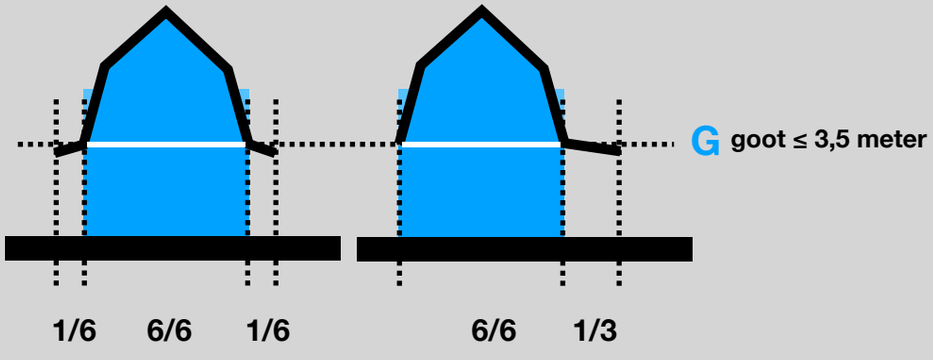
Een gedeeltelijke overstek van een dak kan bijdragen aan de architectuur en gebruiksmogelijkheden. Voor dit beeldbepalend onderdeel van een zomerhuis zijn kwaliteitseisen opgenomen.

Richtlijnen:

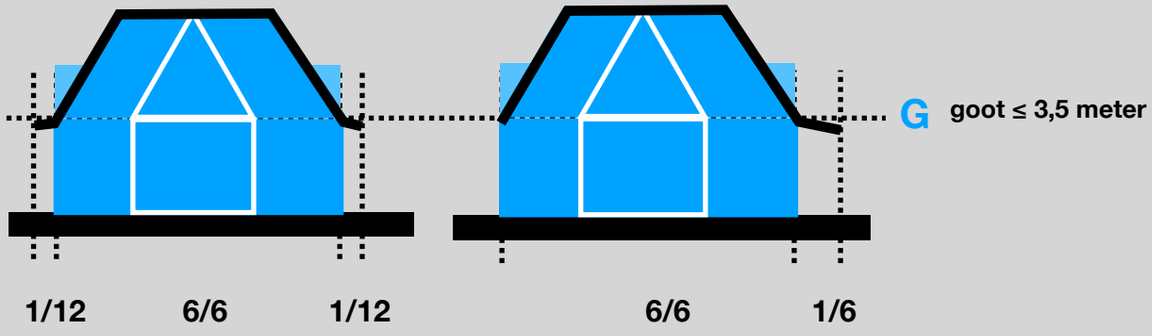
- Een dakoverstek kan de architectuur versterken en dienen als een afgeschermd deel van het terras/veranda. Het overstek maakt een herkenbaar onderdeel uit van het dak met eenzelfde materialisatie en kleur als het dak. De maatvoering is beperkt naar verhouding van de gevelbreedte.

Regels:

- Een dakoverstek heeft een maximale afmeting die bepaald wordt door de breedte van de gevel:
- Bij een kopgevelbreedte tot en met 6 meter is dat aan weerszijden maximaal 1/6 van de gevelbreedte, of maximaal 1/3 als deze aan éénzijde wordt gerealiseerd.
- Bij een kopgevelbreedte groter dan 6 meter is dat aan weerszijden maximaal 1/12 van de gevelbreedte, of maximaal 1/6 als deze aan éénzijde wordt gerealiseerd.
- Materiaal, kleur en detaillering is identiek aan die van het dak.
- Het dakoverstek bij een kapvorm mag niet hoger worden uitgevoerd dan de goothoogte.
- Een dakopbouw met een platte afdekking kent geen dakoverstek die buiten de gevel valt. Wel is het mogelijk de opbouw terugliggend uit te voeren.

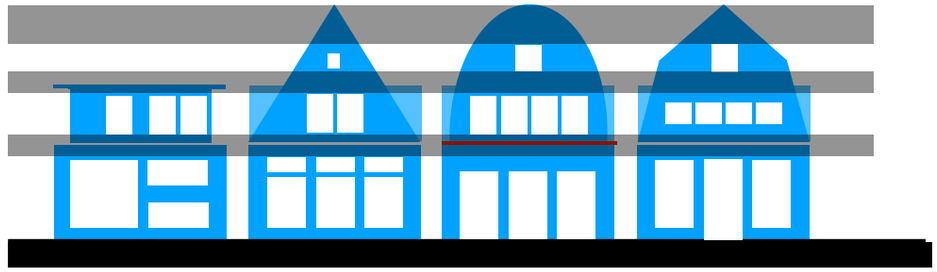


kopgevelbreedte ≤ 6 meter



kopgevelbreedte > 6 meter

N
D
G



kopgevelbreedte ≤ 6 meter



kopgevelbreedte > 6 meter

N **nok**

D **dakopbouw / dakkapel**

G **goot**

zone zonder gevelopeningen

gevelindeling

Karakteristiek voor de zomerhuizen is één bouwlaag met een grote kap. Door de positie van de ramen, deuren en dakkapellen in het volume te begrenzen blijft het onderscheidt tussen bouwlaag en kap intact. Dit zelfde principe wordt gehanteerd als er een samengestelde kap of een dakopbouw wordt gerealiseerd.

Richtlijn:

- De kap of tweede bouwlaag onderscheidt zich van het volume op maaiveld. De gevelindeling moet dit beeld versterken .
- De openingen in het schuine dakvlak zijn beperkt om de dakvorm tot zijn recht te laten komen.

Regels:

- In de compositie van de gevels is sprake van een driedeling. Het volume op maaiveld, op de verdieping en in de nok is afleesbaar doordat deze niet worden onderbroken door een gevelopening.
- De zones waarin geen gevelopeningen liggen zijn gebaseerd op de indeling voor de toegestane bouwhoogte; goothoogte, dakkapel of dakopbouw en de nokhoogte.

principe ontwikkelingsruimte

contouren bestaande recreatiewoning

afstand 8 meter vanaf de perceelgrens

afstand 5 meter vanaf de weg

ruimte voor herontwikkeling op het perceel

NB. Een onbebouwd perceel die in privé eigendom is en grenst aan een bebouwd perceel van dezelfde eigenaar kan benut worden als ontwikkelingsruimte. Hiervoor gelden dezelfde restricties met betrekking tot de afstand tot de weg en tot de overige aangrenzende percelen. Overigens betekent dit niet een uitbreiding van het aantal zomerhuizen. De getoonde kaart is niet op dit onderdeel bijgewerkt omdat de eigendomssituatie kan veranderen.

positie op het perceel

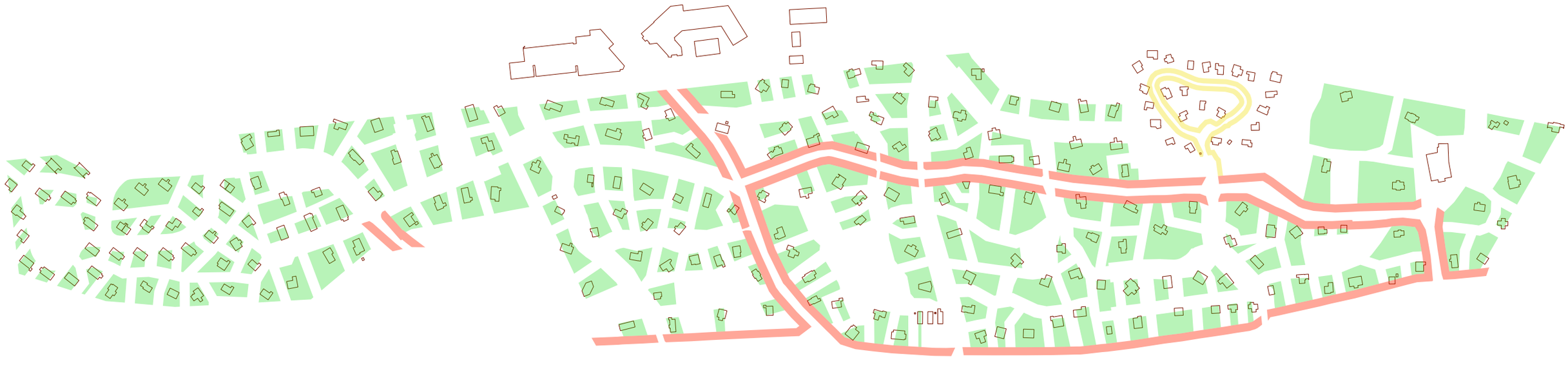
Bij herbouw van de bestaande recreatiewoning wordt de ruimte geboden om de positie op het perceel te optimaliseren. Om de afstand tot de weg en de onderlinge afstand tussen de objecten te borgen zijn er regels.

Richtlijn:

- De positie van het zomerhuis op het perceel is gevarieerd. De afstand tot de weg en de oriëntatie is wisselend en draagt bij aan het karakter van dit deel van het zomerhuizenterrein.

Regels:

- De huidige positie van een zomerhuis is ook bij nieuwbouw mogelijk.
- Wordt gekozen voor herbouw op een andere positie dan gelden de volgende restricties voor de bebouwing volgens onderstaande kaart;
    - op minimaal 5 meter vanaf de perceelgrens [met een ander perceel of wegvak].
    - op minimaal 5 meter vanaf de perceelgrens met doorgaande wegen in deelgebied De Kaap.
    - op minimaal 8 meter vanaf de perceelgrens met de primaire ontsluiting van het overige deel van het zomerhuizenterrein en de doorgaande wegen.





souterrain

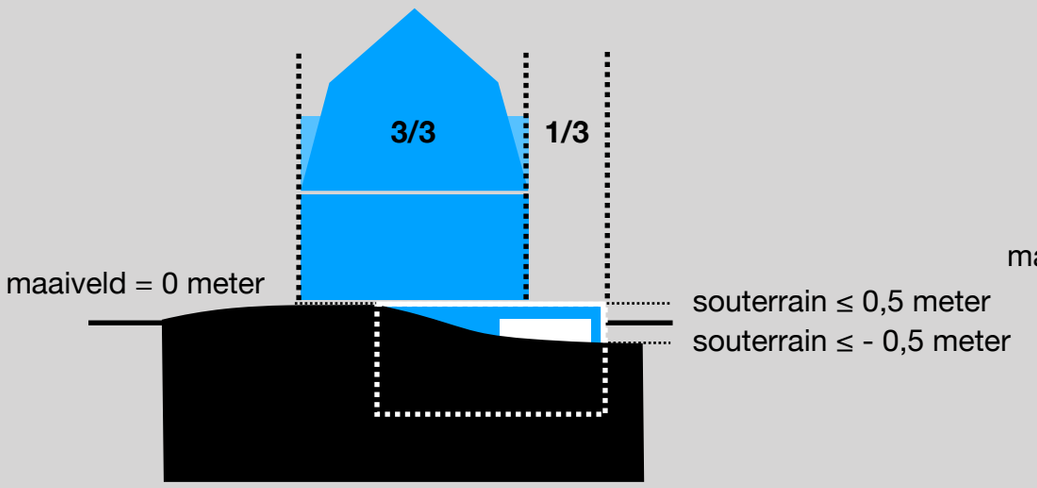
Het is mogelijk een verdieping bij het zomerhuis te realiseren die gedeeltelijk onder maaiveld ligt.

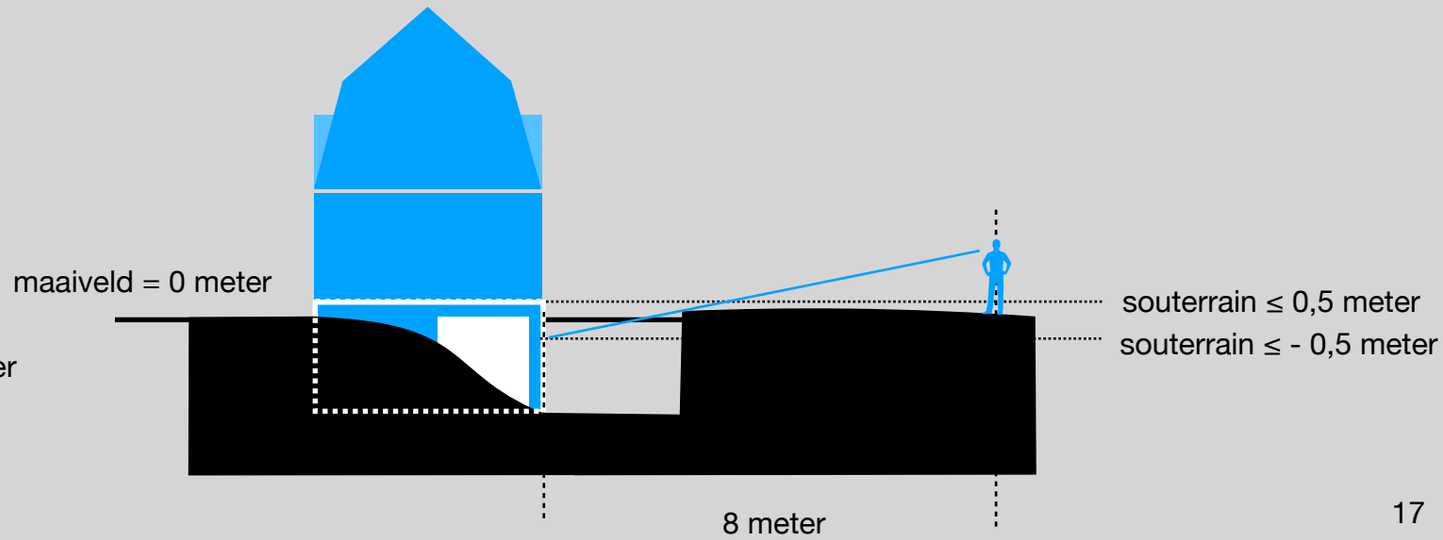
Richtlijn:

- Bij het realiseren van een souterrain wordt extra aandacht besteed aan de inpassing in het landschap waarbij het souterrain zo min mogelijk zichtbaar is in het gevelbeeld.
- Om te voorkomen dat het souterrain zich manifesteert als extra verdieping in de gevel is een verdiepte ligging alleen mogelijk als deze wordt afgeschermd door het landschap.
- Er gelden restricties voor de afmetingen en materiaalgebruik.

Regels:

- De maximale oppervlak van het souterrain is begrenst tot de oppervlakte van het hoofdgebouw op maaiveldniveau.
- De maximale uitbreiding van het souterrain buiten de gevel is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw conform de doorsnede.
- Het zichtbare deel van het souterrain is beperkt tot 0,5 meter boven en beneden het direct aangrenzende of oorspronkelijke maaiveld.
- Het realiseren van een souterrain met een toegang naar buiten is alleen mogelijk als het wordt afgeschermd door omliggend landschap. Deze verlaagde toegang en eventuele keerwanden zijn beperkt zichtbaar op ooghoogte op een afstand van 8 meter van de gevel.
- De toegang vanuit het souterrain naar buiten is slechts aan één zijde toegestaan.
- Het zichtbare deel van het souterrain heeft verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.
- Het aanpassen van het verloop van de duin moet beperkt blijven tot maximaal 5 meter vanaf de gevels van het hoofdgebouw.





energie panelen



voorbeeld warmtepomp buiten-unit



duurzaamheid

Bij het verduurzamen van de recreatiewoning zijn diverse ingrepen denkbaar. Dit artikel heeft betrekking op de voorzieningen die van invloed zijn op het beeld van de woning of het terrein.

Richtlijn:

- Voorzieningen op het dakvlak of gevel zijn gebonden aan regels en bij voorkeur onderdeel van het ontwerp.
- Voorzieningen op het terrein zijn zoveel mogelijk uit het zicht en in de nabijheid van de recreatiewoning.

Regels voor energiepanelen / collectoren:

- De installatie maakt onderdeel uit van de recreatiewoning; losse panelen op het perceel zijn niet toegestaan.
- Op *schuine daken* steken de collectoren of panelen niet uit voorbij de nok, de dakvoet of de dakranden.
- Op *schuine daken* staan de collectoren of panelen direct op of in het dakvlak, dus zonder een opbouw op het dak.
- Op *schuine daken* is de hellingshoek van de collectoren of panelen gelijk aan die van het dak.
- De reflectie van de collectoren en panelen is zo gering mogelijk en de voorkant heeft een onopvallende standaardkleur of een kleur die is aangepast aan het omringende dak.

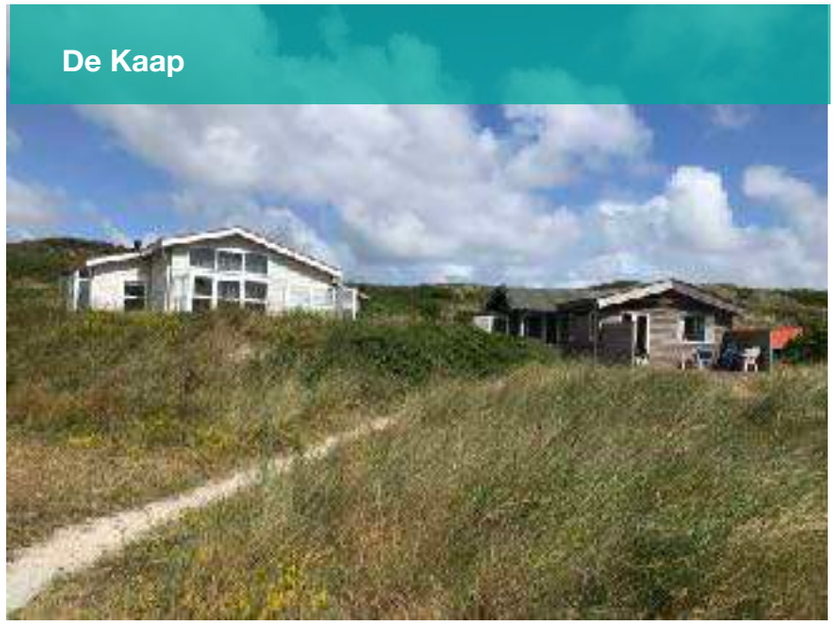
Regels voor warmtepomp-units:

- De buiten-unit is geïntegreerd in het ontwerp van de woning en zo min mogelijk in het zicht.
- Plaatsing op het perceel is denkbaar binnen een afstand van 5 meter tot aan de gevels van de recreatiewoning mits afgeschermd door hoogteverschillen of bestaande vegetatie.

De Kaap



De Kaap



waarden

De huidige karakteristiek en onderscheidende kwaliteit van het voormalige tenthuizenterrein ‘De Kaap’ wordt gevormd door de volgende waarden:

het duinlandschap

Het landschap is de basis van de collectieve kwaliteit. De kenmerkende hoogteverschillen en vegetatie vormen het decor. Dat wordt versterkt door de volgende aspecten:

- De huisjes staan direct op de natuurgronden. Er zijn geen tuinen of perceelsgrenzen.
- De vegetatie maakt onderdeel uit van de waarde. Verwijderen of aanplant van vegetatie is niet toegestaan.
- Het karakter van een doorlopend landschap is waardevol.
- De wegen en paden op het terrein zijn onverhard en beperkt van afmetingen.

de zomerhuizen

Op het voormalige tenthuizenterrein staan zomerhuizen die vanwege de overeenkomsten in hoofdvorm, materiaal- en kleurgebruik en detaillering een bijzondere plaats inneemt:

- Kenmerkend is de compacte verkaveling; de huizen liggen geclusterd in het duinlandschap. De positie en oriëntatie is wisselend wat nog eens wordt versterkt door de verschillende hoogteligging.
- De bebouwing verhoudt zich tot het landschap en de unieke positie op het terrein.
- De huizen refereren in maatvoering en verschijningsvorm aan de recreatieve functie.
- De architectuur is karakteristiek waarbij de hoofdvorm, materiaal en kleurgebruik bepalend is.

terrasschermen



terras en terrasschermen

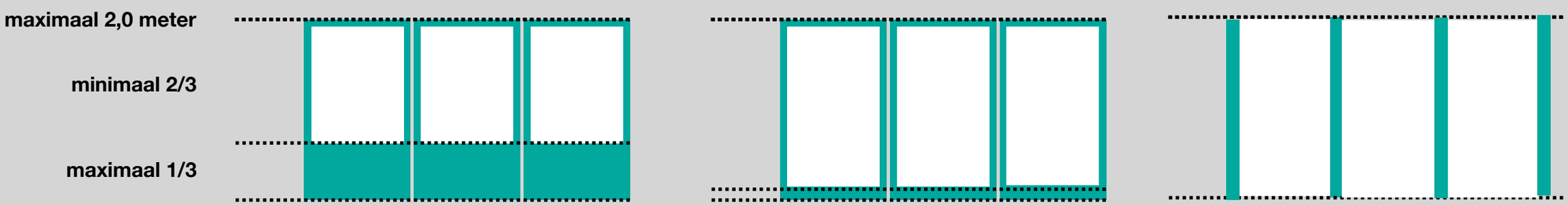
De recreatiewoning mag niet volledig door verharding zijn omgeven. Er gelden eisen aan de aanleg van een terras en de plaatsing van schermen tegen de windvang.

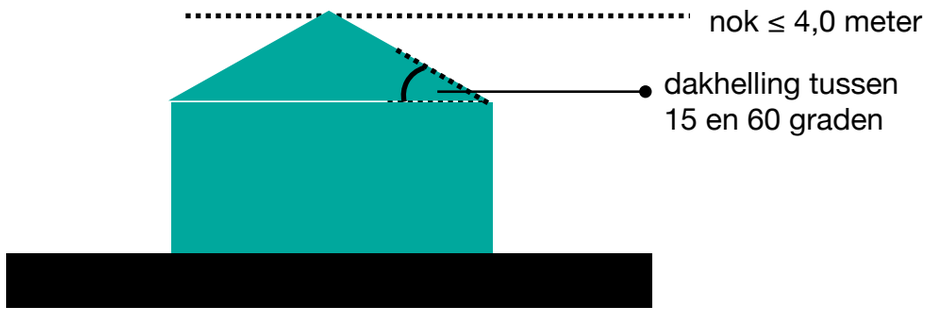
Richtlijnen:

- Een terras grenst aan het zomerhuis en wordt zorgvuldig in het landschap gepast.
- Er gelden restricties aan afmetingen en aan materiaalgebruik zodat het terras zo min mogelijk opvalt.
- Terrasschermen zijn zo vormgegeven dat ze zo min mogelijk opvallen in het duinlandschap, of het zicht ontnemen op het zomerhuis.

Regels:

- Een terras grenst direct aan de gevel van de recreatiewoning.
- De afmeting van een terras is maximaal 30 m2, en mag ook uit twee kleinere terrassen bestaan.
- De afwerking van de terrasvloer bestaat uit schelpen, tegels of klinkers van een terughoudende kleur of ongeverfd/vergrijzend hout.
- Terrasschermen zijn uitsluitend toe te passen op de plek waar een terras is toegestaan.
- De hoogte is maximaal 2 meter.
- De schermen bestaan uit segmenten.
- Transparantie van de schermen; het onderste deel tot maximaal 1/3 van de hoogte mag ondoorzichtig worden uitgevoerd.





bouwhoogte

bouwhoogte hoofdgebouw

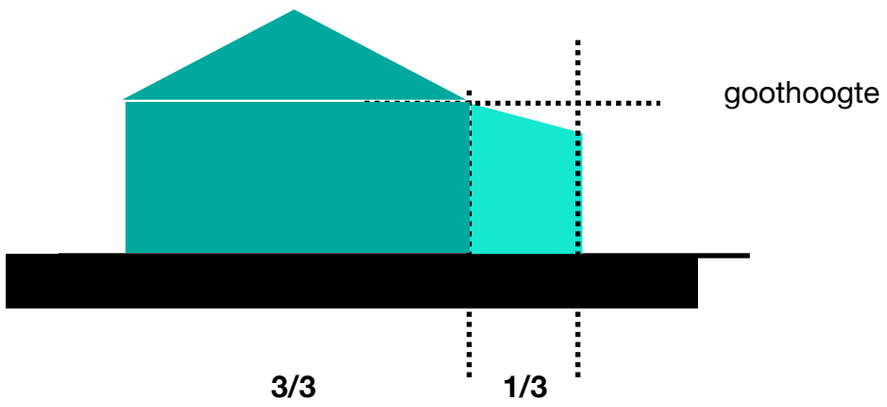
De zomerhuizen op De Kaap refereren in maatvoering en kapvorm aan de oorspronkelijke verschijningsvorm. Bij herbouw en verbouw worden er eisen gesteld om dit karakter te behouden.

Richtlijn:

- De zomerhuizen op De Kaap hebben een beperkte hoogte opbouw en een verplichte kapvorm.

Regels:

- Maximale oppervlak van het hoofdgebouw is 54 m2.
- De nok-hoogte is maximaal 4,0 meter.
- De dakhelling is minimaal 15 graden en maximaal 60 graden.
- Het kap kent een gesloten karakter zonder dakopbouw.



aanbouw

maatvoering aanbouw

De aanbouw bij een zomerhuis voorziet in de mogelijkheid om een berging te realiseren of de gebruiksmogelijkheden te optimaliseren.

Richtlijn:

- De aanbouw is architectonisch onderdeel van het hoofdgebouw. Dat vraagt een totaalontwerp met een afstemming op kleur, materialen en detaillering.

Regels:

- De oppervlak van de aanbouw is maximaal 6 m2.
- De hoogte van een aanbouw is maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
- De breedte van de aanbouw is maximaal 1/3 van de breedte van de gevel.
- Een plat dak is niet toegestaan.
- Er is een verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.



kleur en materiaalgebruik

Om het karakter en de samenhang in dit deel van het zomerhuizenterrein te borgen zijn er regels voor kleur en materiaalgebruik.

Richtlijn:

- Het kenmerk van de recreatiewoning is dat de gevels met planken zijn afgewerkt. Diversiteit in de toepassing [horizontale en verticale betimmeringen, wijze van monteren en afwerking] maakt dat elke recreatiewoning zich kan onderscheiden zonder dat dit de samenhang te niet doet.

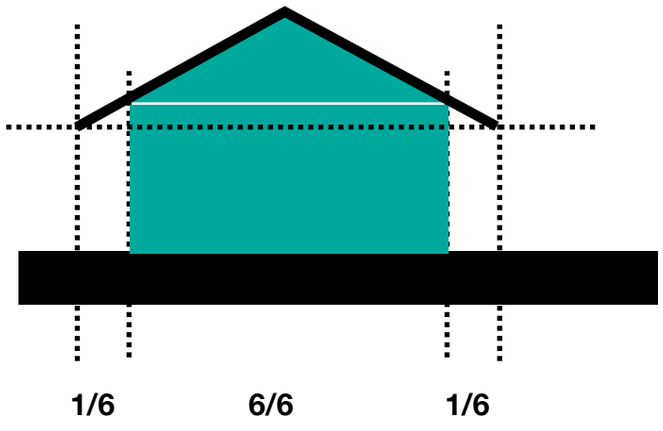
Regels:

- De gevels van de zomerhuizen en aanbouw zijn in hout betimmerd, met eventueel een stenen plint.
- De kleur van de gevels is onbewerkt -vergrijzend- hout of afgewerkt in een terughoudende kleur.

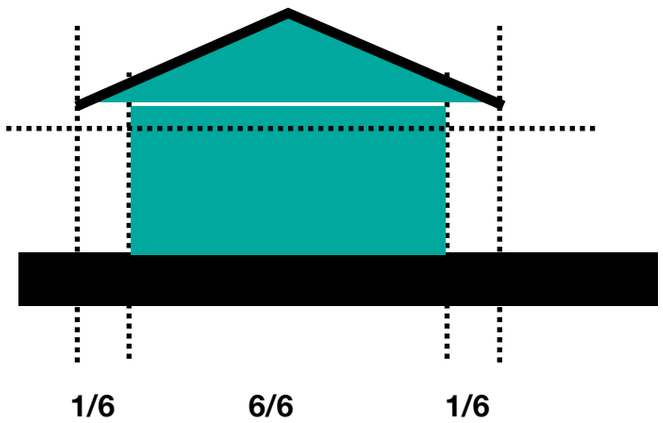








dakoverstek



vergrote kap

dakoverstek

Een gedeeltelijke overstek van een dak kan bijdragen aan de architectuur en gebruiksmogelijkheden. Voor dit beeldbepalend onderdeel van een zomerhuis zijn kwaliteitseisen opgenomen.

Richtlijn:

- Het overstek maakt een herkenbaar onderdeel uit van het dak met eenzelfde materialisatie en kleur als het dak. De maatvoering is beperkt naar verhouding van de gevelbreedte.

Regels:

- Een dakoverstek aan weerszijden is mogelijk tot maximaal 1/6 van de gevelbreedte.
- Het dakoverstek maakt onderdeel uit van het dak met dezelfde dakhelling.
- Materiaal, kleur en detaillering is identiek aan die van het dak.

gevelindeling

Richtlijn:

Karakteristiek voor de zomerhuizen is één bouwlaag met een lage kap. Aan de gevelindeling worden geen specifieke eisen gesteld.



voorbeeld souterrain



souterrain

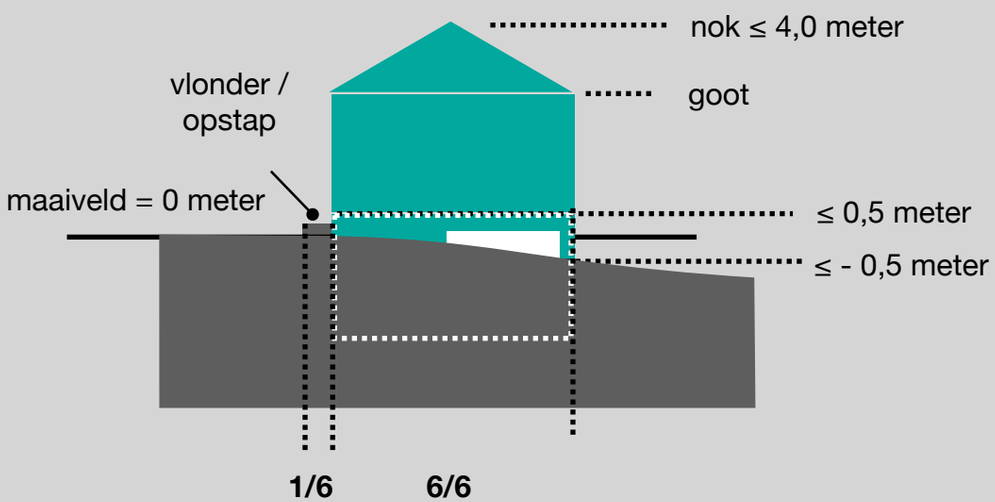
Het is mogelijk een verdieping bij het zomerhuis te realiseren die gedeeltelijk onder maaiveld ligt.

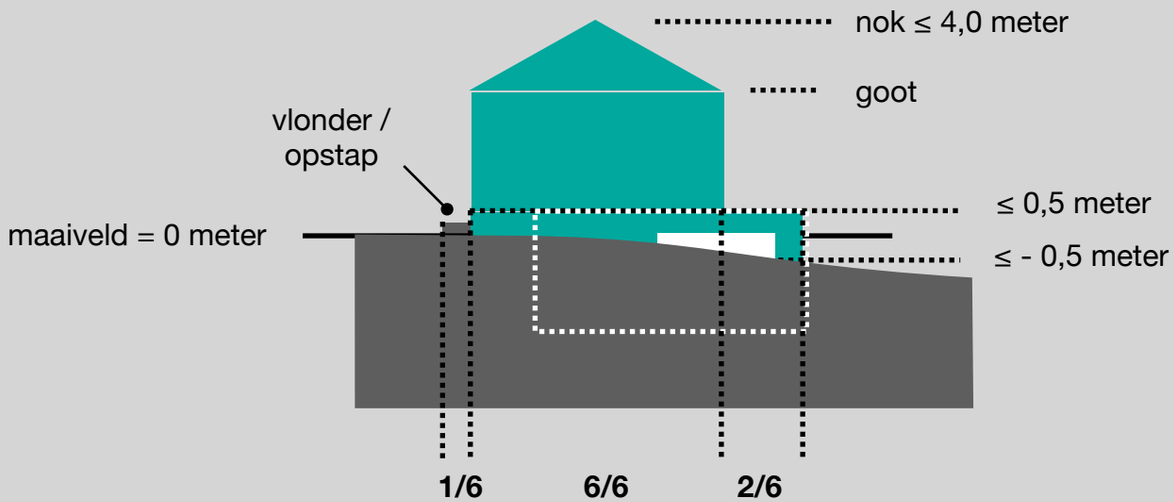
Richtlijn:

- Bij het realiseren van een souterrain wordt extra aandacht besteed aan de inpassing in het landschap waarbij het souterrain zo min mogelijk zichtbaar is in het gevelbeeld.
- Het streven is hierbij dat het souterrain niet of beperkt zichtbaar is op ooghoogte op een afstand van 8 meter vanaf de gevel.
- Er gelden restricties voor de afmetingen en materiaalgebruik.

Regels:

- De oppervlak van het souterrain is begrenst tot 60 m2.
- De maximale uitbreiding van het souterrain buiten de gevel is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw conform de doorsnede.
- Het zichtbare deel van het souterrain is beperkt tot 0,5 meter boven en beneden het direct aangrenzende of oorspronkelijke maaiveld.
- Het souterrain mag maximaal van twee zijden zichtbaar zijn, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf het terrein en vanuit de buurwoningen.
- Aan de entreezijde van het zomerhuis mag een vlonder / opstap worden gerealiseerd buiten de gevel beperkt tot 1/6 van de gevelbreedte conform de doorsnede.
- Het zichtbare deel van het souterrain heeft verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.





voorbeeld energie panelen geïntegreerd



voorbeeld warmtepomp buiten-unit



duurzaamheid

Bij het verduurzamen van de recreatiewoning zijn diverse ingrepen denkbaar. Dit artikel heeft betrekking op de voorzieningen die van invloed zijn op het beeld van de woning of het terrein.

Richtlijn:

- Voorzieningen op het dakvlak of gevel zijn gebonden aan regels en bij voorkeur onderdeel van het ontwerp.
- Voorzieningen op het terrein zijn zoveel mogelijk uit het zicht en in de nabijheid van de recreatiewoning.

Regels voor energiepanelen / collectoren:

- De installatie maakt onderdeel uit van de recreatiewoning; losse panelen op het perceel zijn niet toegestaan.
- Op *schuine daken* steken de collectoren of panelen niet uit voorbij de nok, de dakvoet of de dakranden.
- Op *schuine daken* staan de collectoren of panelen direct op of in het dakvlak, dus zonder een opbouw op het dak.
- Op *schuine daken* is de hellingshoek van de collectoren of panelen gelijk aan die van het dak.
- De reflectie van de collectoren en panelen is zo gering mogelijk en de voorkant heeft een onopvallende standaardkleur of een kleur die is aangepast aan het omringende dak.

Regels voor warmtepomp-units:

- De buiten-unit is geïntegreerd in het ontwerp van de woning en zo min mogelijk in het zicht.
- Plaatsing op het perceel is is niet toegestaan