bestemmingsplan

Oost-Vlieland - Dorpsstraat 10 en 12 en Willem de Vlaminghweg 11

Vlieland

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	10-09-2021
IMRO IDN	NL.IMRO.0096.200201720-ON01
PROJECT	
PROJECTLEIDER	
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20201720
AUTEUR	
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Voorgenomen initiatief	13
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**17**
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**21**
4.1	Geluid	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Bodem	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Ecologie	23
4.6	Archeologie	25
4.7	Cultuurhistorie	26
4.8	Water	26
4.9	Externe veiligheid	28
4.10	Kabels, leidingen en zones	28
Hoofdstuk 5	**Juridische toelichting**	**29**
5.1	Het juridisch systeem	29
5.2	Toelichting op de bestemming	29
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**31**
6.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	33

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	**Stikstofonderzoek**	
Bijlage 2	**Watertoets**	

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**43**
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	46
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**47**
Artikel 3	Verkeer	47
Artikel 4	Wonen - 2	48
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**51**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 6	Algemene bouwregels	52
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	54
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**55**
Artikel 9	Overgangsrecht	55
Artikel 10	Slotregel	56

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de achtererven van de Dorpsstraat 10 en 12 en aan de Willem de Vlaminghweg 11 is nieuwe personeelshuisvesting gewenst. Het voornemen is om hier 15 appartementen te realiseren. Hiervoor dienen enkele bestaande gebouwen en bomen verwijderd te worden. In het huidige bestemmingsplan is personeelshuisvesting niet toegestaan. Het voornemen is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om het voornemen juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbij de voorgenomen indeling en functietoekenning in het gebied mogelijk wordt gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Oost-Vlieland. Hoewel twee van de drie percelen zijn aangeduid als Dorpsstraat, grenst het plangebied aan de Willem de Vlaminghweg. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Vlieland kom', dat is vastgesteld op 17 oktober 2011. Hierin heeft het plangebied de bestemmingen 'Recreatie - Voorlopig', 'Horeca' en 'Detailhandel'. Verder gelden de gebiedsaanduidingen wro-zone - wijzigingsgebied 6.3, 6.4 en 6.7.

De bestemming 'Recreatie - Voorlopig' is bestemd voor woonhuizen ten behoeve van recreatieve bewoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen met de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen, straten en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er ligt geen bouwvlak op dit deel van het perceel. Binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kan de bestemming 'Recreatie - Voorlopig' worden gewijzigd in 'Detailhandel'. Verder geldt dat bij een beëindiging van de recreatieve functie, de recreatieve bestemming vervalt en de woonbestemming van kracht wordt.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn de gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van pensions, hotels en/of hotel-restaurants, restaurants, cafetaria's en/of café's. Ook de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen, straten en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6.4' is het mogelijk de bestemming van 'Horeca' naar 'Detailhandel' te wijzigen.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van detailhandelsbedrijven in combinatie met woningen. Ook de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen, straten en paden, uitstallingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6.3' kan de bestemming 'Detailhandel' gewijzigd worden in 'Horeca'.



Figuur 1.2 Uitsnede van het geldende bestemmingsplan Vlieland kom

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het centrum van de dorpskern van Oost-Vlieland, tussen de Willem de Vlaminghweg en de Dorpsstraat. In de directe omgeving zijn verscheidene woningen, winkels, bedrijven en horeca aanwezig. Gezien de grote verscheidenheid aan functies in de omgeving kan het gebied bestempeld worden als gemengd gebied. De Dorpsstraat betreft de hoofdstraat van het dorp, waar de meeste functies aan gevestigd zijn. De Willem de Vlaminghweg loopt langs de noordzijde van de kern. Aan deze weg zaten van oudsher veel bedrijven, maar de weg is in de loop van tijd grotendeels getransformeerd naar een woonstraat.

Direct naast het plangebied staan twee grote panden, bestaande uit één bouwlaag en hoge kap van 2 bouwlagen. De overige omliggende woningen bestaan grotendeels uit één bouwlaag met een kap. Hier en daar zijn ook woonhuizen bestaande uit twee bouwlagen met kap aanwezig. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving weergegeven. In figuur 2.2 is een vooraanzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de huidige situatie



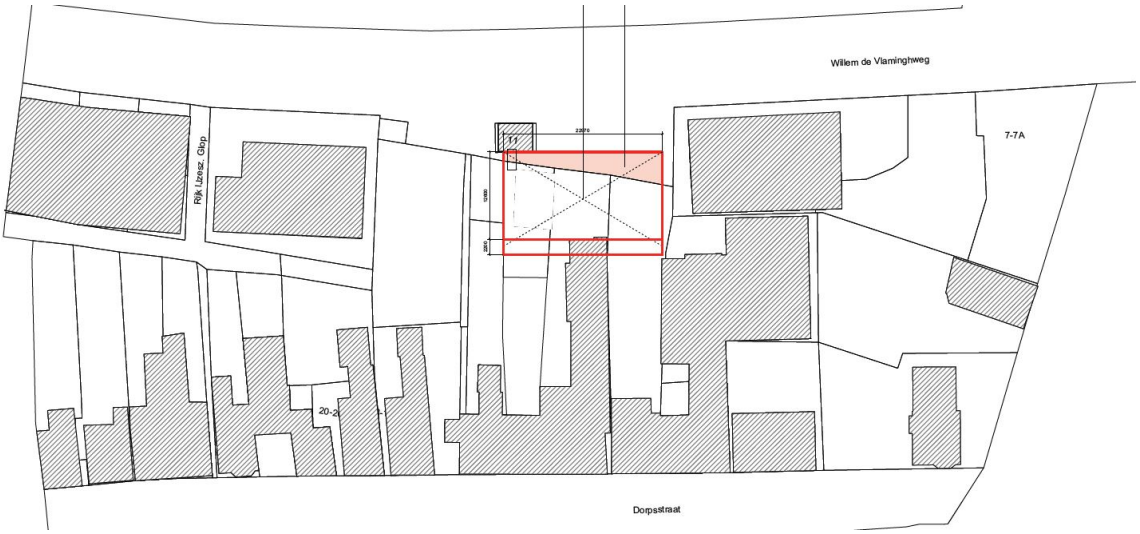
Figuur 2.2 Vooraanzicht van de huidige situatie

2.2 Voorgenomen initiatief

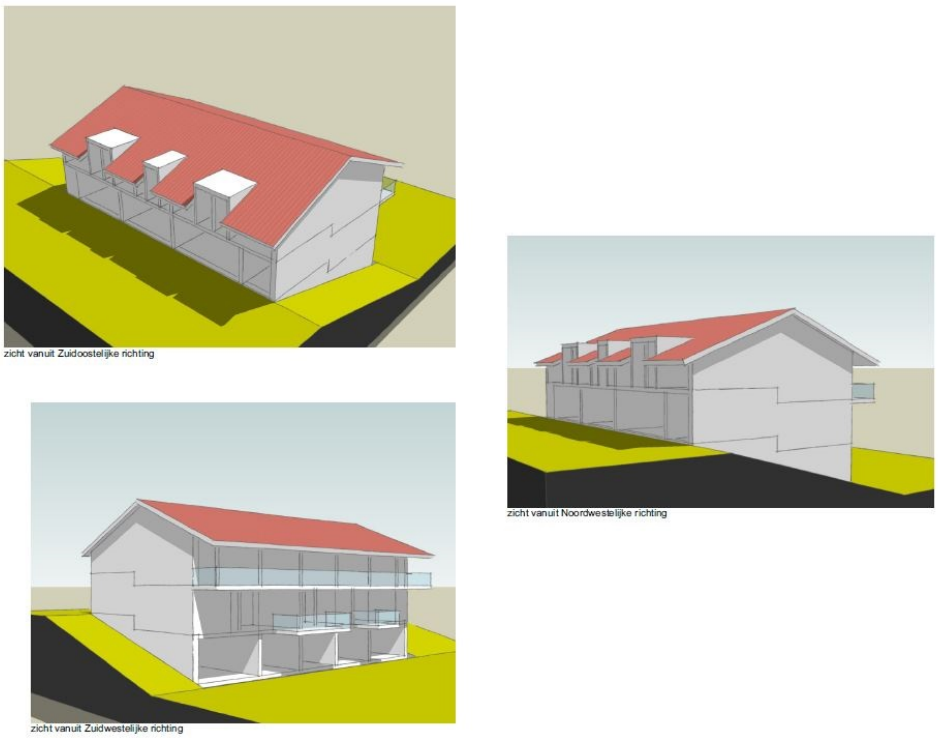
De initiatiefnemers hebben het voornemen om personeelshuisvesting te realiseren. Het gaat hierbij om 15 appartementen, bedoeld voor permanente bewoning van personeel dat op het eiland werkzaam is. In figuur 2.3 is aangegeven op welke gronden het appartementengebouw komt te staan.

Het voorgenomen appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met kap, waarbij de onderste bouwlaag deels in de bestaande helling op de percelen wordt gebouwd. Dit houdt in dat aan de voorzijde van het pand, aan de Willem de Vlaminghweg, slecht twee bouwlagen met kap zichtbaar zullen zijn. De appartementen in de onderste bouwlaag zullen, de entree aan de zuidzijde hebben.

De overige appartementen worden op de tweede en derde bouwlaag gerealiseerd. De voorzijde van deze appartementen komt aan de noordzijde van het plangebied, direct aan de Willem de Vlaminghweg.
Figuur 2.4 geeft impressies weer van het voorgenomen appartementengebouw.



Figuur 2.3 Voorgenomen indeling van plangebied



Figuur 2.4 Impressies van het voorgenomen appartementengebouw

Ruimtelijke inpassing

De afgelopen jaren zijn er meerdere plannen gerealiseerd aan de Willem de Vlaminghweg waarbij op de locaties herstructurering van bestaande bebouwing heeft plaatsgevonden, waarbij een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is bewerkstelligd.

Voorliggend plan wordt ook als zodanig beschouwd. Ter plaatse van het bouwplan is nu sprake van een rommelige achtererfsituatie van percelen met bebouwing gelegen aan de Dorpsstraat. Als de achtererven worden bebouwd met bebouwing die op de Willem de Vlaminghweg georiënteerd is, wordt daarmee de bestaande en de ruimtelijke structuur sterk verbeterd. De belevingswaarde van de Willem de Vlaminghweg wordt met een passende invulling eveneens versterkt. Daarmee wordt het proces om het straatbeeld van de Willem de Vlaminghweg een volwaardig karakter te geven voortgezet, wat op den duur de structuur van het dorp ten goede komt.

Het bouwplan is zodanig vormgegeven en gesitueerd dat rekening wordt gehouden met de belangen van direct omwonenden. Naast de stedenbouwkundige aspecten van het plan, moeten ook de functionele aspecten worden bekeken. Ter plaatse is in de directe omgeving sprake van bedrijvigheid. In de praktijk staan aan weerszijden woongebouwen. Aan de oostzijde heeft dit gebouw een bedrijfsbesteming, maar deze wordt bewoond door de ondernemer en zijn personeel. Ook de bebouwing ten zuidoosten van het plangebied betreft personeelshuisvesting. Het perceel wordt dus in hoofdzaak omringd door gebouwen waarin personeel wordt gehuisvest. In paragraaf 4.2 wordt omschreven dat dit geen belemmering vormt. Daarmee kunnen anderzijds de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Willem de Vlaminghweg. In westelijke richting is via deze straat en de Boereglop de Dorpsstraat te bereiken. De rederij en ontsluiting naar het vaste land is in zuidoostelijke richting gevestigd. Vlieland betreft een autoluw eiland, waar zeer weinig verkeersbewegingen plaatsvinden. Voor de bewoners geldt tevens dat zij niet of nauwelijks gebruik zullen maken van de auto. Vast personeel heeft echter wel de mogelijkheid zich op Vlieland in te schrijven en een auto naar het eiland te halen. Naar verwachting zal dit weinig gebeuren. Indien dit toch gebeurd zal moeten worden geparkeerd in de directe omgeving. Er wordt niet op eigen erf voorzien in parkeerbehoefte, vanwege het ontbreken van ruimte hiervoor. Door het verwachte lage aantal aan auto's voor personeel dat hier wordt gehuisvest, zullen er weinig verkeersbewegingen plaatsvinden en zullen er geen belemmeringen in de verkeersafwikkeling plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief zeer kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het

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

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

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

Binnen het plangebied worden vijftien appartementen voor personeelshuisvesting mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Vijftien appartementen betreft gezien de omvang een stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan deze appartementen komt voort uit een tekort aan arbeidshuisvesting op het eiland. Het vaste personeel kan nu nog vaak geen goed onderdak worden geboden, terwijl hier wel duidelijk behoefte aan is. Dit is nader omschreven in de gemeentelijke woonvisie, die in paragraaf 3.3 is gemotiveerd. Daarmee wordt met deze ontwikkeling voorzien in een concrete behoefte, binnen bestaand stedelijk gebied en is het plan in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'
De hoofdambitie van de provincie voor de Friese leefomgeving is brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. In de Omgevingsvisie werkt de provincie de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uit. De werkwijze is gestoeld op negen principes:

Inhoudelijke principes
1. zuinig ruimtegebruik;
2. omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
3. koppelen van ambities;
4. gezondheid en veilig;

Samenwerkingsprincipes
1. rolbewust;
2. decentraal wat kan;
3. ja, mits;
4. aansluiting zoeken;
5. sturen op proces, ruimer op inhoud.

Dit is vertaald naar vier urgente opgaven die de provincie wil aanpakken:
1. Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
2. Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
3. Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht;
4. Fryslân versterkt de biodiversiteit.

De provincie zet in op slimme groei van de gastvrijheidseconomie. Slimme groei betekent inzetten op (cultuur)toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van de provincie, meer jaarrond bezoek in plaats van pieken, en meer bezoek in heel Fryslân. Het vergroenen en circulair maken van de economie is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De verwachting is dat het binnenlands toerisme toeneemt en dat het aantal buitenlandse toeristen dat jaarlijks naar Nederland komt in 2030 minimaal is verdubbeld.

Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur ingezet voor behoud van vitaliteit van (voorzieningen in) dorpen en steden, passend bij de Friese identiteit en de doelgroep cultuurtoerisme. De inpassing ervan in de omgeving gebeurt op basis van maatwerk, met toepassing van de principes.

Het Rijk zet in op spreiding van toeristen naar regio's zoals Fryslân. Samen met gemeenten onderzoek de provincie de vitaliteit van logiesaccommodaties en voert zo nodig maatregelen uit.
Door personeelshuisvesting op Vlieland mogelijk te maken, wordt het aanbod voor toeristen op het eiland versterkt en kunnen meer en betere voorzieningen en diensten worden geboden. Daarmee is de ontwikkeling hiervan in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie.

Verordening romte Fryslân 2014
In de Verordening Romte Fryslân 2014 is het ruimtelijk beleid vertaald naar regels. Stedelijke ontwikkelingen dienen conform de verordening zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied plaats te vinden. Hier is in het plangebied sprake van.

De provincie zet in op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra. Daarnaast is altijd ruimte voor plaatselijke woningbehoefte buiten deze bundelingsgebieden. De ontwikkeling van nieuwe woningen moet, bij voorkeur van de provincie, zoveel mogelijk plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied. Bovendien is er op de Waddeneilanden volgens het streekplan sprake van een specifieke situatie, waarbij het van belang wordt geacht dat mensen die sociaaleconomisch aan de eilanden gebonden zijn, moeten worden voorzien van betaalbare huisvesting. Deze ontwikkeling voorziet in die behoefte, omdat het gaat om huisvesting specifiek bedoeld voor personeel dat op het eiland werkzaam is.

In de Verordening Romte Fryslân is in artikel 3.1 opgenomen dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan. Echter, staat in artikel 3.1.2 lid b: "Indien het gaat om een Waddeneiland, wordt de woningbouwcapaciteit van het ruimtelijk plan ingepast in het gemeentelijke woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk niveau of door fasering van plannen". In paragraaf 3.3 is gemotiveerd dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke Woonvisie. Er is in dit geval uitsluitend sprake van personeelshuisvesting en geen reguliere woningen, waardoor de aantallen passen binnen de gemaakte afspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vlieland 2020

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

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

Woonvisie Vlieland

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

In de woonvisie staat vermeld dat het toerisme op Vlieland groeit. Bovendien wordt het seizoen langer, waardoor er meer ruimte nodig is voor vast personeel. Dit personeel heeft goede huisvesting nodig. Daarom sluit het plan om personeelshuisvesting te realiseren aan bij deze opgave uit de woonvisie. Verder, blijkt uit de woonvisie dat er meer woningen nodig zijn, omdat de woningmarkt flink onder druk staat. De gemeente Vlieland zet zich dan ook in voor meer woningen voor middeninkomens en lagere inkomensgroepen. Door huisvesting voor personeel toe te voegen aan ongebruikt terrein binnen het dorp, maken andere woningzoekenden weer meer kans op de rest van de woningmarkt.

Het wordt voor bedrijven steeds moeilijker om personeel voor langere tijd aan zich te binden. Een van de redenen daarvoor is de kwaliteit van de huisvesting. Voorheen kwamen de mensen vooral voor de kwaliteiten die het eiland te bieden heeft, en werden er minder eisen gesteld aan huisvesting. Tegenwoordig is de trend dat men hogere eisen stelt aan het onderkomen. Dat vraagt andere en betere huisvesting. Omdat op dit moment een tekort is aan personeelshuisvesting worden reguliere woonhuizen daarvoor ingezet. Dit leidt tot een oneigenlijk gebruik van woningen, waardoor een tekort ontstaat aan reguliere woningen op het eiland. Veel ondernemers zijn bezig om zelf in goede huisvesting te voorzien, om het zo aantrekkelijker te maken voor potentieel personeel om op het eiland te komen werken. Op meerdere plekken in het dorp zijn daarvoor al gebouwen opgericht. Onderhavig plan voorziet eveneens in een gebouw met appartementen, die een goed woon- en leefklimaat bieden om zodoende de kans op behoud van personeel op langere termijn te versterken. Hiermee is de behoefte aan de personeelshuisvesting voldoende onderbouwd.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Geluid

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidzones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Toetsing

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing

In de voorgenomen situatie worden in het plangebied woningen ontwikkeld. Dit betreffen bedrijfshindergevoelige functies, waarvoor in beginsel aan de richtafstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' moet worden voldaan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn veel verschillende functies aanwezig. Daarom kan het als gemengd gebied worden beschouwd. Dit betekent dat voor elke milieucategorie een stap terug kan worden gedaan.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een woonperceel. Deze functie sluit goed aan bij de voorgenomen woningen. De percelen waarop het appartementengebouw komt te staan hebben zelf de bestemmingen horeca, detailhandel en recreatie - voorlopig. Ter plaatse van de horeca-bestemming is horeca uit milieucategorie 1 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Voor detailhandel geldt eveneens milieucategorie 1, met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Binnen de bestemming 'Recreatie - Voorlopig' zijn woonhuizen ten behoeve van recreatieve bewoning toegestaan. In de praktijk wordt dit als een tweede woning (vakantiewoning) gebruikt. Dit is gelijk te stellen aan een kleinschalig hotel, waarvoor eveneens milieucategorie 1 geldt. Dit zorgt niet voor belemmeringen ter plaatse van de voorgenomen woningen.

Ten oosten van het plangebied is sprake van een bedrijfsbestemming. Ter plaatse zijn bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan, waarvoor een maximale richtafstand van 10 meter voor bedrijfshindergevoelige objecten geldt. Het nieuwe appartementengebouw komt op meer dan 10 meter van het bedrijfsgebouw te staan, waardoor er voldoende afstand is tussen beide functies. Bovendien is op de westelijke helft van dit bedrijfsperceel een woongebouw gebouwd en worden hier geen bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. In het toekomstige omgevingsplan zullen de activiteiten aan de feitelijke situatie worden aangepast. Er worden derhalve geen bedrijven of voorzieningen belemmert door de woningbouw. Ook kunnen de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat worden geboden.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

Binnen het plangebied worden 15 appartementen voor personeelshuisvesting gerealiseerd. De appartementen betreffen bodemgevoelige objecten. In de huidige planologische regeling is het gebied bestemd voor andere functies dan wonen. Daarom zal middels een verkennend bodemonderzoek worden aangetoond of het plangebied geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Dit onderzoek wordt te zijner tijd verwerkt in deze paragraaf.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Toetsing

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

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

Met dit plan worden vijftien appartementen gerealiseerd. Dit aantal ligt ruim binnen de NIBM-normen en draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

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

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden en stikstofdepositie

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Duinen Vlieland en ligt op circa 90 meter afstand ten noorden van het plangebied. Binnen het plangebied is op dit moment geen vorm van bewoning aanwezig, wel staat er een schuur en geringe beplanting. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling kan gesteld worden dat directe effecten, zoals verstoring, verontreiniging, versnippering etc. uit te sluiten zijn. Indirecte hinder als gevolg van verkeersbewegingen is ook niet aan de orde omdat autoverkeer de natuurgebieden niet hoeft te kruisen om de planlocatie te bereiken. Bovendien is op Vlieland zeer beperkt sprake van autoverkeer.

De woningen worden volledig energieneutraal gebouwd, zodat er geen toename van stikstofdepositie op de gebieden plaatsvindt.

Toch is een stikstofonderzoek uitgevoerd, vooral ten behoeve van de aanlegfase. Uit de resultaten blijkt dat er wel effecten zijn groter dan 0,00 mol/ha/jaar. De hoogste berekende waarde vanwege de aanlegfase bedraagt 0,05 mol/ha/jaar. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 1.

In de aanlegfase van een project wordt materieel ingezet dat slechts tijdelijk stikstofemissie veroorzaakt. In een voortoets kan onderbouwd worden dat kleine, tijdelijke deposities van tijdelijke bronnen binnen het project op zichzelf en in cumulatie, op voorhand niet kunnen leiden tot significant negatieve effecten. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat een project met alleen kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) in beginsel niet vergunningplichtig is voor het aspect stikstofdepositie. In beginsel geldt deze lijn voor alle vormen van tijdelijke emissies in de aanlegfase, in de praktijk zal dit met name mobiele werktuigen en de aan-/afvoer van materiaal en materieel betreffen. Indien de stikstofdepositie in de aanlegfase groter is dan 0,05 mol/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar of er is sprake van depositiebijdrage in de gebruiksfase op een door stikstof overbelaste locatie in Natura 2000-gebied, dan kan wel sprake zijn van een vergunningplicht op het gebied van stikstof.

Omdat in de aanlegfase voor de worst-case situatie met aanlegfase in één jaar de depositie niet hoger is dan 0,05 mol/ha/jaar, kan bij deze beoordelingsrichtlijn worden aangesloten en is nader onderzoek of het nemen van nadere maatregelen niet noodzakelijk. Bovenstaande motivering is afkomstig van de website van BIJ12, een organisatie werkend voor alle provincies in Nederland. Deze organisatie is opgericht door het Interprovinciaal Overleg (IPO) in 2014 voor ondersteuning op het gebied van vitaal platteland en de fysieke leefomgeving. BIJ12 werkt als uitvoeringsorganisatie voor alle provincies in het land. De Provincie Fryslân heeft bij eerdere plannen te kennen gegeven mee te gaan in bovenstaande motivering van BIJ12.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof met significant negatieve effecten geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de plannen aan de orde.

Om de gevolgen voor de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling in kaart te brengen, is een natuurtoets uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage

Soortenbescherming
Binnen het plangebied is in de huidige situatie een schuur aanwezig en is sprake van een kleine mate van beplanting. Zowel de beplanting als de schuur zullen ten behoeve van de ontwikkeling worden verwijderd. De verwachting is gerechtvaardigd, gezien de locatie, de staat van de schuur en de gronden, dat van ecologische waarden geen sprake is. De schuur is goed onderhouden en wordt intensief door mensen gebruikt. De constructie biedt weinig tot geen mogelijkheden voor beschermde soorten om zich er te vestigen. Bovendien schrikt de regelmatige aanwezigheid van mensen ook af. De kans dat hier beschermde soorten zich ophouden is daarom vrijwel nihil. De beplanting is onderdeel van de tuin en is er in zeer geringe mate. Het gaat met name om twee relatief kleine bomen. De kans dat zich hier beschermde soorten ophouden is eveneens vrijwel nihil. Desondanks zal een ecologische quickscan worden uitgevoerd. De resultaten worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

4.6 Archeologie

Toetsingskader

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

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

FAMKE

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

Conform zowel de steentijd-bronstijd advieskaart als de ijzertijd-middeleeuwen advieskaart is geen onderzoek noodzakelijk, ongeacht de grootte van de ontwikkeling.

Geldend bestemmingsplan

Volgens het geldend bestemmingsplan rust op het plangebied geen dubbelbestemming waarde - archeologie.

Toetsing

Omdat zowel conform het FAMKE als het geldende bestemmingsplan geen onderzoeksplicht geldt ten aanzien van archeologie, is geen onderzoek noodzakelijk. Er is geen sprake van archeologische verwachtingswaarden in het plangebied.

4.7 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

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

Toetsing

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

Wel grenst het plangebied aan beschermd dorpsgezicht. De nieuwe huisvesting binnen het plangebied is zoveel mogelijk afgestemd op het bestaande straatbeeld aan de Willem de Vlaminghweg. Door hierop aan te sluiten wordt geen afbreuk gedaan aan het aangrenzende dorpsgezicht.

4.8 Water

Toetsingskader

Van groot belang in de ruimtelijke ordeningspraktijk is de vroegtijdige afstemming met het betreffende waterschap. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Doorgaans wordt hiervoor de wettelijk verplichte 'watertoets' doorlopen. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. In de Leidraad Watertoets van het Wetterskip staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

Toetsing

Met dit plan worden vijftien appartementen geplaatst. Omdat het hier om nieuwbouw gaat, moet er een watertoets worden uitgevoerd. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom de digitale watertoets doorlopen (dossiercode: 20210311-2-25810). Het resultaat is opgenomen als bijlage 2. Hieruit is naar voren gekomen dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is.

Waterkwantiteit

In het plangebied is momenteel al een verouderde schuur aanwezig. Deze wordt gesloopt ten behoeve van de voorgenomen appartementen. Door het verwijderen van de bestaande verhardingen en vervolgens het toevoegen van nieuwe verhardingen, neemt de verhardingsoppervlakte niet met meer dan 200 m^2 toe. Daarom is het niet noodzakelijk om te voorzien in watercompensatie.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

In dit geval wordt aangesloten op bestaande riolering. Het hemelwater van het dakoppervlak wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd door de gronden rondom het gebouw zo min mogelijk te verharden. Verder wordt middels dakgoten en regenpijpen het water afkomstig van het dakoppervlak richting de ondergrond afgewaterd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Hier wordt in de uitvoeringsfase rekening mee gehouden.

Veiligheid en waterkeringen

De onderste bouwlaag van het appartementengebouw wordt halfverdiept (aan de zijde van de Middenweg) aangelegd. Deze constructie wordt waterdicht uitgevoerd, zodat geen wateroverlast en kans op overstroming van binnenruimtes kan ontstaan.

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. Het plangebied valt niet onder een beschermingszone.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

Toetsing

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

4.10 Kabels, leidingen en zones

Toetsingskader

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

Toetsing

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

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Het juridisch systeem

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, digitaal en analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemming

Het plangebied in dit bestemmingsplan is voorzien van twee enkelbestemmingen.

Verkeer
De gronden aan de voorzijde van het perceel, die worden ingericht als weg, zijn bestemd als 'Verkeer'. Hiermee wordt aangesloten bij het geldende plan. Wegen en straten gelden binnen deze bestemming als hoofdfunctie.

Wonen - 2
Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Wonen - 2', zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd. Om bij de systematiek van het geldende plan aan te sluiten is ervoor gekozen om Wonen - 2 aan te houden. Binnen deze bestemming zijn woningen mogelijk met een goot- en bouwhoogte van 6,5 en 9 meter. Daarbij wordt gerekend vanaf het peil en niet vanaf het maaiveld, omdat deze aan voor- en achterzijde van het pand ongelijk is. Bovendien is de bestemming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'uitgekleed' tot alleen die regels die van belang zijn voor realisatie van dit bouwplan. Om in dit geval te garanderen dat het uitsluitend om personeelshuisvesting gaat, is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - personeelshuisvesting' opgenomen. Daarmee wordt voorkomen dat er reguliere woningen worden gebouwd en als dusdanig in gebruik worden genomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

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

Participatie
Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure is het plan gepresenteerd aan de direct omwonenden. De initiatiefnemer heeft toelichting gegeven op het plan en overleg gevoerd met deze omwonenden. Het ging hierbij om de vier direct omwonenden. Hieruit is naar voren gekomen dat het opvullen van het 'gat' als positief wordt ervaren. Wel wezen enkelen er op dat ter plaatse al veel personeel gehuisvest is. Dat heeft op momenten invloed op de woonsituatie van de omwonenden. Bij de uitvoering is gevraagd zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van de omwonenden om zoveel mogelijk tot beperking van overlast te komen. Ook privaatrechtelijke aspecten moeten bij de uitvoering worden meegenomen. De initiatiefnemers zullen bij de uitwerking van het bouwplan zoveel mogelijk rekening houden met de opmerkingen van de omwonenden.

Er is gezien de aard en omvang en de geringe impact van het plan niet voor gekozen om het hele dorp gelegenheid te geven al op voorhand te reageren. Daarvoor biedt de bestemmingsplanprocedure volop gelegenheid.

Inspraak en overleg
Het bestemmingsplan is eerst als voorontwerp aan overlegpartners en belanghebbenden ter inzage gelegd. Omwonenden zijn voorafgaand hierop al geïnformeerd, zoals hierboven is beschreven.

Tijdens het vooroverleg zijn twee overlegreacties binnen gekomen, van Wetterskip Frysl6an en Provincie Fryslân.

Wetterskip Fryslân
In haar overlegreactie adviseert het Wetterskip om ondergrondse constructies zoals een kelder altijd waterdicht aan te leggen, ook als deze boven de bestaande grondwaterstand wordt aangelegd. Zo ontstaat bij toekomstige stijgingen ook geen wateroverlast. Verder wijst het Wetterskip erop dat voor het onttrekken van grondwater een vergunning of melding nodig is.

<u>Reactie</u>
In de waterparagraaf (4.8) is opgenomen dat de kelders zonder meer waterdicht worden aangelegd en daarmee geen sprake zal zijn van wateroverlast in de kelders. De opmerking over het grondwater wordt ter kennisgeving aangenomen. Als bij de uitvoering blijkt dat dit aan de orde is zullen daarvoor de aangegeven wegen worden bewandeld.

Provincie Fryslân
De provincie gaat in haar overlegreactie op drie punten in:

Wonen: in de toelichting is aangegeven dat het om personeelshuisvesting gaat, maar de bestemming maakt reguliere woningen mogelijk. Deze passen niet in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd woonplan. De provincie stelt voor om in de juridische regeling op te nemen dat de wooneenheden alleen voor personeelshuisvesting zijn bestemd.

Ecologie:
De provincie kan zich deels vinden in de onderbouwing uit de toelichting ten aanzien van soortenbescherming en het niet noodzakelijk achten van onderzoek. Echter stelt de provincie dat voor een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek kan achterwege blijven indien geborgd wordt dat in de nieuwbouw verblijfplaatsen voor broedvogels en/of vleermuizen worden geplaatst.

Juridische kwaliteit: De provincie geeft aan dat in de toelichting wordt getoetst aan het Streekplan 2006. Inmiddels is sinds september 2020 echter een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld waar aan getoetst dient te worden.

<u>Reactie</u>
Als gevolg van de overlegreactie van de provincie is het plan op een aantal punten aangepast:

Wonen
In de juridische regeling is een toevoeging gedaan aan de bestemmingsomschrijving, in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - personeelshuisvesting' uitsluitend personeelshuisvesting is toegestaan en geen reguliere woningen.

Ecologie:
De toelichting is aangepast. Er zal door nog een ecologische quickscan worden uitgevoerd. De resultaten worden nadien in de toelichting verwerkt. Verder zal bij de vergunningverlening in overleg met de initiatiefnemers worden bekeken in hoeverre rekening kan worden gehouden met het creëren van verblijfsplaatsen voor broedvogels en/of vleermuizen.

Juridische kwaliteit:
De toelichting is aangepast in die zin dat toetsing aan het Streekplan 2006 uit de toelichting is gehaald en een toetsing aan de nieuwe Omgevingsvisie is toegevoegd.

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

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid
De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het plan financieel haalbaar is.

Grondexploitatie
Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Stikstofonderzoek

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	16 maart 2021	**PROJECT**	Oost-Vlieland - Oost - Vlieland - Dorpsstraat 10 en 12 & W. de Vlaminghweg 11
KENMERK	20210301		
VAN	M.A. Bulthuis	**OPDRACHTGEVER**	Het Vlielandhotel
AAN	--		
CC	--		

STIKSTOFEMISSIE EN DEPOSITIE

1. INLEIDING

In opdracht van het Vlielandhotel is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de sloop, aanleg- en exploitatiefase van een personeelsgebouw waarbij rekening is gehouden met verkeersbewegingen en de inzet van diesel aangedreven materieel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden. In het kader van het bestemmingsplan Oost-Vlieland - Dorpsstraat 10 en 12 & W. de Vlaminghweg 11 is het voorliggende onderzoek uitgevoerd.

Binnen het bestemmingsplan Oost-Vlieland - Dorpsstraat 10 en 12 & W. de Vlaminghweg 11 wordt ter hoogte van de W. de Vlaminghweg 11 een huisvesting voor het personeel van het Vlielandhotel gebouwd. Het personeelsgebouw bevat in totaal 15 appartementen. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en heeft een bouwhoogte van circa 8 meter. Voordat het personeelsgebouw gerealiseerd kan worden dient de bestaande bebouwing gesloopt te worden.

2. AERIUS-CALCULATOR EN UITGANGSPUNTEN

2.1 AERIUS, release 15 oktober 2020

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 15 oktober 2020) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. Het plangebied ligt vrijwel naast het Natura 2000-gebieden de Duinen van Vlieland, de Waddenzee en de Noordzeekustzone.

2.2 Exploitatiefase

Voor het project wordt uitgegaan van gasloze woningen. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de huisvesting.

Vlieland betreft een autoluwe eiland. Het personeel komt daarom lopend of fietsend naar het personeelsgebouw toe. Er is derhalve geen stikstofemissie door verkeersgeneratie in de exploitatiefase

2.3 Sloop- en Aanlegfase

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de sloop- en aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselgebruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Het aantal verkeersbewegingen in de sloop- en aanlegfase bedraagt nooit meer dan het aantal in de exploitatiefase, maar is wel afzonderlijk opgenomen in de berekening.

De volgende uitgangspunten voor de sloop- en aanlegfase zijn gehanteerd:

1. Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van 60 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal en machines. Voor het vervoer van personeel zijn er 4 verkeersbewegingen per etmaal.
2. Het aantal uren dat materieel stationair draait bedraagt 30% van de gehele inzetduur van het dieselmaterieel en is gespecificeerd in tabel 1.

Tabel 1: uitgangspunten berekening dieselverbruik sloop- en aanlegfase

Machine	Type	Vermogen in kW	Uren	Stationaire draaiuren	Dieselverbruik per uur in Liters	Dieselverbruik totaal in Liters
Heimachine	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, 130-300 kW	225	30	9	10	300
Rupskraan 14 ton	STAGE klasse IV bouwjaar 2015, 75-130 kW	129	20	6	14	280
Betonpomp	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, 130-300 kW	265	20	-	17,5	350
Kraan 3 ton	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, 300-560 kW	330	60	18	12	720
Totaal						2.620

Omdat de machines verspreid over het bouwterrein worden ingezet is de emissie ingevoerd als vlakbron in het plangebied.

3. STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING MET AERIUS CALCULATOR, RESULTATEN EN BESPREKING

In de bijlagen is het resultaat gegeven van de AERIUS-berekening met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator (release 15 oktober 2020, versie 2020). Uitgegaan is van de in het voorgaande omschreven uitgangspunten, waarbij de aanlegfase en exploitatiefase afzonderlijk zijn berekend. Dit is een worst-case benadering uitgaande van een bouw- en aanlegfase van 1 jaar.

Exploitatiefase

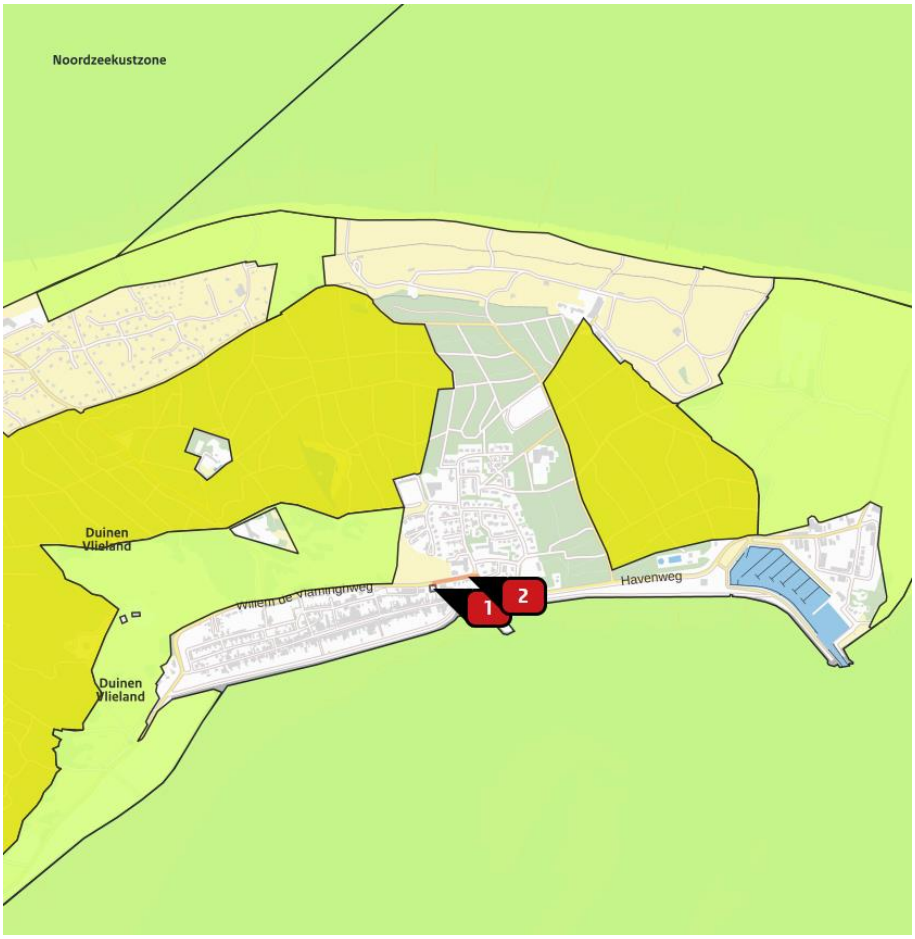
Gedurende de exploitatiefase vindt er geen stikstofemissie plaats, aangezien er geen gasverbruik en verkeersgeneratie door het project plaatsvindt.

Aanlegfase

Uit de resultaten blijkt dat er voor de aanlegfase wel effecten zijn groter dan 0,00 mol/ha/jaar. De hoogste berekende waarde vanwege de aanlegfase bedraagt 0,05 mol/ha/jaar. Op de website van Bij12 staat hierover het volgende:

"In de aanlegfase van een project wordt materieel ingezet dat slechts tijdelijk stikstofemissie veroorzaakt. In een voortoets kan onderbouwd worden dat kleine, tijdelijke deposities van tijdelijke bronnen binnen het project op zichzelf en in cumulatie, op voorhand niet kunnen leiden tot significant negatieve effecten. Hierbij kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) in beginsel niet vergunningplichtig is voor het aspect stikstofdepositie. In beginsel geldt deze lijn voor alle vormen van tijdelijke emissies in de aanlegfase, in de praktijk zal dit met name mobiele werktuigen en de aan-/afvoer van materiaal en materieel betreffen. Indien de stikstofdepositie in de aanlegfase groter is dan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar of er is sprake van een depositiebijdrage in de gebruiksfase op een door stikstof overbelaste locatie in een Natura 2000-gebied, dan kan wel sprake zijn van een vergunningplicht op het gebied van stikstof."

Omdat in de aanlegfase voor de worst-case situatie met aanlegfase in één jaar de depositie niet hoger is dan 0,05 mol/ha/jaar, kan bij deze beoordelingsrichtlijn worden aangesloten.



Figuur 1 Plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	W. de Vlaminghweg 11, - Oost-Vlieland

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Oost-Vlieland - Dorpsstraat 10 en 12 & W. de Vlaminghweg 11	S3hhs7Z2Sgas

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
16 maart 2021, 16:48	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	9,95 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

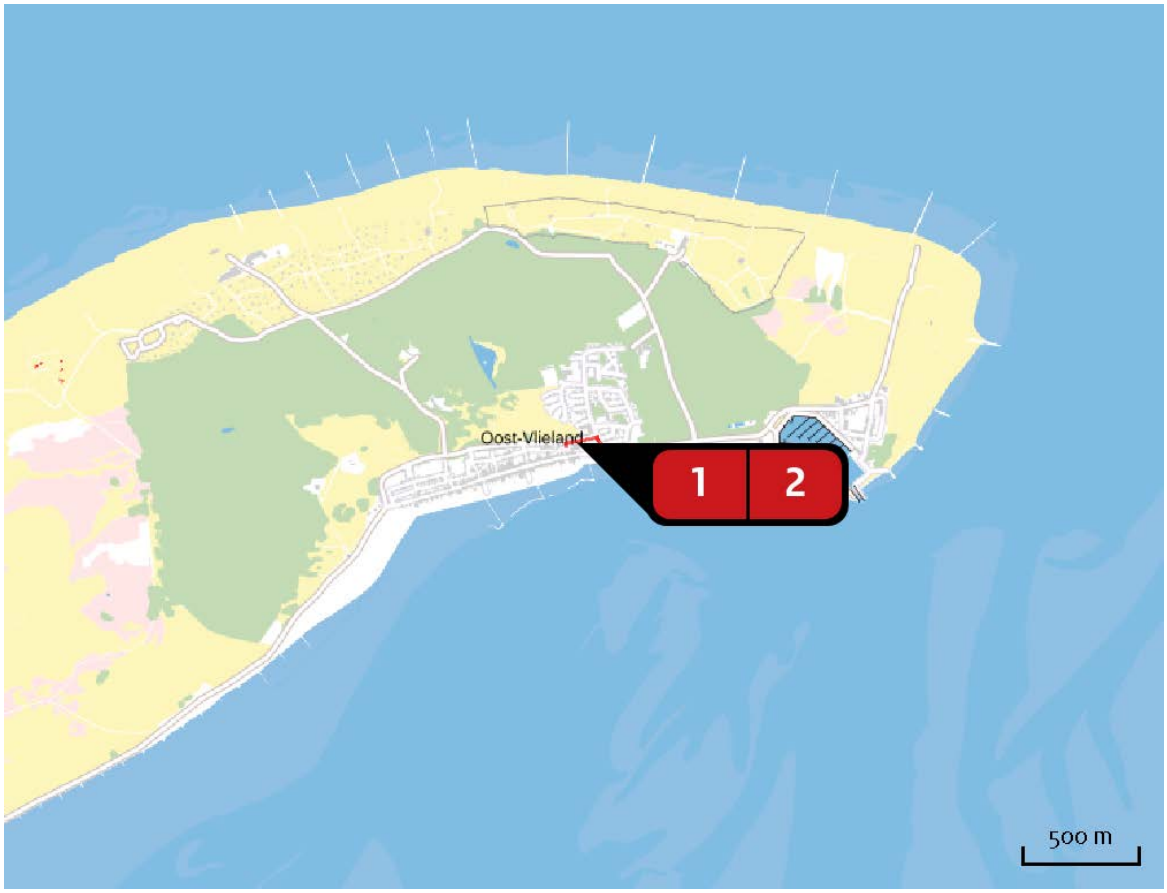
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Duinen Vlieland	0,05

Toelichting

Bouw personeelsgebouw

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Sloop- en Aanlegfase Machines Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	9,78 kg/j
2		Bron 2 Sloop- en Aanlegfase Verkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden (mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Duinen Vlieland	0,05	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten per habitattype
(mol/ha/j)

voor de 10 stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden met het hoogste resultaat

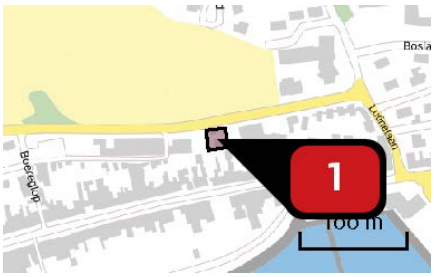
Duinen Vlieland

Habitattype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H2130B Grijze duinen (kalkarm)	0,05	
H2180Abe Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,02	
H2150 Duinheiden met struikhei	0,01	
H2190Aom Vochtige duinvalleien (open water), oligo- tot mesotrofe vormen	0,01	
ZGH2180Abe Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,01	
ZGH2180B Duinbossen (vochtig)	0,01	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

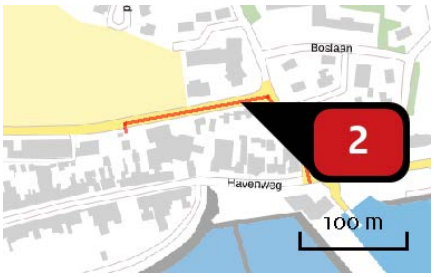
Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bron 1 Sloop- en Aanlegfase Machines
Locatie (X,Y)	134015, 590072
NOx	9,78 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Heimachine	300	9	10,8	NOx NH3	1,81 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2015 (Diesel)	Rupskraan 14 ton	280	6	5,1	NOx NH3	1,14 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Betonpomp	350	0	10,8	NOx NH3	1,12 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 300 <= kW < 560, bouwjaar 2014 (Diesel)	Kraan 3 ton	720	18	21,5	NOx NH3	5,71 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bron 2 Sloop- en Aanlegfase Verkeer
Locatie (X,Y)	134124, 590109
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	4,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	60,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 2 Watertoets

datum 11-3-2021
dossiercode 20210311-2-25810

Wateradvies normale procedure
Project: Vlieland - Dorpsstraat 10 en 12 en Willem de Vlaminghweg 11
Gemeente: Vlieland
Aanvrager: Stephan Latuputty
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Stephan Latuputty,

Voor het plan Vlieland - Dorpsstraat 10 en 12 en Willem de Vlaminghweg 11 heeft u een watertoets aangevraagd waaruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Werkwijze watertoetsprocedure
Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de normale procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf
Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Leidraad Watertoets
De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is de te vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Wateraspecten en aandachtspunten
Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

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

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

Gebied	Stedelijk (>200 m²)	Landelijk (>1.500 m2)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

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

Demping van oppervlaktewater
Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied. Voor de demping heeft u een watervergunning nodig. Voor meer informatie verwijzen we u graag door naar het onderdeel Waterwet in deze uitgangsnotitie.

Relatie tussen Water en Ruimte
Het veiligheidsbeleid van het waterschap en de ruimtelijke ordening ontmoeten elkaar op verschillende momenten. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het bestemmen van reserveringszones achter primaire waterkeringen en bij het bestemmen van regionale voormalige zeedijken tot waterkering in de bestemmingsplannen. Als in bestemmingsplannen nieuwbouw plaatsvindt op locaties boven 'maatgevend boezempeil, gemiddelde waterstand tijdens maatgevende omstandigheden' die eenmaal per 100 of 300 jaar kunnen optreden, wordt een toename van de gevolgschade bij een overstroming vanuit de Friese boezem voorkomen. Voor het bepalen van de hoogteligging van het plangebied verwijzen wij u graag door naar **http://www.ahn.nl/index.html**

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

Opslag agrarische bedrijfsstoffen
Vanaf het erf mogen geen verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Door mest en perssappen uit de voeropslagen kan verontreiniging worden veroorzaakt als deze naar de bodem of het oppervlaktewater (af)stromen. Per 1 januari 2018 is de Maatlat Schoon Erf van kracht, www.maatlatschoonerf.nlDe maatlat is opgenomen in de MIA/Vamil regeling. Ook door afstromend regenwater dat in contact is geweest met een niet bezemschoon erf en een niet bezemschone voeropslag kan het oppervlaktewater verontreinigd worden. De initiatiefnemer dient deze erfafspoeling te allen tijde te voorkomen door bepaalde maatregelen te nemen. Voor informatie en advies over erfinrichting kunt u contact opnemen met Wetterskip Fryslân.

Informatie waterobjecten
Voor meer informatie over bijvoorbeeld de ligging en de beheer- en onderhoudsstatus van waterobjecten in het plangebied verwijzen wij u door naar leggerkaart op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart

Beleid Wetterskip Fryslân
En wat doen we morgen met water? In het Waterbeheerplan 2016 2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, voor meer informatie zie onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterbeheerplan-2016-2021

Waterwet
Voor bepaalde werkzaamheden bij water of dijken heeft u een watervergunning nodig. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. U kunt eerst checken wat u nodig heeft. Op onze website www.wetterskipfryslan.nltreft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Afronding watertoetsprocedure
In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Vragen
Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterbelangen in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Wetterskip Fryslân denkt graag met u mee! U kunt contact met ons opnemen via de onderstaande contactgegevens.

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

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

www.dewatertoets.nl

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:
het bestemmingsplan Oost-Vlieland - Dorpsstraat 10 en 12 en Willem de Vlaminghweg 11 NL.IMRO.0096.200201720-ON01 van de gemeente Vlieland;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

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

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

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

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

1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.11 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

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

1.14 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.16 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;

1.17 bouwwerken geen gebouwen zijnde
een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

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

1.19 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

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

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

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

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

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

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

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

1.27 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;

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer;

met de daarbijbehorende:

b. bermen en beplanting;

c. parkeervoorzieningen;

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

b. Voor het bouwen van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de ruimtelijke structuur en het samenhangend bebouwingsbeeld;

b. de verkeerssituatie;

c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep uitsluitend ten behoeve van personeelshuisvesting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - personeelshuisvesting';
b. bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen;

en in beperkte mate voor:

c. straten en paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

f. tuinen, erven en terreinen;
g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. per bouwvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
e. een hoofdgebouw zal worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 20° en ten hoogste 80° zal bedragen;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen gelden de volgende regels:

a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw bedragen;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
e. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen (huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, afdaken, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen of daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

- de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte en de nokhoogte, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 10 Slotregel

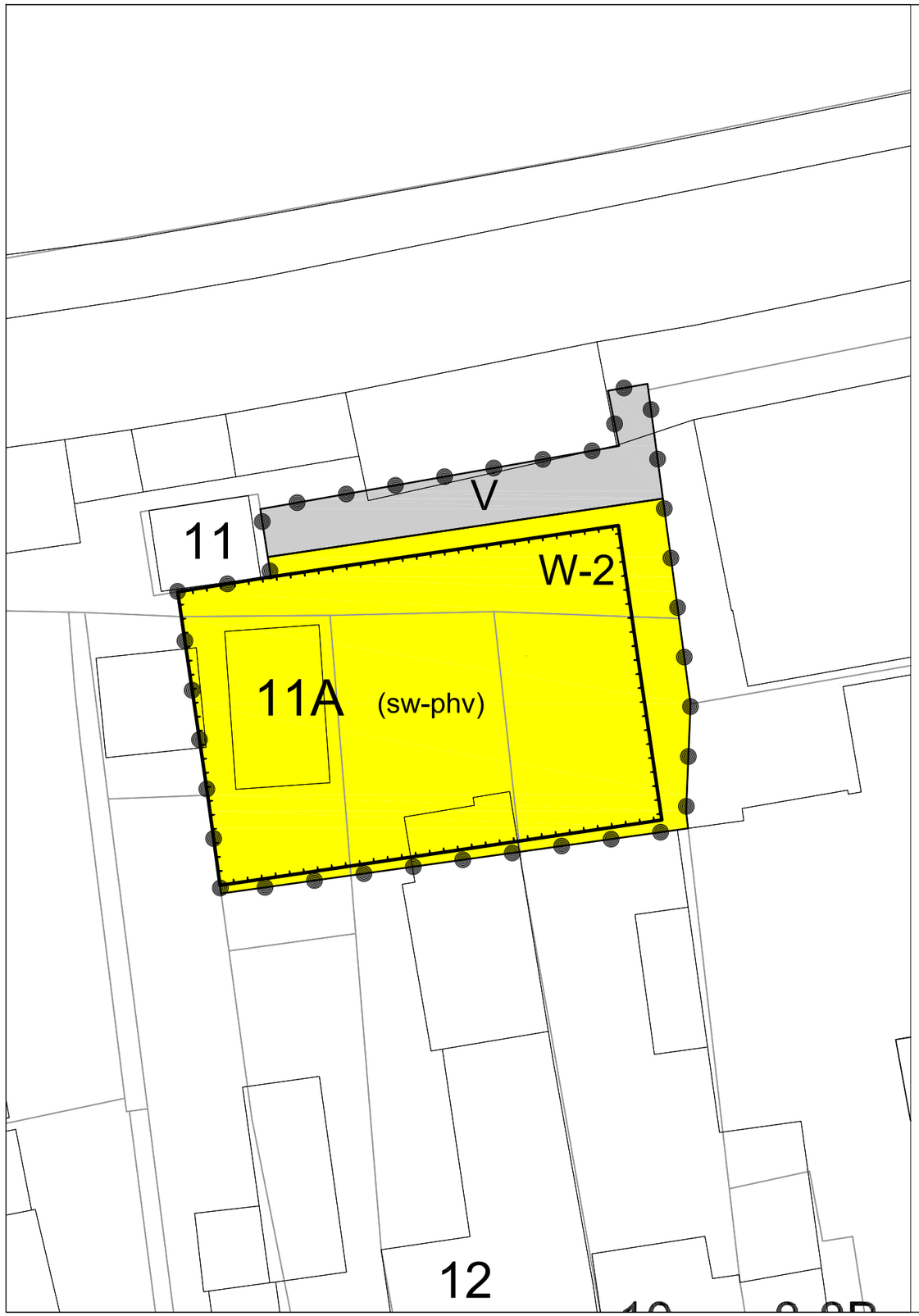
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oost-Vlieland - Dorpsstraat 10 en 12 en Willem de Vlaminghweg 11.

Behorend bij het besluit van ....

VERBEELDING

RHO ADVISEURS



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

V — Verkeer

W-2 — Wonen - 2

Functieaanduidingen

(sw-phv) — specifieke vorm van wonen - personeelshuisvesting

Bouwvlakken

bouwvlak

Gemeente Vlieland

Oost-Vlieland - Dorpsstraat 10 en 12 en Willem de Vlaminghweg 11
Bestemmingsplan

PROJECT	20201720		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:250	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	10-09-2021
GETEKEND	RV	Voorontwerp	
IDN	NL.IMRO.0096.20201720-ON01	Concept	12-08-2021

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
0102018555

WWW.RHO.NL