OMGEVINGSKWALITEITSKADER

GEMEENTE VLIELAND

JULI 2025
OPDRACHTGEVER: GEMEENTE VLIELAND
PROJECTNUMMER: 20210808



gemeente Vlieland

RHO ADVISEURS

INTRODUCTIE

De gemeente Vlieland heeft dit *Omgevingskwaliteitskader* opgesteld ter vervanging van de welstandsnota. In dit kwaliteits-document worden de kwaliteiten van gebouwen en plekken op het eiland beschreven. Met het Omgevingskwaliteitskader als toetsingskader, wil de gemeente niet alleen eisen stellen aan de kwaliteit van gebouwen, maar ook aan de percelen waarop de bebouwing staat én aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals straten, pleinen en groen. In dit kwaliteitsdocument worden gebieden aangewezen waarin gebouwen en plekken met vergelijkbare kwaliteiten voorkomen. Per gebied worden de kwaliteiten beschreven. Zo kunnen er eisen worden gesteld aan nieuwe gebouwen en andere veranderingen, zodat ze passen bij de omgeving die er al is. Maar er kan ook voor worden gekozen om hier juist geen eisen aan te stellen, bijvoorbeeld in gebieden waar meer diversiteit geaccepteerd wordt. Het Omgevingskwaliteitskader heeft als doel om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit en daarmee de bestaande en nieuwe waarden en kwaliteiten te borgen. Daarom worden in het Kwaliteitskader regels opgenomen, waarvan alleen gemotiveerd kan worden afgeweken.



INHOUD

1 - Inleiding

2 - Ruimtelijke kwaliteit op Vlieland

3 - Gebied 1 - Beschermd dorpsgezicht

4 - Gebied 2 - Dorpsuitbreiding

5 - Gebied 3 - Willem de Vlaminghweg e.o.

6 - Gebied 4 - Havenfront

7 - Gebied 5 - Bedrijventerrein en jachthaven

8 - Gebied 6 - Recreatiewoningenterrein

9 - Gebied 7 - Buitengebied

Bijlage 1: nadere uitwerking beschermd dorpsgezicht

1 INLEIDING

INLEIDING

Opgave

De gemeente Vlieland heeft de taak om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. De openbare ruimte met onder meer bouwwerken en voorzieningen vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de mensen op Vlieland. Bouwwerken kunnen het landschap verrijken, maar het kan ook voorkomen dat een bouwwerk niet past in de omgeving of in het landschap óf bij de identiteit van Vlieland. Om te kunnen sturen op de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, is het van belang om samen heldere afspraken te maken over de wijze waarop met de gebouwde en onbebouwde omgeving wordt omgegaan. Daarvoor is het essentieel om de bestaande ruimtelijke, landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kenmerken te waarderen, om deze vervolgens als uitgangspunt te nemen voor het stellen van toetsingsregels voor nieuwe ontwikkelingen. Hiermee kan gestuurd worden op de omgevingskwaliteit van Vlieland, zodat deze beschermd en versterkt wordt voor de toekomst.

In deze nota wordt het gehele eiland behandeld, zowel de kern Oost-Vlieland, als het havengebied, de recreatieterreinen en het overig buitengebied. Elk deelgebied heeft haar eigen onderscheidende kenmerken en bijzondere kwaliteiten. De bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden vormen daarbij een een belangrijke basis. Deze hebben een historische waarde en moeten voor de toekomst behouden blijven. Deze ruimtelijke kwaliteiten worden vastgelegd en gewaardeerd. Dit vormt de basis voor de te stellen eisen aan nieuwe gebouwen en veranderingen in de (openbare) ruimte, zodat ze passen in het landschap en bij de omgeving die er al is.

Context

Het verdrag van Davos

In 2018 werd door de gezamenlijke Europese ministers van Cultuur de Verklaring van Davos over Baukultur gepresenteerd. In die verklaring werd gesteld dat we de grote bouwopgaven waar we nu voor staan alleen kunnen aanpakken wanneer we de cultuur van het bouwen centraal stellen. Iedere ingreep in de fysieke omgeving moet bijdragen aan een betere omgevingskwaliteit en daarvoor is een integrale aanpak én verbeeldingskracht nodig, zo werd gesteld. Het verdrag van Davos benadrukt de centrale rol van cultuur voor de omgevingskwaliteit en roept op tot een hoogwaardige Baukultur voor Europa. Baukultur is een begrip dat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving omvat, van architectuur tot stedenbouw en landschapsontwikkeling.
Door Baukultur toe te passen binnen het Omgevingskwaliteitskader voor de gemeente Vlieland, vormt de gemeente een visie op omgevingskwaliteit om deze vervolgens uit te kunnen dragen, te bevorderen en te toetsen. Hiermee wordt rekening gehouden met de maatschappelijke, culturele, ecologische, economische en technische aspecten van de ruimtelijke ontwikkeling. Baukultur is ook een instrument om de communicatie en participatie tussen alle betrokken partijen te verbeteren en om de duurzaamheid en het welzijn van de inwoners te vergroten.

Relatie met de Welstandsnota en de Omgevingsvisie

De gemeente Vlieland heeft in mei 2022 de Omgevingsvisie Vlieland 2050 en in april 2024 de eerste actualisatie daarvan vastgesteld. In deze Omgevingsvisie geeft de gemeente aan veel belang te hechten aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het eiland. Hierbij wordt ‘ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving’ breder geïnterpreteerd dan in de gemeentelijke Welstandsnota: de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving gaat over de bebouwing, en over de relatie die deze bebouwing met haar omgeving en het landschap heeft. Daarnaast is ook de openbare ruimte, zoals straten, pleinen en groen, onderdeel van de fysieke leefomgeving.

Het huidige kader voor de toetsing voor ruimtelijke kwaliteit is de Herziene Welstandsnota Gemeente Vlieland uit 2012. In de welstandsnota zijn verschillende deelgebieden onderscheiden. De nota behandelt het ‘wel staan’ van bouwwerken, waarbij het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken belangrijke aandachtspunten vormen.

De uitgangspunten vanuit het verdrag van Davos, de wens in de Omgevingsvisie om de ruimtelijke kwaliteit te benaderen vanuit de ruimere context, en het gedateerde welstandsbeleid, vormen samen de aanleiding voor het opstellen van dit Omgevingskwaliteitskader Vlieland. In dit Kwaliteitskader wordt hierbij aangesloten bij de doelen, de leidende principes, de ambities en de beschreven waarden uit de Omgevingsvisie.

Doelstelling

Kwaliteiten beschermen en versterken

Dit kwaliteitsdocument heeft tot doel om het waardevolle karakter van Vlieland en de bestaande karakteristieken te beschermen en te versterken, en daarnaast kwalitatieve verbeteringen te stimuleren. Het moet de gemeente Vlieland richtlijnen aanreiken en een toetsingskader vormen voor ruimtelijke ingrepen. Het Omgevingskwaliteitskader heeft als doel om te kunnen sturen op omgevingskwaliteit en daarmee de bestaande en nieuwe waarden en kwaliteiten te borgen.

Omgevingskwaliteit

Omgevingskwaliteit is een bredere benadering van het begrip *beeldkwaliteit of ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing*, waar in traditioneel welstandsbeleid op werd gestuurd. Bij

omgevingskwaliteit wordt het gebouw benaderd vanuit de context van de omgeving. Met het landschap als basis, de identiteit van de plek, de stedenbouwkundige situatie, het perceel in zijn omgeving en de positie van het gebouw daarop. Op basis van deze benadering kunnen regels worden gesteld om te kunnen sturen op de wenselijke ruimtelijke kwaliteit.

Hiermee wordt aangesloten op het maatschappelijk doel van de Omgevingswet, zoals omschreven in artikel 1.3. De Omgevingswet is met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:
a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Bij de afwegingen omtrent een goede invulling van de omgevingskwaliteit worden de vier waarden in ogenschouw genomen, te weten: de herkomstwaarde, gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In deze waarden is de intrinsieke waarde van de natuur onderdeel van de afweging.

Herkomstwaarde gaat over de identiteit van de plek. De ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie die bepalend is geweest voor de manier waarop een plek of gebied nu wordt beleefd. Dit zijn bijvoorbeeld historische gebouwen, structuren of gebruiken, alles wat bijdraagt aan de herkenbaarheid van de plek.
Belevingswaarde heeft betrekking op welke manier een gebied wordt ervaren. Dit gaat bijvoorbeeld om schoonheid, architectuur, natuur en sfeer, landschap, stilte, rust of juist reuring in een gebied; de unieke kenmerken bepalend zijn voor de manier waarop een gebied beleefd wordt.
Gebruikswaarde gaat over de functionele behoeften, de waarde die een gebied heeft voor het feitelijk gebruik ervan. Het gaat om de functionaliteit van een plek voor wonen, werken, recreatie, of andere activiteiten.
Toekomstwaarde gaat over duurzaamheid en aanpasbaarheid; de waarde van een gebied op de lange termijn. Het gaat over de mogelijkheid om een gebied ook in de toekomst te kunnen blijven gebruiken.

Waardestelling, richtlijnen en regels

In dit Omgevingskwaliteitskader worden voor de verschillende gebieden *waarden* opgesteld, deze vormen het vertrekpunt voor de toetsingscriteria. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in richtlijnen en regels. Richtlijnen geven een meer algemene omschrijving van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een deelgebied die niet te specificeren zijn, maar wel een duidelijk uitgangspunt vormen voor een ontwikkeling in het deelgebied. Regels vormen de toetsingscriteria. De regels zijn zo opgezet dat ze ongewenste ontwikkelingen begrenst en duidelijkheid biedt waar ruimte ligt om tot een kwalitatieve verandering te komen. Ze zijn helder, eenduidig, concreet en meetbaar.

Het ruimtelijk kwaliteitsdocument in samenhang met de regels van het omgevingsplan wil met name in het recreatiewoningengebied en het beschermd dorpsgezicht specifiek zorgdragen voor een zorgvuldige inpassing en afweging. Het document en de regels moet er voor zorgen dat bij een activiteit initiatiefnemer en gemeente met elkaar in gesprek komen over de activiteit en de relatie van die activiteit met de omgevingskwaliteit. Initiatiefnemer en gemeente bepalen samen, afhankelijk van de omvang en impact van de activiteit, of en zo ja, welke partijen nog meer bij de beoordeling van de activiteit worden betrokken. Ook kijken ze samen naar de wijze waarop de omgeving bij het proces wordt betrokken. In ieder geval zijn de ruimtelijke adviescommissie en in gevallen ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed betrokken bij de beoordeling van de activiteit.

Leeswijzer

Dit kwaliteitsdocument begint in hoofdstuk 2 met de omschrijving van Vlieland en een beschrijving van de generieke waarden die voor het hele eiland gelden. Hierbij worden zowel waarden van het landschap als die voor de bebouwde omgeving benoemd. In dit hoofdstuk zijn ook de generieke regels opgenomen die voor heel Vlieland gelden, zoals regels met betrekking tot duurzaamhed, verlichting en groen/ biodiversiteit. Ook hoe kan worden afgeweken van de regels komt in dit hoofdstuk naar voren.

Vanaf hoofdstuk 3 wordt Vlieland opgedeeld in een zevental logische deelgebieden. Deze deelgebieden zijn1. beschermd dorpsgezicht, 2. dorpsuitbreiding, 3. Willem de Vlaminghweg e.o., 4. havenfront, 5. bedrijventerreinen en jachthaven, 6. recreatiewoningenterreinen en7. buitengebied. In de hoofdstukken 3 tot en met 9 worden per deelgebied de specifieke karakteristieken en onderscheidende kenmerken aangegeven. Voor elk deelgebied is een waarderingskader (‘waardestelling’) opgenomen. Hier worden zowel de bestaande als de gewenste waarden van het gebied benoemd. Vervolgens worden per deelgebied richtlijnen en regels opgenomen. Deze worden met foto’s en schematische tekeningen verduidelijkt.

2 RUIMTELIJKE KWALITEIT OP VLIELAND

RUIMTELIJKE KWALITEIT

De Wadden

Vlieland is één van de Friese waddeneilanden. Tot in de Middeleeuwen vormden ze één geheel met het vasteland. Rond 1300 werden de eilanden gescheiden van het vaste land. Globaal is de opbouw van de eilanden van Noordzee tot wadzijde als volgt:
Een noordzeekustzone bestaande uit strand en duinen, welke de noordelijke ruimtelijke begrenzing vormen. Vervolgens een middendeel met de dorpen, bossen en polders. En tot slot een Waddenzeezijde met dijken en kwelders.

Het wegspoelen van strandwallen aan de kop van het eiland en het weer aanslibben van zand heeft als gevolg gehad dat de eilanden zich als het ware in de loop der tijd hebben verplaatst en zelfs dat dorpen door de zee zijn weggespoeld (zo ook West-Vlieland).

Het provinciale beleidsdocument Grutsk op ‘e Romte beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende deelgebieden die Friesland rijk is. Het Waddengebied is één van deze gebieden.

De Waddenzee heeft een werelderfgoedstatus. Het Waddengebied heeft een bijzonder landschap en een rijke, bewogen historie. Nergens anders in Nederland zijn rust, ruimte en nachtelijke duisternis zo goed beleefbaar als hier. Behoud en ontwikkeling van de unieke waarden van het landschap zijn dan ook een hoofddoelstelling voor het Waddengebied.

Vlieland

Waddeneiland Vlieland ligt tussen Texel en Terschelling in en is het kleinste bewoonde Nederlandse waddeneiland. Na Schiermonnikoog is Vlieland het dunst bevolkt, met rond de 1.200 inwoners. Jaarlijks ontvangt Vlieland meer dan 200.000 recreatieve gasten. Op het eiland komt één dorp voor: Vlieland, ook wel Oost-Vlieland genaamd.

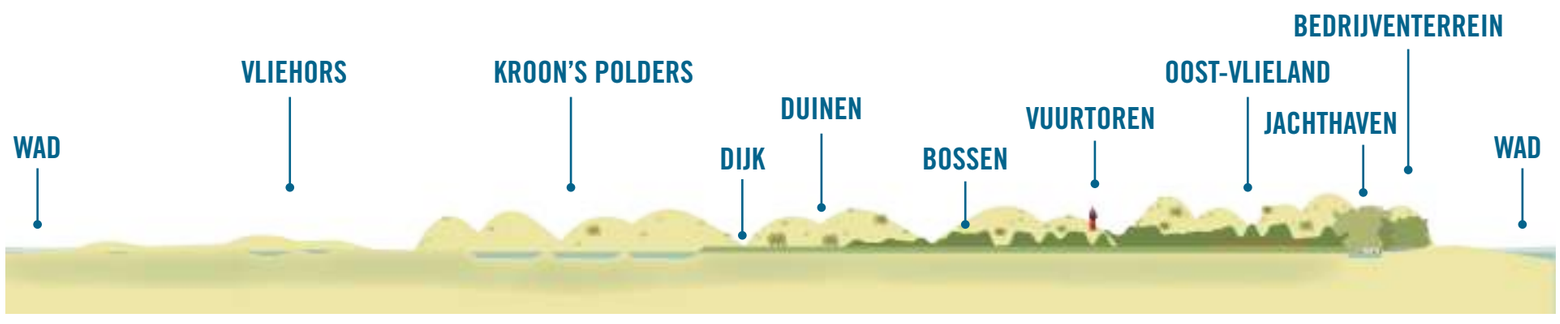
Vlieland vormt een uitzondering op de andere waddeneilanden, in die zin dat hier nauwelijks polders zijn aangelegd, en er nauwelijks sprake is van agrarische ontwikkeling. Daarnaast is hier geen sprake van een binnenduinrandzone: het dorp Vlieland ligt direct tegen de duinen aan, achter de zeedijk. Ook zijn er nauwelijks buitendijkse gronden en kwelders.

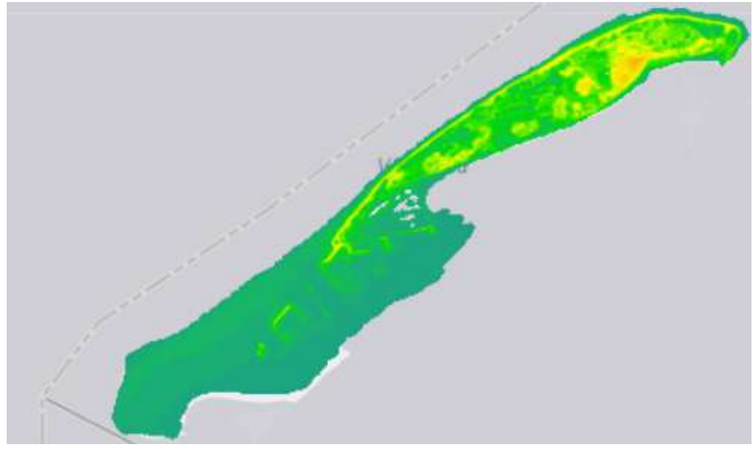
Zeker op Vlieland spelen rust, ruimte, stilte en duisternis/donkerte een belangrijke rol. Vrijwel het gehele eiland bestaat uit natuurgebied.
Vlieland is een aardkundig waardevol gebied vanwege de bijzondere natuurlijke ontstaanswijze. Vlieland heeft van de vijf bewoonde Nederlandse waddeneilanden de hoogste duintop, deze is 45 meter. Zie gele kleur op hoogtekaart hieronder.

Het cultuurhistorisch erfgoed op Vlieland bestaat in hoofdzaak uit het beschermd dorpsgezicht en de monumentale en karakteristieke panden. Ook de eendenkooien zijn cultuurhistorisch waardevol. Opvallend is verder de Postweg, ontstaan uit de tijd dat de post vanuit Texel naar Vlieland en Terschelling werd bezorgd.

Het oostelijk deel van het eiland wordt door een ringdijk beschermd tegen de zee. De gebieden die door de Ringdijk worden beschermd zijn de oude dorpskern, een deel van de dorpsuitbreidingen en het recreatiewoningenterrein. Het gebied van de woningen aan de Havenweg, het bedrijventerrein, alsook het gehele deel van het eiland ten westen van het dorp valt buiten de dijkring en is daarmee dus buitendijks gebied.

De westkant van het eiland bestaat o.a. uit De Vliehors, een zandplaat die sinds 1948 in gebruik is door Defensie.





Hoogtekaart Vlieland (bron: AHN Nederland)

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Het landschap van Vlieland

Het landschap van Vlieland buiten de bebouwde omgeving bestaat uit:

1. Het duingebied.
2. Kroon's polders.
3. Strand en zandvlakten van de Vliehors.
4. Wadden- en Noordzee.

1. Het duingebied

Kenmerkend voor het duingebied zijn de natuurlijk gevormde duinen met veel hoogteverschillen en gradiënten. In de duinen is helmgras aangeplant ter versteviging van de duinen. Het gebied is een afwisselend gebied omdat er ook veel cultuuringrepen als het dorp, aangelegde bossen, stuifdijken, bunkers, een camping en recreatiewoningen aanwezig zijn. In de duinen zijn kleine waterpartijen te vinden. De buitenste duinenrij heeft naast een natuurfunctie deels ook een wettelijke waterkerende functie.

De bossen op Vlieland zijn aan het begin van de vorige eeuw aangeplant om verstuiving tegen te gaan en hiermee het dorp Vlieland te beschermen. De bossen vervullen een belangrijke plaats in het landschapsbeeld en zijn cultuurhistorisch van waarde. Daarnaast hebben de bossen een functie voor houtproductie gekregen, maar van grote betekenis is deze niet. Het betreffen vrij soortenarme en structuurarme bossen die overwegend bestaan uit naaldhout.
Over de lengte van het hele eiland komen de bijzondere habitattypen 'Embryonale Duinen' en de 'Witte Duinen' voor. Deze droge duinen zijn relatief kalkarm, wat zich uit in korstmosrijke duingraslanden en heidebegroeiingen. Deze duinenrij wordt opgevolgd door de 'Grijze Duinen' met kruipwilgstruweel en kraaiheide.

2. Kroon's Polders

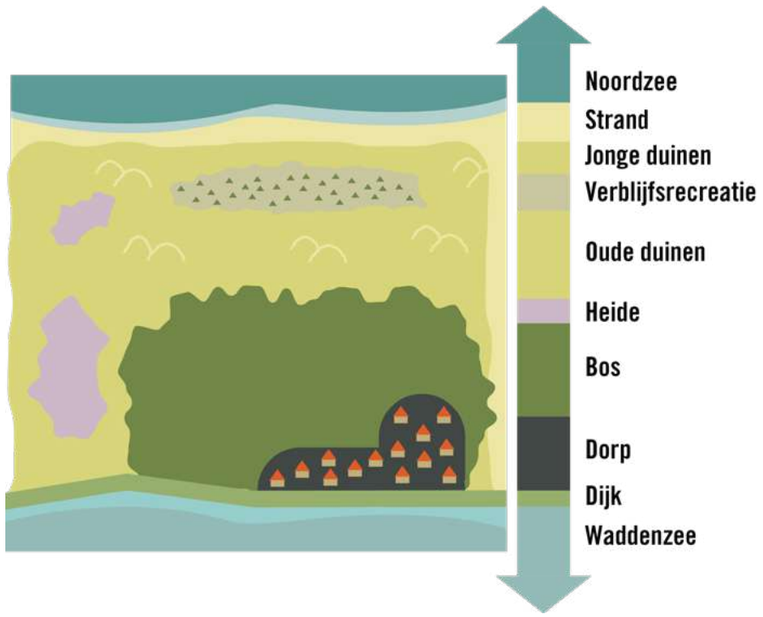
De Kroon's Polders bestaan in totaal uit vijf open polders, met een complex van waterpartijen, begraasde kwelders, droge en natte duingraslanden en droge tot vochtige duinheideterreinen. De Kroon's Polders staan deels onder invloed van eb en vloed. De polders hebben een hoge natuurwaarde, met name voor vogels als bijvoorbeeld de lepelaar, wulp, kluut en nachtegaal. Aan de Waddenzeekant ligt het habitattype 'Schorren en Zilte graslanden'. Deze 'cultuurlandjes' waren in het verleden de gronden die agrarisch in gebruik waren en worden nu begraasd door paarden en worden soms gemaaid.

3. Strand en zandvlakten van de Vliehors

Het strand van Vlieland vormt een langgerekte open ruimte en strekt zich uit langs de gehele Noordzee en aan de oostzijde van het eiland.
Op de westelijke punt van het eiland ligt Vliehors. De ongereptheid van de zandplaten en de kwelders is van grote landschappelijke en natuurlijke waarde. De Vliehors is een uitgestrekte strandvlakte met pionierduinen, jonge kwelderbegroeiing en een duinvallei. Bij storm en springtij staat een groot deel van de Vliehors onder water. Dit gebied is zeer waardevol voor de vogelsoorten. Een groot deel van de Vliehors is militair terrein. Op Vliehors staat het zogenaamde drenkelingenhuisje.

4. Wadden- en Noordzee

Ook de Waddenzee, aan de zuidzijde van het eiland, en de Noordzee, aan de noordzijde, maken onderdeel uit van het landschap van Vlieland.





RUIMTELIJKE KWALITEIT

De Waddenzee vormt in zijn geheel één groot Natura 2000 -gebied, welke van groot internationaal belang is. Het dynamische karakter van de natuur en de overgangen naar de kust spelen een belangrijke rol. De Noordzee wordt gekenmerkt door met name zeevaartroutes, de visserij en de windparken. De Waddenkust heeft grotendeels een ‘hard en cultuurlijk‘ karakter, terwijl de Noordzeekust grotendeels een ‘zacht en natuurlijk‘ karakter heeft.

Bebouwde omgeving

De bebouwde omgeving van Vlieland bestaat grotendeels uit het dorp Oost-Vlieland. Het dorp heeft een bijzondere ligging, zeer dicht bij de Waddenzee, in een natuurlijke omgeving.

De vroegste vermelding van het dorp Oost-Vlieland (Osteynde) stamt uit 1245. Volgens de overlevering is het dorp Oost-Vlieland in 1575, aan het begin van de Tachtigjarige Oorlog, platgebrand door de Spanjaarden. De oudste huizen in het dorp stammen dan ook van direct na deze datum. In de Dorpsstraat en rond het Kerkplein zijn veel monumentale panden te vinden. Dit gedeelte van het dorp is dan ook cultuurhistorisch zeer waardevol en beschermd dorpsgezicht.
Na de tweede wereldoorlog groeide Oost-Vlieland langzaam uit tot de omvang die het dorp nu heeft.

De ruimtelijke structuur van het beschermde dorpsgezicht van Oost-Vlieland kenmerkt zich door de lintvormige bebouwingsstructuur van de Dorpsstraat met aan de zuidzijde diepe achtertuinen naar de Waddenzeekust en de Waddendijk.
Ook aan de noordzijde zijn diepe achtertuinen aanwezig.
Loodrecht op de Dorpsstraat bevinden zich de smalle gloppen/ ‘tussendoorweggetjes’.

Het dorp Oost-Vlieland kent een fijnmazige dorpsstructuur. De vuurtoren en de kerk vormen belangrijke bakens.



GENERIEKE WAARDEN - LANDSCHAP

Vlieland neemt uit oogpunt van landschap een unieke positie in Nederland. Hierna worden de landschappelijke waarden van Vlieland benoemd:

Algemeen
- De geringe omvang van het eiland.
- De rust, ruimte, stilte en duisternis.
- Het landschap van Vlieland is, evenals de andere Waddeneilanden, uniek.
- Op het dorp Oost-Vlieland, het bedrijventerrein met haven, het recreatiewoningenterrein en de camping na, is er sprake van overwegend natuurlijk landschap met een ongerept karakter.
- Op het eiland is nauwelijks tot geen landbouw aanwezig.
- De aanwezigheid van het maritieme verleden in de vorm van haven, vuurtoren, maritieme monumenten, drenkelingenhuisje.
- Onderdeel van de Atlantikwall met vele restanten zoals het bunkerterrein Stelling 12H.
- Het beeldbepalende en lineaire karakter van de dijken.
- De Postweg als lange lijn over het eiland.

Het duingebied
- Het reliëf van de duinen.
- De hoge duintop aan de oostzijde van het dorp (Oost-) Vlieland.
- De bunkers in de duinen.
- Een tweetal eendenkooien in bos in het duingebied aan de wadzijde (Oude Kooi en Nieuwe eendenkooi).

Kroon's polders
- De hoge natuurwaarden van de Kroon's polders.
- De openheid van de Kroon's polders.

Vliehors
- De dynamiek van de grote zandplaat aan de westzijde van het eiland.
- De openheid van Vliehors.
- De smalle strook met hogere duinen, ontstaan uit een eerder aangelegde stuifdijk midden op De Vliehors.

Het strand
- De uitgestrektheid van het strand.
- De rust, stilte en leegte van het strand.

De Wadden- en Noordzee
- De rust, stilte en leegte van het wad en de Noordzee.
- Het duidelijke onderscheid tussen Waddenzeekust en Noordzeekust.
- De beleving van de zeeën vanaf het eiland, in het bijzonder de plekken waar zowel de Wadden- als de Noordzee tegelijkertijd beleefd kunnen worden.
- De strekdammen aan de Noordzeezijde en Wadzijde (beiden halverwege eiland).
- De zogenaamde 'glooiingen', in zee aflopende verharding van met name basaltstenen (en soms klinkers), aangebracht ter bescherming van het achterland.
- Het feit dat er geen kenmerkende dijk langs de Waddenzeezijde aanwezig is, alleen ter plaatse van het dorp.







GENERIEKE WAARDEN - BEBOUWDE OMGEVING

De bebouwde omgeving van Vlieland concentreert zich aan de oostkant van het eiland. Hier zijn het dorp (Oost-) Vlieland, het bedrijventerrein, het recreatiewoningenterrein en kampeerterrein Stortemelk te vinden. Daarnaast liggen meer westelijk op het eiland het Posthuis en bijbehorende bebouwing en het defensieterrein. Kenmerkend en van waarde voor het eiland zijn:

Algemeen

- De nauwe verbinding/ verwevenheid tussen de bebouwing en het Vlielandse landschap.
- De kleinschaligheid en dorpse uitstraling van de bebouwing.
- De fijnmazigheid van ruimtelijke structuren.
- De toepassing van eilandeigen zaken, zoals het gebruik van gejut hout als erfafscheiding.

Buitengebied

De aanwezigheid van:

- De vuurtoren.
- Het reddingsboothuis.
- Het Posthuis en de bebouwing erbij.
- De restanten van de verdedigingslinie van de Atlantikwall, met bunkers uit de WO2.
- De bebouwing van defensie.

Het dorp (Oost-)Vlieland

- Het dorp (Oost-)Vlieland met haar fijnmazige dorpsstructuur en vuurtoren en kerk als bakens.
- De bijzondere ligging van (Oost-)Vlieland, nabij de Waddenzee, in een natuurlijke omgeving.
- De cultuurhistorische waarde van met name de Dorpsstraat en het Kerkplein.
- Het duidelijke onderscheid in de bewoonde en onbewoonde delen.
- De over het algemeen kleine korrel van de bebouwing.

Centrum/ beschermd dorpsgezicht

- Cultureel erfgoed in met name het centrum van het dorp (Oost-)Vlieland.
- Traditionele/ historische architectuur.
- Karakteristiek straatbeeld met laanbomen.
- Kleinschalige bebouwing, afgewisseld met enkele grotere elementen (zoals het gemeentehuis, het museum, enkele hotels, het voormalige gemeentehuis en de bibliotheek).
- De samenhang in architectonische uitstraling.
- (Oker)gele, gebakken baksteen.
- Gebakken, rode daken.







GENERIEKE RICHTLIJNEN EN REGELS

DUURZAAMHEID

Voor de verduurzaming van bebouwing zijn er diverse ingrepen nodig. Dit deel heeft betrekking tot de duurzame voorzieningen die invloed hebben op het straatbeeld.

Met betrekking tot zonnepanelen kunnen losse panelen op het dak geplaatst worden maar ook zonnepanelen ingebouwd worden op het dak, waarbij dakpannen verwijderd worden. Vanuit beeldkwaliteit kan het tweede wenselijker zijn. Vanuit circulariteit is echter soms het plaatsen van verwijderbare panelen wenselijker dan het vervangen van dakpannen.

Regels voor zonne-energiesystemen

In 2022 heeft het college van Vlieland nieuwe welstandsregels vastgesteld voor verduurzaming, in het bijzonder voor zonnepanelen en zonnecollectoren. Hieronder worden deze nieuwe regels integraal opgenomen:

Niet zichtbaar vanuit openbaar gebied

Zonne-energiesystemen in de historische omgeving zijn onder voorwaarden mogelijk. Ze zijn mogelijk als het erf of dak cultuurhistorisch minder waardevol of representatief is en als de installatie daarop niet is te zien vanuit openbaar gebied. Dit laatste geldt zowel voor dichtbij als veraf. Onder openbaar gebied vallen de wegen maar ook de openbare paden tussen woningen (glop) en de Waddenzeedijk.
Naast zichtbaarheid voor het publiek doet het er ook toe waar de zonne-energie-installatie wordt geplaatst. De invloed ervan op het karakter van het gebouw en de omgeving wordt meestal kleiner als de installatie wordt geplaats op:

- het erf, op enige afstand van het gebouw;
- platte daken;
- cultuurhistorisch minder waardevolle bijgebouwen, zoals tuinbergingen en garages;
- cultuurhistorisch minder belangrijke vlakken van schuine daken, zoals vaak aan de achterkant;
- nieuwbouw, zoals moderne aanbouwen en serres.

De volgorde in de opsomming hiervoor geeft aan waar de beste kansen liggen voor zonne-energie. Vaak is het erf beter dan het gebouw, zijn platte daken beter dan schuine daken en onbelangrijke bijgebouwen beter dan het hoofdgebouw. Hoe cultuurhistorisch waardevoller of bijzonderder het gebouw of het dak, hoe belangrijker het is om de installatie verderop te plaatsen op het erf of op een minder waardevolle aanbouw of bijgebouw. Plannen voor nieuwbouw bieden vaak uitstekende kansen om zonne-energie toe te passen.

Wel zichtbaar vanuit openbaar gebied

Is plaatsing uit het zicht niet mogelijk dan is plaatsing op het erf of dakvlak mogelijk onder bepaalde voorwaarden.
Om het karakter en de cultuurhistorische waarde zo min mogelijk aan te tasten zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:
Juiste plaatsingswijze van panelen en collectoren:

- De installatie blijft zo veel mogelijk uit het zicht en staat op een van de minst waardevolle of kwetsbare delen van het perceel of pand.
- Plaats collectoren en panelen op het erf in een regelmatige rangschikking en maak de installatie niet te hoog. Plaats de installatie ook laag bij de grond en scherm deze zoveel mogelijk af voor het zicht, bijvoorbeeld met een haag of met ander groen.
- 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.
- Op platte daken is er een relatie tussen het hoogste punt van de collectoren en de positie ten opzichte van de dakrand. De hoogtemaat is tevens de minimale maat voor de afstand van plaatsing van de collectoren gemeten vanaf de dakrand.
- Vervanging of verwijdering is in de toekomst mogelijk zonder blijvende schade aan historische materialen en constructies.

Visuele aspecten van panelen en collectoren:

- De reflectie van de collectoren en panelen is zo gering mogelijk en de voorkant heeft een onopvallende kleur of een kleur die is aangepast aan het omringende dak.
- Hun randen zijn in dezelfde terughoudende kleur (zowel bij collectoren als panelen) en aan de voorkant loopt geen wit blokkenpatroon tussen de zonnecellen (alleen bij panelen).
- Andere zichtbare onderdelen, zoals kabels, leidingen of bevestigingsmiddelen, steken niet af in glans en kleur.

Regels voor zonne-energiesystemen bij monumenten

Wat mag wel bij monumenten?

- Zonne-energiesystemen op een dakvlak, die niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.
- Zijn de zonne-energiesystemen op een dakvlak wel zichtbaar vanuit de openbare ruimte? Dan gelden de volgende regels:
- Zonnepanelen worden enkel toegestaan op dakvlakken in het zicht als er geen andere alternatieven zijn:
    - o Op het erf
    - o Op andere daken of dakvlakken
    - o Op bijgebouwen
    - o Op andere gebouwen in de buurt of omgeving of;
    - o Met andere energiesystemen.
- Het beeld van het beschermde gebouw of de directe omgeving niet onevenredig verstoord wordt en;
- Er een zorgvuldig afgewogen ontwerp is voor de positie, groepering, grootte en kleur van de panelen op het dak.
- Zonne-energiesystemen op hellende daken mogen geplaatst worden als:
    - o De zonne-energiesystemen als losse elementen boven de bestaande dakpannen gemonteerd zijn (opbouw); ze liggen niet verdiept in het dak door dakpannen te verwijderen (inbouw).
    - o Er alleen vlakkeplaatcollectoren (dus geen vacuumbuiscollectoren) toegestaan zijn;

GENERIEKE RICHTLIJNEN EN REGELS

o Panelen toegepast worden met een kleur die is aangepast aan het omringende dak, bijvoorbeeld het rood van de dakpannen;
o De randen van de panelen dezelfde terughoudende kleur hebben en aan de voorkant van panelen loopt geen wit blokkenpatroon tussen de zonnecellen;
o De kabels, leidingen en bevestigingsmiddelen — voor zover al zichtbaar — steken niet af in kleur en glans.
o staan op een ondersteuningsconstructie die zo laag en onopvallend mogelijk is;
o zijn regelmatig gerangschikt;
o doorbreken geen belangrijke uitzichten op, vanuit of binnen het erf; en
o blijven zo veel mogelijk uit het zicht, bijvoorbeeld door de gekozen locatie, achter een wintergroene haag of verdiept geplaatst;
o het systeem mag niet overheersen in het zicht.

- Vervangen of verwijderen is later mogelijk zonder blijvende schade aan historische materialen en constructies, zoals met opbouwsystemen los van de bestaande dakpannen.

Wat mag niet op, of bij een monument?

- De zonne-energiesystemen mogen niet worden geplaatst op monumenten:
  o met daken met: een bijzondere vorm, zoals rond, spits of veelhoek bijzondere of kwetsbare materialen, zoals zeldzame typen dakpannen, riet, koper, zink, lood en vaak leien; of pannen in een bijzonder of decoratief legpatroon.
- Binnen beschermde dorpsgezichten op zichtlocaties die:
  o door hun hoogte of breedte domineren boven de gemiddelde bouwmassa van het beschermde gezicht;
  o liggen in de zichtassen van straten of gloppen; of
  o deel uitmaken van een historische pleinwand.
- Bij gebouwen met een historische tuinaanleg die als ensemble beschermd zijn:
  o op hoofdgebouwen in deze ensembles;
  o in zichtassen binnen deze ensembles;
  o op ondergeschikte gebouwen die in zichtassen liggen of goed zichtbaar zijn vanuit de historische groenaanleg;
  o op goed zichtbare plekken in de groenaanleg;
  o zonder een zorgvuldig afgewogen ontwerp dat aansluit bij de omgeving door de locatie, omvang, vorm, omringende, streekeigen beplanting en bijvoorbeeld een verdiepte ligging.
- Binnen een complexbescherming:
  o op plekken waar panelen een onevenredig negatief effect hebben op het beeld van het ensemble; of
  o op (daken rond) binnenplaatsen of binnentuinen van complexen van beschermde monumenten.

Regels voor zonne-energiesystemen bij niet-monumenten

Voor het beschermd dorpsgezicht, exclusief de monumenten zijn ook regels opgesteld. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

Regels voor warmtepomp-units

- De buitenunits zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte en zoveel mogelijk geïntegreerd in de architectuur.

GROEN/ BIODIVERSITEIT

De gemeente Vlieland wil een gemeente zijn waar ruimte en aandacht is voor biodiversiteit. Daarom zijn op Vlieland de volgende richtlijnen en regels van toepassing:

- De openbare ruimte heeft een zo groen mogelijke uitstraling.
- Inrichten van het openbaar gebied met het toepassen van inheemse bomen en struiken.
- Het weren van exoten als Japanse duizendknoop.
- De zichtlijnen vanuit het openbaar gebied zoveel mogelijk groen laten. Het kappen van bomen dan ook alleen vanuit noodzaak/ veiligheid.
- Het toepassen van zonnepanelen mag niet ten koste gaan van het bomenbestand en is dus geen aanleiding om bomen te kappen
- Bomen hebeen een een aanzienlijk ‘cool down’ effect in de openbare ruimte. Gezien de (versnelde) opwarming bomen dan ook zoveel mogelijk behouden en aanplanten.
- Verstening, vooral in voortuinen, is onwenselijk vanwege de wens om water langer vast te houden en en om een bio- divers gebied te creëren.
- Het maai- en snoei- en aanplant beleid van de gemeente Vlieland is gericht op en zo groen mogelijke openbare ruimte, met inheemse beplantingssoorten.
- Groen bouwen: hergebruik van materialen (circulariteit) en groentoepassingen op (platte) daken, gevels en tuinen wordt gestimuleerd.

GENERIEKE RICHTLIJNEN EN REGELS

VERLICHTING

Op 14 december 2020 heeft de raad in een openbare raadsvergadering het beleidsplan met ondertitel ‘donker waar mogelijk, licht waar nodig’ vastgesteld.
Hiermee zijn beleidskaders vastgesteld voor het beheer en onderhoud en de vernieuwing van openbare verlichting, om keuzes te (kunnen) maken om bijvoorbeeld de openbare ruimte meer of minder te verlichten, de huidige verlichting aan te passen en/of te verduurzamen, en donkerte als waarde te borgen.
Vlieland heeft een bijzonder en uniek autoluw karakter.
Het afwegingskader voor openbare verlichting bevat vijf thema’s:

1. verkeersveiligheid;
2. sociale verkeersveiligheid;
3. donkertebeheer en lichthinderreductie;
4. duurzaamheid en energiebesparing;
5. leefbaarheid.

Verkeersveiligheid, sociale verkeersveiligheid en leefbeerheid speelt in het dorp een belangrijke rol. Duurzaamheid met name in de dorpsuitbreiding en donkerte in het buitengebied en het recreatiewoningenterrein.

Openbare verlichting is met name naar beneden gericht, gedimd waar het kan en ziet op zoveel mogelijk behoud van het huidige areaal. Qua duurzaamheid kiezen we bij vervanging voor de meest optimale variant, ook in verhouding tot de prijs en de exploitatie. Bij LED verlichting is naast de keuze voor een bepaalde type armatuur ook de zorgvuldige aansluiting en waterdichtheid van de armaturen van belang.

Door het afschalen van de verlichting, de lichtsterkte naar beneden te brengen en ook verlichting naar beneden te richten, kan ervoor worden gezorgd dat er zo min mogelijk lichtvervuiling in de omgeving is. De oriëntatieverlichting blijft hiermee op orde.

De gemeente verlicht op Vlieland uitsluitend de woon- en leefgebieden, en in natuurgebied is nauwelijks of geen verlichting. Op de toegangswegen staan de lichtmasten alleen in het bosgebied. De overige wegen in het buitengebied zijn niet verlicht. De gemeente investeert in verduurzaming van de openbare verlichting door de aanschaf van nieuwe LED armaturen.

Daar waar in de openbare ruimte verlichting wordt toegepast is dit warm wit LED verlichting. Dit warm witte licht zorgt ervoor dat fauna als vogels, vleermuizen, insecten en amfibieën zo min mogelijk verstoord worden.

GEBIEDSTYPE	Verkeers-veiligheid	Sociale veiligheid	Donkerte	Duurzaamheid/ energiebesparing	Leefbaar-heid
Dorpsstraat/ Dorpskern	3	3	1	2	3
Overige wijken binnen bebouwde kom	2	3	1	3	3
Zomerhuizenterrein (excl. toegangswegen *)	1	1	4	1	3
Bedrijventerrein	2	2	3	2	1
Buitengebied:					
- Toegangswegen *	2	1	3	2	1
- Overige wegen **	1	1	4	1	1

* Toegangswegen: Badweg, Havenweg, Kampweg, Ankerplaats, Vliepark naar camping, Duinkersoord en (jacht)aven
** Overige wegen: Postweg, Fortweg, Pad van Twintig en Zes, Reddingsbootpad.

AFBEELDINGEN OF TEKSTEN OP MUREN

Het aanbrengen van afbeeldingen of teksten op muren (muurschilderingen/ graffiti) is niet toegestaan.

ALGEMENE AFWIJKING VAN DE REGELS

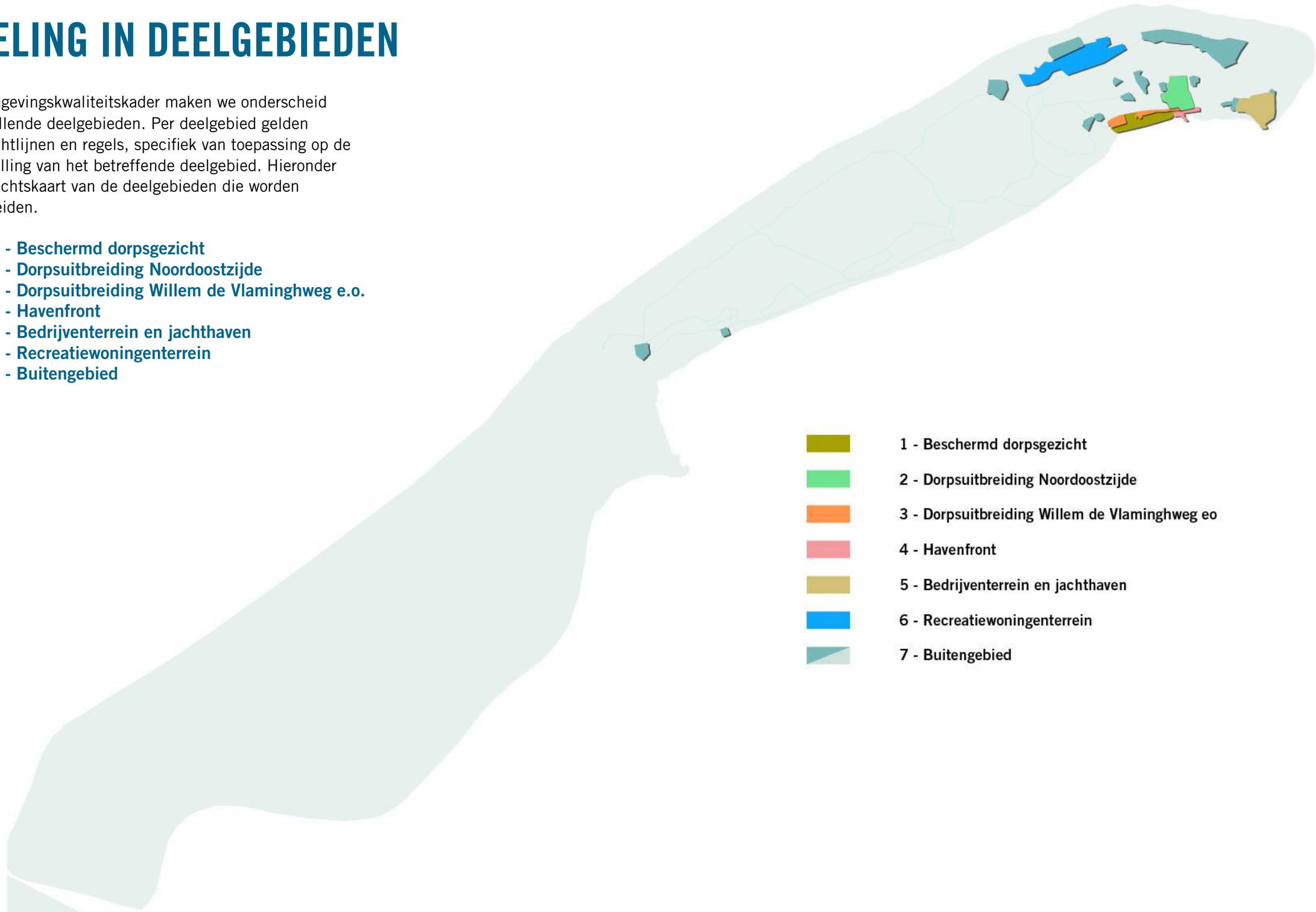
De regels zoals deze in deze paragraaf en in de volgende hoofdstukken zijn benoemd, vormen de toetsingscritera. De regels zijn zo opgezet dat ze ongewenste ontwikkelingen begrenzen en duidelijkheid bieden waar ruimte ligt om tot een kwalitatieve verandering te komen. Ze zijn helder, eenduidig, concreet en meetbaar.
Soms echter, kan het toch wenselijk zijn om af te wijken van deze regels. Bijvoorbeeld als er sprake is van onvoorziene, onredelijke of onbedoelde gevolgen, nieuwe inzichten of zeer belangrijke, zwaarwegende maatschappelijke belangen.
In deze gevallen is het mogelijk een uitzondering te maken. Hiertoe dient goed gemotiveerd te worden waarom de afwijking van de regels mogelijk zou moeten zijn. Deze motivering dient bij de gemeente Vlieland aangeleverd te worden. De gemeente legt deze motivering en de afwijking voor aan de Ruimtelijke Adviescommissie.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om op inhoudelijke gronden af te wijken van het advies van de ruimtelijke adviescommissie. In een dergelijk geval zijn burgemeester en wethouders van mening dat de ruimtelijke adviescommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of dat de commissie niet de juiste criteria heeft toegepast. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met omgevingskwaliteit, toch de vergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn. Dit kunnen bijvoorbeeld economische of maatschappelijke redenen betreffen, voor bouwplannen met een bijzondere kwaliteit, of waar een discrepantie bestaat met het omgevingsplan. De ruimtelijke adviescommissie en de raad worden hiervan op de hoogte gesteld.

INDELING IN DEELGEBIEDEN

In het Omgevingskwaliteitskader maken we onderscheid in verschillende deelgebieden. Per deelgebied gelden andere richtlijnen en regels, specifiek van toepassing op de waardestelling van het betreffende deelgebied. Hieronder een overzichtskaart van de deelgebieden die worden onderscheiden.

Gebied 1 - Beschermd dorpsgezicht
Gebied 2 - Dorpsuitbreiding Noordoostzijde
Gebied 3 - Dorpsuitbreiding Willem de Vlaminghweg e.o.
Gebied 4 - Havenfront
Gebied 5 - Bedrijventerrein en jachthaven
Gebied 6 - Recreatiewoningenterrein
Gebied 7 - Buitengebied



3 GEBIED 1 - BESCHERMD DORPSGEZICHT

GEBIEDSBESCHRIJVING

In de loop van de Middeleeuwen kwamen er voor het eerst mensen op Vlieland. Er ontstonden twee dorpen: West-Vlieland en Oost-Vlieland. De inwoners leefden van visserij en zeevaart. West-Vlieland is in 1736 in zee verdwenen door veranderende zeestromingen en zware stormvloeden.

Oost-Vlieland bestond rond die tijd uit de Dorpsstraat. Het westelijk deel van het oudste huis, Dorpsstraat 99, dateert van 1575 (nu museum Tromp's Huys). In 1596 werd het Raadhuis gebouwd. Deze is in 1855 vervangen door een nieuw raadhuis. De Nicolaaskerk dateert volgens oude kerkarchieven van 1607. De oorspronkelijke zaalkerk werd in 1647 verbouwd tot kruiskerk en is sindsdien niet meer ingrijpend aangepast. Uniek bij de Nicolaaskerk is dat vroeger walviskaken werden gebruikt als grafstenen. Op het kerkhof is een replica van een dergelijke walviskaak te zien. Ten westen van de kerk staat het zogenaamde 'Oude mannen- en vrouwenhuis', het Armhuis. Dit lange, architectonisch bijzondere gebouw dateert uit 1662.

Omdat Vlieland destijds zowel het loodswezen (tegenwoordig Loodshotel) als een zeevaartschool (tegenwoordig Hotel de Wadden) binnen haar poorten had, werd het eiland al in 1866 als eerste van de Nederlandse eilanden aangesloten op de morsetelegraaf. Dit leverde voor Vlielandse begrippen twee relatief grote gebouwen op.

In totaal zijn er 39 rijksmonumenten in het beschermd dorpsgezicht van Oost-Vlieland te vinden.

Algemeen

De ruimtelijke structuur van het beschermde dorpsgezicht van Oost-Vlieland kenmerkt zich door de lintvormige bebouwingsstructuur van de Dorpsstraat met aan de zuidzijde diepe achtertuinen naar de Waddenzeekust en de Waddendijk. Ook aan de noordzijde zijn diepe achtertuinen aanwezig, deze grenzen aan de Middenweg of aan de Achteromweg. Loodrecht op de Dorpsstraat bevinden zich de smalle 'tussendoorweggetjes', ook wel 'gloppen' genaamd.

Aan weerszijden van de Dorpsstraat is een strakke rooilijn aanwezig. De gebouwen refereren aan of reageren op de traditionele/ historische architectuur. De panden zijn gericht op de Dorpsstraat en bestaan voor het merendeel uit één bouwlaag met kap, en bestaan vooral uit topgevels met rode daken. Verder kenmerkt de bebouwing zich in het algemeen door een vrij smalle gevelbreedte. Daarnaast wordt de bebouwing gekarakteriseerd door een eigen en herkenbare individualiteit wat met name tot uitdrukking komt in de maatvoering, de kapvorm en de indeling van de gevel.

Kenmerkend voor het ruimtelijk beeld van het beschermde dorpsgezicht is ook de toepassing van gebakken materialen (dakpannen, gevelstenen, e.d.) en gedekte, historische kleuren.

De bebouwing is over het algemeen kleinschalig. Uitzondering vormen de grotere elementen het eerder genoemde Loodshotel en Hotel de Wadden. Daarnaast zijn er de grotere gebouwen zoals het museum Tromp's Huys, informatiecentrum de Noordwester, het gemeentehuis, het voormalige gemeentehuis en nog enkele hotels.

Ligging plangebied beschermd dorpsgezicht



GEBIEDSBESCHRIJVING

Dorpsstraat

De Dorpsstraat vormt de kern van het dorp. De Dorpsstraat functioneert als verblijfsgebied met winkels, horeca en enkele maatschappelijke voorzieningen. De Dorpsstraat is ook deels nog steeds een woonstraat. De afwisseling van wonen, detailhandel en horeca is in goede balans en bepaalt de kernwaarde van de straat. De Dorpsstraat is een gezellig verblijfsgebied.

De ligging parallel aan en zeer dicht bij de Waddenzee en Waddendijk is heel bijzonder, omdat de drukte van het centrum hier gekoppeld wordt aan de rust, ruimte en openheid van de dijk en het water.
De dorpsstraat met haar vele monumentale panden is cultuurhistorisch waardevol.

De lintvormige bebouwing aan de Dorpsstraat wordt ondersteund door een dubbele rij bomen die het straatprofiel opdeelt: in het midden met gebakken klinkers, daarnaast aan weerszijden met kasseien. Tegen de gevels ligt een smalle strook met klinkers. Het toegepaste straatmeubilair bestaat uit klassieke lantaarns, prullenbakken en banken. De banken in de openbare ruimte zijn uniform, van metaal in Oud Hollands groene kleur.

Er zijn uitstalborden, kledingrekken, vlaggen, parasols, containers, terrassen, terrasafschermingen, (verrijdbare) bloembakken en fietsen aanwezig in de Dorpsstraat. Op sommige plekken is de openbare ruimte ingetogen in gebruik genomen, vaak bij woonbebouwing, door de plaatsing van een enkel bankje, een klein zitje of een klein groenelement.

De bebouwing aan de Dorpsstraat -veelal historische panden- is over het algemeen smal, voorzien van een topgevel, gele of rode bakstenen (soms wit geschilderd of gepleisterd), oranjerode dakpannen en bestaande uit één laag met kap. Uitzonderingen hebben een lijstgevel en/of zijn wit geschilderd. De panden zijn vaak vrijstaand, met zeer kleine tussenruimten. Hierdoor zijn de panden als individueel goed te herkennen. De voorgevels van de panden staan vrijwel allemaal in lijn met elkaar.
De grotere gebouwen zoals het museum Tromp's Huys en het gemeentehuis zijn gedekt met zwarte pannen.

In de Dorpsstraat is een subtiele tweedeling waarneembaar, waarbij in het oostelijk deel meer de nadruk ligt op horeca en detailhandel en in het westelijk deel meer de nadruk ligt op de woonfunctie.

Dwars op de Dorpsstraat is een groot aantal zogenaamde 'gloppen' aanwezig; zeer smalle steegjes in zowel noordelijke als zuidelijke richting. Sommige gloppen hebben oude IJsselklinkers.

Waddendijk

Vanaf de Waddendijk is er een open en groen zicht op het dorp en de smalle tuinen aan de zuidzijde van panden aan de Dorpsstraat. De hoofdzakelijk onbebouwde achtertuinen langs de Waddenzeekust vormen de overgang van het onbebouwde naar het bebouwde gebied. Op sommige plekken is wel bebouwing in de achteruin, dicht op de dijk en soms zelfs in twee bouwlagen, geplaatst. De erfbegrenzing bestaat veelal uit groene hagen of lage, transparante houten schuttingen. De percelen zijn circa 55 m diep en circa 8 meter breed.
Ook is er een aantal grenspalen aanwezig. Deze zijn van beton of van basalt.

Middenweg

De Middenweg loopt, evenals de Achteromweg, ten noorden parallel aan de Dorpsstraat. De percelen zijn gemiddeld ongeveer 55 meter diep (net als aan de zuidzijde), en vaak maar 6.5 meter breed. Soms zijn de percelen halverwege opgedeeld, waardoor hier bebouwing georiënteerd is op de Middenweg.
De panden zijn over het algemeen diep. Ook is er veel sprake van bijgebouwen op de achtererven. De erfafscheiding bestaat veelal uit deze bijgebouwen, hoge muurtjes of hoge schuttingen.

Achteromweg

De Achteromweg loopt, evenals de Middenweg, ten noorden parallel aan de Dorpsstraat. De percelen zijn gemiddeld slechts 25 meter diep, en zo'n 7 a 8 meter breed. De achtererven aan de Achteromweg waren oorspronkelijk groen, dienden als tuin en hadden bijgebouwtjes. Geleidelijk aan is verstening opgetreden door druk op de ruimte. Dit leidt tot verdichting van de achtererven. Met name aan de zuidzijde is ook hier sprake van bebouwing op de achtererven, met hoge muurtjes of hoge schuttingen. De oude, historische stenen muurtjes zijn geel gemêleerd. Er zijn daarnaast enkele woningen, garages met grote garagedeuren en verschillende typen schuttingen. Hier is geen eenheid in uitstraling en materialen.

Kerkplein

Het Kerkplein wordt met de Dorpsstraat, nabij het bezoekerscentrum De Noordwester, verbonden door het Kerkeglop, waar ook enkele bomen staan. Ter hoogte van de Achteromweg verbreed het pad zich tot het Kerkplein, met aan de randen bomen en bebouwing. Het Kerkplein wordt gedomineerd door de monumentale, kruisvormige Nicolaaskerk uit 1647, met begraafplaats. Naast de kerk staat het langgerekte 17e eeuwse Armhuis.



De percelen aan de Dorpsstraat grenzen met de achterzijde aan de Waddendijk

GEBIEDSBESCHRIJVING



Levendige Dorpsstraat met winkeltjes en terrasjes



Uitzicht op het dorp en de vuurtoren vanaf de Waddendijk



Het dorp kent vele smalle steegjes (glop)



Kerkplein met zicht op de Nicolaaskerk



Karakteristieke bebouwing aan de Dorpsstraat



Voormalig atelier Betzy Akersloot- Berg aan de Waddendijk (foto Vestigia)

WAARDESTELLING

De huidige karakteristiek en onderscheidende kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht van Oost-Vlieland wordt gevormd door de volgende kenmerken en waarden:

Structuur

- Het dorpslint, de Dorpsstraat, is met zijn stedenbouwkundig opzet en uitstraling van grote cultuurhistorische waarde voor Vlieland.
- Het onderscheid tussen het drukkere oostelijk deel van de Dorpsstraat en het rustiger westelijk deel is kenmerkend.
- De dwarsstraatjes, gloppen, zorgen voor een sterke, fijnmazige structuur.

Openbare ruimte

- De bomen in de Dorpsstraat, de Kerkeglop en op het Kerkplein brengen kwaliteit in het dorp.
- Het eenduidige en eenvoudige straatprofiel en inrichting van de Dorpsstraat, met gebakken klinkers en kinderkopjes/ kasseien, zorgt voor rust in het straatbeeld.
- Het Kerkplein vormt een fraaie, open publieke ruimte, contrasterend met de smalle, dichtbebouwde straatjes van het dorp.
- Het straatbeeld in het oostelijk deel de Dorpsstraat wordt in het hoogseizoen gedomineerd door uitstallingen van winkels en terrassen, welke het zicht op de gevels, die over het algemeen heel fraai zijn, ontnemen: de gevels vallen in het niet bij de uitstallingen van de winkels en in mindere mate de horeca. Aan sommige gevels zijn tevens grote luifels, zonweringen, vlaggen en posters gemonteerd. Soms zijn ook kleine luifels aangebracht, die passen bij de schaal van de gevel.
- Het straatbeeld van de Achteromweg en Middenweg maakt door de aanwezigheid van bebouwing op de achtererven, met hoge muurtjes of hoge schuttingen een stenige indruk. Het beeld is niet eenduidig, waardoor het zeer gevarieerd is. Het contrast met de Dorpsstraat (voorstraat <> achterstraat) is historisch en waardevol.
- Het beeld vanaf de Waddendijk richting Dorpsstraat geeft een groen beeld op de achtertuinen en achtergevels van de panden aan de Dorpsstraat. Het contrast met de Dorpsstraat (voorstraat <> achterstraat) is historisch en waardevol.
- Een deel van de gloppen bestaan uit oude IJsselsteen klinkers. Deze hebben een architectuur- of bouwhistorische waarde en dienen daarom in hun fysieke, huidige staat behouden te blijven (Zie Cultuurhistorische waardestelling erfafscheidingen beschermd dorpsgezicht Oost-Vlieland, Vestigia)

Perceel

- Vanaf de Waddendijk is het zicht op het dorp en de beleving van de smalle tuinen aan de zuidzijde van panden aan de Dorpsstraat fraai en waardevol. De openheid en het groene karakter, alsmede de beperkte bouwruimte is daarbij een belangrijk gegeven. Ook dat hier de historie van het gebied is af te lezen, is waardevol.
- Er is een groot aantal erfafscheidingen aan de Waddendijk aanwezig bestaande uit lage, open hekwerken, al dan niet met beplanting. Deze hebben een ensemble/ landschappelijke en cultuurhistorische betekenis en dienen daarom in hun fysieke, huidige staat behouden te blijven (Zie Cultuurhistorische waardestelling erfafscheidingen beschermd dorpsgezicht Oost-Vlieland, Vestigia)
- Aan noordzijde (tussen Dorpstraat en Achteromweg/ Middenweg) zijn de achtertuinen over het algemeen diep en versteend. Hier is een gebrek aan eenheid in uitstraling en materialen.
- Overhellende struiken of bomen in de tuinen breken het stenige beeld van de Middenweg/ Achterom.
- De achtererven aan de Achterom en Middenweg waren oorspronkelijk groen, dienden als tuin en hadden bijgebouwtjes. Geleidelijk aan is verstening opgetreden door druk op de ruimte. Dit leidt tot verdichting van de achtererven. Deze verandering in de vorm van verdichting en verstening kan een bedreiging gaan vormen als deze de overhand krijgt. De groene tuinen vormen een fraai contrast met de stenige zijde aan de Dorpsstraat. Dit groene karakter is behoudenswaardig.
- Het beeld van de perceelsafscheidingen aan de Achteromweg en Middenweg is divers: fraai zijn de oude, (Fries)gele bakstenen muurtjes, de zwart geschilderde houten bijgebouwen en houten schuttingen van onbehandeld hout of zwart geschilderd hout.
- De kwaliteit van de erfafscheidingen laat meer naar het westen van de Achteromweg en Middenweg toe in veel gevallen te wensen over, waardoor het straatje hier een rommelige indruk geeft.
- De tuin van het Armhuis is door de aanwezige fraaie, deels monumentale, bomen waardevol.

Bebouwing

- Er is sprake van een eenduidig en toch afwisselend straatbeeld, bestaande uit individuele panden al dan niet gescheiden door een kleine tussenruimte.
- Maat en schaal van de bebouwing is over het algemeen klein en passend in de omgeving. De bebouwing heeft over het algemeen een kleine korrel. Deze kleinschalige bebouwing bepaald het beeld.
- De enkele grotere gebouwen die aanwezig zijn in de Dorpsstraat zijn, gezien hun oorsprong of maatschappelijke functie, toch passend in dit beeld.
- Daar waar geen sprake is van een historische of maatschappelijke context, en het kleinschalige karakter van de bebouwing wordt onderbroken door bijvoorbeeld een hogere goothoogte, nokhoogte en/of een breed front is dit storend.
- Onderlinge panden staan in de Dorpsstraat in eenzelfde rooilijn en hebben over het algemeen een vergelijkbare goot- en bouwhoogte.
- Panden verschillen in beperkte mate van elkaar in gevelbeeld, materialisering, kleurgebruik en kapvorm.
- De historische Nicolaaskerk met begraafplaats en het naastgelegen Armhuis zijn beeldbepalend.
- Daar waar de bebouwing aan de Dorpsstraat een strakke, eenduidige rooilijn heeft, heeft de bebouwing aan de achterzijde juist een grillige gevellijn.
- Daar waar de bebouwing op de achtererven van de Achteromweg en de Middenweg een woonfunctie krijgt met orientatie op deze weg, en deze bebouwing de weg gaat domineren, verliest de weg het karakter van een ‘achterstraat‘.
- Bebouwing nabij de Waddendijk beperkt zich tot een tweetal kleine ‘dijkhuisjes‘ in de zogenaamde ‘open erfzone‘.

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - ontsluiting

Dit betreft de invulling van de openbare wegen, inclusief parkeerplaatsen, berm en trottoir.

Richtlijnen:

- De Dorpsstraat heeft een zeer dorps karakter en is alleen bereikbaar voor langzaam- en bestemmingsverkeer.
- De gloppen blijven open en blijven hun openbare karakter behouden.
- Nieuw- of her in te richten wegen sluiten aan op bestaande wegen in de materiaal-, kleur- en legverbandkeuze om een uniform straatbeeld te creëren.
- De gloppen krijgen een eigen, éénduidige inrichting, waardoor de gloppen samen een eenheid vormen.
- Dorpsstraat: er wordt gestreefd naar een zo groen mogelijk straatbeeld waarbij de doorgaande groenstructuur van laanbomen (iepen en linden) een belangrijke rol spelen.

Regels:

- De Dorpsstraat heeft een duidelijk herkenbare driedeling in inrichting. Het middelste vlak en de buitenste vlakken zijn bestraat met rode klinkers, en de tussenstroken bestaan uit grijze kinderkopjes (kasseien gemaakt van Portugees graniet) en bomenrijen.
- De overige wegen en gloppen bestaan uit klinkers met een ingetogen kleur, in lijn met de omgeving, zoals Fries geel.
- Achteromweg/ Middenweg: parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- De wegen hebben geen opstaande randen.
- Er zijn geen verhoogde trottoirs aanwezig.



De Dorpsstaat heeft een herkenbare driedeling in de inrichting



De overige wegen zijn smal en parkeren vindt plaats op eigen terrein

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - elementen

Dit betreft objecten en elementen in de openbare ruimte voor collectief gebruik, zoals verlichting, straatmeubilair waaronder bankjes, afvalbakken en eventuele boombeschermers, maar ook reclame uitingen zoals borden en reclame op terrasschermen.

Richtlijnen:

- In de Dorpsstraat is het uitgangspunt om zorgvuldig en beperkt om te gaan met reclame-uitingen en andere objecten in de openbare ruimte, om het straat- en gevelbeeld niet te verstoren.
- Reclame-uitingen moet qua grootte en kleurgebruik bescheiden en ingetogen zijn. Opzichtige reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
- Ook winkeluitstallingen en parasols dienen beperkt te blijven.
- Het Beleidsplan Openbare Verlichting (2020) is leidend in de invulling van openbare verlichting. Hier geldt de richtlijn ‘donker waar mogelijk, licht waar nodig’.
- De straatverlichting past binnen, en waarborgt, het karakteristieke beeld van dit deelgebied. De vormgeving van het straatmeubilair, zoals bankjes, afvalbakken en eventuele boombeschermers, is eenduidig vormgegeven en passend in de omgeving.
- Collectieve afvalvoorzieningen zijn eenduidig en sober vormgegeven.
- Groenobjecten zoals plantenbakken zijn eenduidig vormgegeven.

Regels:

- De vormgeving van de straatverlichting is oudhollands authentiek, en bestaat uit klassieke gietijzeren masten en koperen kappen.
- Er mag maximaal één reclame-uiting (in de vorm van een bord) per onderneming worden toegepast in de openbare ruimte. Waar dit er nu meer zijn, wordt dit teruggebracht tot één.
- Eventuele reclame mag niet verankerd worden in de openbare ruimte. Het is verboden een constructie voor reclame op de weg te bouwen.
- Het is verboden om bij reclame de bouwhoogte te overschrijden.
- Lichtreclame is niet toegestaan.



Reclameborden, terrassen, terrasafscherming en afvalbak. Bebouwing rechts: langskappen met dakkapellen



Overdaad aan uitstallingen in de openbare ruimte



Lantaarnpaal, afvalbak, geparkeerde fietsen, terrassen en reclamebord in de openbare ruimte

RICHTLIJNEN EN REGELS

Perceel - grenzen

Dit betreft de overgang tussen de private percelen en het openbaar gebied, en de overgang tussen de afzonderlijke percelen onderling.

Richtlijnen:

- Voor de perceelsbegrenzing wordt gestreefd naar eenheid in uitstraling, met name aan de Achteromweg, Middenweg en aan de Waddenzeezijde is meer uniformiteit een belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit.
- Indien de bebouwing direct op de erfgrens staat, is er geen sprake van een erfafscheiding.
- De perceelsgrenzen waarbij het woonhuis niet direct aan de straat grenst, zijn aan de voorzijde bescheiden (of niet) vormgegeven met een open en groen karakter, om een zachte overgang tussen privé en openbaar terrein te creëren.
- Erfafscheidingen zijn eenvoudig maar zorgvuldig vormgegeven.
- Erfafscheidingen tussen de percelen onderling zijn zo veel mogelijk met beplanting vormgegeven om zo een bijdrage te leveren aan de biodiversteit.
- De erfafscheiding met openbaar gebied bestaat uit lage beplanting en/of een laag, open hekwerk van hout. Daar waar de erfafscheiding een ensemble/ landschappelijke en cultuur-historische betekenis heeft, dient deze in haar fysieke, huidige staat behouden te blijven In sommige gevallen kan de afscheiding ook bestaan uit hergebruikte scheepsdelen of gejut hout.
- Eventuele toegangspoorten/ hekwerken hebben een ondergeschikte en uitnodigende uitstraling en sluiten aan bij de vormgeving van de erfafscheiding.

Regels:

- Indien aanwezig bestaat de erfafscheiding met openbaar gebied uit een lage haag (of heesters) of een laag, open hekwerk van hout van maximaal 1 meter.
- Prikkeldraad of gaaswerk als afscheiding is niet toegestaan.
- Erven die met de achterzijde aan de Achteromweg, Middenweg en aan de Waddenzeezijde grenzen hebben een erfafscheiding bestaande uit beplanting, onbehandeld hout of zwart geschilderd hout. De bestaande, oorspronkelijke Fries gele muurtjes blijven behouden.



Groene erfafscheidingen aan de noordzijde van de Middenweg



Lage, open en houten erfafscheidingen aan de Waddenzeezijde

RICHTLIJNEN EN REGELS

Perceel - inrichting

Dit betreft elementen op het private terrein welke invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit, zoals opritten, toegangspaden en verlichting.

Richtlijnen:

- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk verharding op Vlieland en daarom zo groen mogelijke tuinen. Bomen worden zo veel mogelijk behouden.
- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk kunstmatige verlichting.
- De vormgeving van de private verlichting is bescheiden.

Regels:

- Verlichting op eigen perceel dient naar beneden te schijnen.
- Tuinpadverlichting dient tot maximaal 1 meter hoogte geinstalleerd te zijn.



Groen ingerichte percelen met lage erfafscheidingen aan de Waddenzeezijde

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - ruimtelijke inpassing

Dit betreft de positie en inpassing van bebouwing in relatie tot de omgeving.

Richtlijnen:

- Om rust te creëren in het straatbeeld wordt met de ruimtelijke inpassing van nieuwe bebouwing gekeken naar de omgeving. Dit betekent dat grootschalige bebouwing, met een hoge goot- en/of nokhoogte en/of een breed front niet passend is in de Dorpsstraat .De hoofdbebouwing volgt zo veel mogelijk dezelfde rooilijn.
- Benut bij transformatie van bebouwing aan de Middenweg/ Achteromweg de diversiteit aan sferen (zie voor uitwerking Bijlage 1). Hierbij is een gevarieerd beeld met hier en daar woningen gericht op de weg mogelijk.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en bevinden zich aan de achterzijde van het hoofdgebouw.

Regels:

- De voorgevel staat parallel aan en is georiënteerd op de weg.
- In het geval van nieuw op te richten bebouwing wordt rekening gehouden met de bestaande rooilijnen van nabije bebouwing.
- Bebouwing aan de Waddendijk in de ‘open erfzone‘ beperkt zich tot de twee bestaande, kleine ‘dijkhuisjes’. In deze zone wordt geen bebouwing meer toegevoegd.



De bebouwing volgt dezelfde rooilijn. Bebouwing in één laag met kap. De dakkapel rechts is ongewenst



Bebouwing aan de Waddenzeedijk; het ‘dijkhuisje’ ter hoogte van de Dorpsstraat 13a

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - verschijningsvorm

Dit betreft de vormgeving van de bebouwing, zoals massa, kapvorm en gevelindeling.

Richtlijnen:

- De bebouwing heeft een ingetogen karakter en vormt een uniform totaalbeeld in vormgeving.
- Qua maat en schaal past de bebouwing in zijn omgeving.
- Een eventuele aanbouw is een architectonisch onderdeel van het hoofdgeboouw, past zich aan aan het hoofdgebouw en is ondergeschikt.
- Gevels hebben een stenig karakter. Gevelopeningen zijn niet overheersend.
- Indien twee of drie percelen worden samengevoegd, blijft er een twee- of driedeling herkenbaar in de bebouwing.
- Nieuwe bebouwing onderscheidt zich van belendende panden. Bijvoorbeeld door een andere kapvorm of- richting. De kapvorm is een zadeldak en/of met wolfseind, (afgeknotte) klokgevel, of trapgevel. De nokrichting is overheersend haaks op de straat.
- In de Dorpsstraat is reclame-uiting toegestaan aan de gevel. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten: er wordt om zorgvuldig en beperkt omgagaan met reclame aan de gevel, deze dient bescheiden, ondergeschikt, ingetogen en niet opzichtig te zijn.
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met toepassing van dakkapellen aan de Dorpsstraat. Deze zijn bescheiden, ingetogen en ondergeschikt. Bij panden met de nok loodrecht op de straat zijn ze vanaf de Dorpsstraat niet of nauwelijks zichtbaar.
- Bebouwing is qua verschijningsvorm passend in het historische straat- en gevelbeeld; in de architectonische uitwerking is nadrukkelijk aandacht voor deze historische context.



Karakteristieke bebouwing aan de Dorpsstraat met stenen gevel en beperkte gevelopeningen

Regels:

- Langs de Dorpsstraat bestaat de bebouwing uit één laag met een kap. Uitzondering vormt een aantal bestaande historische panden, die uit meerdere lagen bestaan.
- In de rest van het deelgebied bestaat de bebouwing uit één of twee lagen met een kap.
- In de gevelindeling en -openingen is een duidelijke verdeling te herkennen, afhankelijk van het aantal bouwlagen. Woonhuizen bestaande uit één laag met kap hebben een herkenbare tweedeling. Woonhuizen bestaande uit twee lagen met kap hebben een herkenbare driedeling.
- Aan de gevels van de Dorpsstraat zijn per bedrijf maximaal twee reclame-uitingen (in de vorm van een bord en/of vlag) toegestaan. Lichtreclame aan de gevel is niet toegestaan.



Aanbouw in de Dorpsstraat

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - materiaal, kleur en detaillering

Richtlijnen:

- De bebouwing heeft een ingetogen karakter. De materiaal- en kleurkeuze, en detaillering van de bebouwing sluit hier op aan.
- Het hoofdgebouw bestaat bij voorkeur uit baksteen in een neutrale kleur, bestaande uit kleine stenen met een dunne voeg.
- De kleur van het gehele hoofdgebouw is ingetogen en passend in de (directe) omgeving.
- Het stucken en/of schilderen van hoofdgebouwen aan de Dorpsstraat is niet wenselijk.
- De kap van de bebouwing is ingetogen.
- De bebouwing aan de Dorpsstraat heeft een karakteristieke dorpse uitstraling, welke terug te zien is in de detaillering.
- De bebouwing aan de Middenweg/ Achteromweg kent een neutraal en ingetogen materiaal- en kleurbruik. Ook de detaillering is neutraal en ingetogen.

Regels:

- De kap is bedekt met dakpannen met oudhollandse dakpannen met een natuurrode of -oranje kleur. Daar waar reeds zwarte dakpannen aanwezig zijn, mogen deze behouden blijven.
- De gevels bestaan overwegend uit bakstenen in een neutrale kleur; zandkleurig/ Fries geel of rood. Een eventuele uitzondering hierop is het gebruik van hout voor de topgevel of op het achterterrein.
- Materiaalgebruik stenen gevel: kleine steen met dunne voeg.
- Bijgebouwen en aan- en bijgebouwen zijn opgetrokken uit steen of hout.
- Het kleurgebruik van de bebouwing volgt de kleurenwaaier van de gemeente Vlieland.



Toepassing van houten topgevels en Fries gele baksteen in de Dorpsstraat



Toepassing van rode baksteen en zwart dak (links) en Fries gele baksteen en oranjerood dak (rechts)

RICHTLIJNEN EN REGELS

Duurzaamheid

Voor de verduurzaming van woningen zijn er diverse ingrepen nodig. Dit deel heeft betrekking tot de duurzame voorzieningen die invloed hebben op het straatbeeld.

In 2022 heeft het college van Vlieland nieuwe welstandsregels vastgesteld voor verduurzaming, in het bijzonder voor zonne-panelen en zonnecollectoren.
Voor het beschermd dorpsgezicht gelden aparte, aangescherpte regels met betrekking tot duurzaamheid.
Ook voor de monumenten zijn regels opgesteld. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2, generieke richtlijnen en regels.

Regels voor zonne-energiesystemen in beschermd dorpsgezicht, exclusief de monumenten

Zonne-energiesystemen zijn toegelaten binnen het beschermd dorpsgezicht. Ter bescherming van de bijzondere waarden van het beschermd dorpsgezicht zijn de volgende regels en uitgangspunten geformuleerd.
Voor de toelaatbaarheid van zonne-energiesystemen wordt de volgende volgorde van noodzakelijkheid en aantoonbaarheid gehanteerd.

1. Plaatsing moet zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte plaatsvinden, waarbij plaatsing in het zicht vanuit de Dorpsstraat in beginsel niet is toegelaten.
2. Is plaatsing uit het zicht vanuit de openbare ruimte aantoonbaar niet mogelijk, dan is plaatsing in het zicht van de openbare ruimte toelaatbaar, met uitzondering van plaatsing in het zicht vanuit de Dorpsstraat.
3. Is plaatsing uit het zicht vanuit de Dorpsstraat aantoonbaar niet mogelijk dan is in het uiterste geval onder voorwaarde plaatsing in het zicht vanuit de Dorpsstraat toelaatbaar.

Ad. 1. Niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte

Zonne-energiesystemen in het beschermd dorpsgezicht, die niet zichtbaar of niet storend zichtbaar (bijvoorbeeld op een plat dak onder de voorwaarden genoemd onder Ad.2.) zijn vanuit de openbare ruimte, zijn toegelaten, met uitzondering van plaatsing op dakvlakken die zichtbaar zijn vanuit de Dorpsstraat. Deze zichtbaarheid geldt zowel voor dichtbij als veraf. Onder openbare ruimte vallen de wegen maar ook de openbare paden tussen de gebouwen (glop) en de Waddenzeedijk.
Naast zichtbaarheid doet het er ook toe waar de zonne-energie-installatie wordt geplaatst. De invloed ervan op het karakter van het gebouw en de omgeving wordt meestal kleiner als de



Gevelmateriaal bestaat uit bakstenen, of hout en de daken zijn bedekt met rode dakpannen

installatie wordt geplaatst op:
- het erf, op enige afstand van het gebouw;
- platte daken;
- cultuurhistorisch minder waardevolle bijgebouwen, zoals tuinbergingen en garages;
- cultuurhistorisch minder belangrijke vlakken van schuine daken, zoals vaak aan de achterkant;
- nieuwbouw, zoals moderne aanbouwen en serres.

De volgorde in de opsomming hiervoor geeft aan waar de beste kansen liggen voor zonne-energiesystemen.
Vaak is het erf beter dan het gebouw, zijn platte daken beter dan schuine daken en onbelangrijke bijgebouwen beter dan het hoofdgebouw. Hoe cultuurhistorisch waardevoller of bijzonderder het gebouw of het dak, hoe belangrijker het is om de installatie verderop te plaatsen op het erf of op een minder waardevolle aanbouw of bijgebouw. Plannen voor nieuwbouw bieden vaak uitstekende kansen om zonne-energiesystemen toe te passen.
Hoofdgebouwen blijven afgedekt met pannen waarop de zonne-energiesystemen aangebracht moeten worden.
Zonne-energiesystemen die een volledig geïntegreerd onderdeel zijn in het dakontwerp bij

volledige nieuwbouw zijn alleen toegelaten bij een aan- of uitbouw van het hoofdgebouw of bij een bijbehorend bouwwerk.

Ad. 2. Wel zichtbaar vanuit de openbare ruimte
Is plaatsing uit het zicht niet mogelijk dan is plaatsing op het erf of dakvlak mogelijk onder bepaalde voorwaarden, ook hier met uitzondering van plaatsing op dakvlakken die zichtbaar zijn vanuit de Dorpsstraat. Om het karakter en de cultuurhistorische waarde zo min mogelijk aan te tasten zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:
Juiste plaatsingswijze van zonne-energiesystemen:

- Plaats zonne-energiesystemen op het erf in een regelmatige rangschikking en laag bij de grond.
- Op schuine daken steken de zonne-energiesystemen niet uit voorbij de nok, de dakvoet of de dakranden.
- Op schuine daken staan de zonne-energiesystemen direct op of in het dakvlak, dus zonder een opbouw op het dak.
- Op schuine daken is de hellingshoek van de zonne-energiesystemen gelijk aan die van het dak.
- Op platte daken is er een relatie tussen het hoogste punt van de zonne-energiesystemen en de positie ten opzichte van de dakrand. De hoogte maat is tevens de minimale maat voor de afstand van plaatsing van de zonne-energiesystemen gemeten vanaf de dakrand.
- Vervanging of verwijdering is in de toekomst mogelijk zonder blijvende schade aan historische materialen en constructies van de hoofdgebouwen.
- Hoofdgebouwen blijven afgedekt met pannen waarop de zonne-energiesystemen aangebracht moeten worden.
- Zonne-energiesystemen die een volledig geïntegreerd onderdeel zijn in het dakontwerp bij volledige nieuwbouw van een aan- of uitbouw van het hoofdgebouw of bij een bijbehorend bouwwerk.

Visuele aspecten van zonne-energiesystemen:

- Zonne-energiesystemen hebben waar mogelijk een kleur die is afgestemd op de kleur van het omringende dak. Dus rood op rood en zwart op zwart/gesmoord. Daar waar dat aantoonbaar niet haalbaar is, of in geval dat bijvoorbeeld bij warmtecollectoren niet mogelijk is, wordt visueel gestreefd naar zo weinig mogelijk impact.
- De randen zijn in dezelfde terughoudende kleur en aan de voorkant loopt geen wit blokkenpatroon tussen de zonnecellen (alleen bij panelen).
- Andere zichtbare onderdelen, zoals kabels, leidingen of bevestigingsmiddelen, steken niet af in glans en kleur.

Ad. 3. Wel zichtbaar vanuit de Dorpsstraat
Is plaatsing uit het zicht vanuit de Dorpsstraat aantoonbaar niet mogelijk dan is in het uiterste geval plaatsing niet storend in het zicht vanuit de Dorpsstraat toelaatbaar. Hiervoor gelden dezelfde criteria als hiervoor genoemd bij zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte, met de volgende aanvulling:

- Op een dak met zwarte pannen wordt gekozen voor all-black zonne-energiesystemen. Op een dak met rode pannen wordt gekozen voor rode panelen. Door toepassing van dezelfde kleurlijn als de dakafdekking blijft de impact op de zichtbaarheid minimaal.

Algemeen
In alle gevallen geldt bij plaatsing van zonne-energiesystemen dat er sprake moet zijn van een regelmatige en eenduidige rangschikking passend bij het dak (plat, schuin, etc). Het volleggen van een dak om dakkapellen en schoorstenen heen en/of een combinatie van portret en landscape opstelling is niet aanvaardbaar.

Regels voor zonne-energiesystemen voor monumenten in beschermd dorpsgezicht

In hoofdstuk 2 zijn de regels en richtlijnen voor zonne-energiesystemen voor monumenten opgenomen. Voor de 39 monumenten van het beschermd dorpsgezicht wordt verwezen naar dit hoofdstuk.

Regels voor overige voorzieningen voor verduurzaming van gebouwen

Lucht/water warmtepompen
Lucht/water warmtepompen zijn binnen het gehele beschermde dorpsgezicht niet toegestaan aan de straatzijde van het hoofdgebouw. Lucht/water warmtepompen moeten op het eigen perceel zoveel mogelijk op achtererven of zijerven geplaatst worden.

Schil om de gebouwen
Een schil om een hoofdgebouw is niet toegelaten bij gebouwen gelegen aan de Dorpsstraat of bij hoofdgebouwedie zijn aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

Objcten voor opwekking van windenergie
Objecten voor opwekking van windenergie zijn binnen het beschermd dorpsgezicht zowel op gebouwen als op de grond niet toegelaten.

NADERE UITWERKING BESCHERMD DORPSGEZICHT; ZIE BIJLAGE 1

In **Bijlage 1; nadere uitwerking beschermd dorpsgebied** is voor een drietal deelgebieden van het beschermd dorpsgezicht Vlieland een verdiepingsslag gemaakt op dit kwaliteitskader.
Deze bijlage is opgesteld door ontwerp- en onderzoeksbureau Landschap en Stedenbouw PeetersenDaan. Dit bureau heeft in opdracht van Rijksdienst van Cultureel Erfgoed (RCE) en gemeente Vlieland een aanvulling gemaakt op dit Omgevingskwaliteitskader.

Deze bijlage maakt integraal onderdeel uit van dit Omgevingskwaliteitskader Vlieland. Er dient dus bij ontwikkelingen in deelgebied 1; beschermd dorpsgezicht niet alleen rekening te worden gehouden met de hiervoor gestelde richtlijnen en regels, maar ook met de input uit de nadere uitwerking in bijlage 1.

De bijlage is tot stand gekomen door een landschappelijke en cultuurhistorische analyse, aangevuld door de uitkomsten van een tweetal ontwerpateliers op het eiland. Eén waarin eilanders werden bevraagd en een tweede waarbij experts hun bespiegelingen gaven op de geduide kernkwaliteiten en er gezamenlijk geschetst is op ruimtellijke opgaven die nu binnen het beschermde dorpsgezicht leven.

In deze nadere uitwerking is met name aandacht besteed aan de deelgebieden:

1. Tuinen wadzijde.
2. Het culturele hart.
3. Middenweg.

Ook worden de ruimtelijke kansen benoemd en aanbevelingen gedaan.

4 GEBIED 2 - DORPSUITBREIDING (NOORDOOST VLIELAND)

GEBIEDSBESCHRIJVING

De hoofdopzet van het noordoostelijk deel van het dorp Oost-Vlieland wordt gevormd door de in noordzuid richting lopende Lutinelaan. Dwars op de Lutinelaan is een aantal dwarsstraten te vinden. Een aantal straten wijkt af van deze strakke opbouw en volgt deze oostwest of noordzuid structuur niet (zoals de nieuwe ontwikkelingen aan westzijde).

De Lutinelaan vormt de scheiding tussen twee deelgebieden met een eigen sfeer: duinsfeer en bossfeer. Het westelijk gedeelte wordt vooral gekenmerkt door een ‘duinsfeer‘ door de ligging in de duinen, en kent veel hoogteverschillen. Het oostelijk gedeelte wordt gekenmerkt door een ‘bossfeer‘; dit gedeelte lag oorspronkelijk in het bos. Veel (volwassen) naaldbomen zijn hier blijven staan, zowel in de openbare ruimte als in de tuinen. Hierdoor is de verweving tussen landschap en de bebouwing groot.

In de jaren 70 van de vorige eeuw werden projectmatig de eerste woonhuizen aan de Lutinelaan gebouwd, evenals in de duinen aan de westzijde van de Lutinelaan gelegen Duin-, Brem- en Helmweg. De bebouwing bestaat uit twee-onder-één-kapwoningen van twee lagen met een rode kap. Bij deze planmatig opgezette woonstraatjes is sprake van laanbeplanting.
In het bos aan de oostzijde van de Lutinelaan werden in die tijd, aan de Dennenlaan en Berkenlaan, een tiental vrijstaande woonhuizen gebouwd. In de jaren 80 en 90 heeft een verdere uitbreiding plaatsgevonden in het bosgebied langs de Lutinelaan. In deze dorpsuitbreiding zijn veel rijenwoningen en half vrijstaande woonhuizen opgenomen, evenals een aantal vrijstaande woonhuizen. Na 2000 wordt aan de westzijde het dorp verder uitgebreid, hoog in de duinen, achter de - parallel aan de Lutinelaan gelegen- steilrand van enkele meters hoog (zie afbeelding op de volgende pagina). Deze woonhuizen aan de westrand van het deelgebied volgen het algemene beeld van het dorp niet, door een afwijkende hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met kap, een afwijkende situering (willekeurig ten opzichte van de weg) en een afwijkende kleurkeuze. Zo zijn de pannendaken hier vaak antracietkleurig in plaats van rood.



Deelgebied Dorpsuitbreiding Noordoost Vlieland

- *Duinsfeer*
- *Bossfeer*
- *Hoofdontsluiting*
- *Wegen*
- *Paden*
- *Bebouwing*

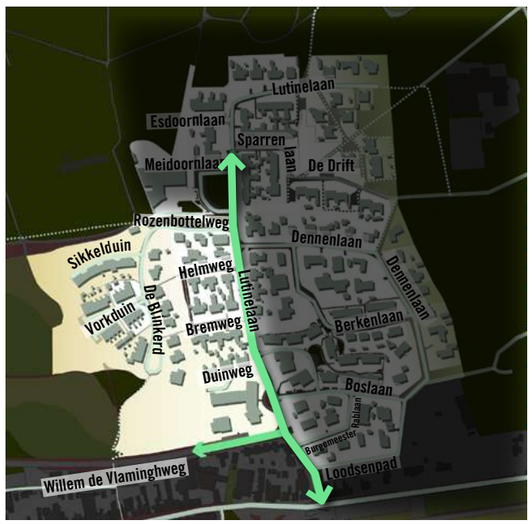
Recent zijn aan de Boslaan twee-onder-één-kapwoonhuizen gebouwd, met donker dak en zonnepanelen. De huizen lijken gestrooid over het terrein.

Het oorspronkelijke hoogteverschil is nog steeds aanwezig; er zijn veel lichte glooiingen. De forse glooiing aan de westzijde, in de vorm van een steilrand, is zeer opvallend. Vanaf de Bremweg en de Hemweg, die beiden overgaan in een trap, is dit duidelijk aanwezig.

Opvallend is verder aan de westzijde het zicht op de duinen vanuit de doodlopende woonstraten. Aan de oostzijde geldt hetzelfde voor het zicht, alleen is hier juist zicht op het bos vanuit de straten. Dit geldt met name voor De Drift en de Uitlegger.

Naast woonhuizen in twee bouwlagen met een kap zijn er ook woonhuizen die bestaan uit één bouwlaag met kap.
De meeste woonhuizen hebben een kap, maar er zijn ook enkele bungalows met plat dak en woningen met twee lagen en lessenaarsdak. De meeste woonhuizen hebben rode dakpannen. Bij de rijenwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen komen veelal langskappen voor. Bij de vrijstaande woonhuizen juist dwarskappen. De woonhuizen zijn meestal georiënteerd op straat, er is vrijwel nergens sprake van een vrije plaatsing in de ruimte.

GEBIEDSBESCHRIJVING



Wonen in het westelijke deel: in de duinen



Lutinelaan op grens tussen duin en bos



Houten veelkleurige gevels, erfafscheidingen met hagen, hout of stenen



Bebouwing Duinweg met uitzicht op duin en woningen op De Blinkerd



Houtelementen in de gevel en duinstruweel in de openbare ruimte



Hoogteverschill (steilrand/ steile helling) met trap richting duingebied



Planmatige bouw, twee lagen met kap en lage heg op scheiding met berm

GEBIEDSBESCHRIJVING



Wonen in het oostelijk deel van het gebied met bosachting karakter



Lutinelaan op grens tussen duin en bos



Vrijstaande woning in bostuin met naaldbomen en hoogteverschil



Schelpenpad, naaldbomen en bostuin



Naaldbomen in de openbare ruimte



Rijwoningen, 1 laag met lage kap, paaltjes als efafscheiding en grasberm



Vrijstaande woningen, afwisselend 1 en 2 lagen met kap

WAARDESTELLING

De huidige karakteristiek en onderscheidende kwaliteit van de dorpsuitbreiding aan de noord-oostzijde van het dorp Oost-Vlieland wordt gevormd door de volgende kenmerken en waarden:

Structuur

- Over het algemeen heeft de dorpsuitbreiding van Oost Vlieland een heldere stedenbouw-kundige opzet met noordzuid en oostwest lopende straten. Daar waar straten deze structuur niet volgen, komt dit de oriëntatie en leesbaarheid van het gebied niet ten goede.
- Er is sprake van een duidelijke landschappelijke tweedeling in dit deelgebied; het westelijk gebied met duinsfeer en het oostelijk gebied met bossfeer.
- Het zicht op de duinen aan de westzijde vanuit de woonstraten geeft een directe relatie met het buitengebied.
- Het zicht op het bos aan de oost- en noordzijde vanuit de woonstraten geeft een directe relatie met het buitengebied.
- De steilrand (steile helling van enkele meters hoog) tussen de Lutinelaan en De Blinkerd is zeer opvallend en fraai.

Openbare ruimte

De volgende kwaliteiten in de openbare ruimte zijn belangrijke waarden voor het gebied:

- Verspreid staande (volwassen) bomen in de bermen, met name naaldbomen.
- Hoogteverschillen/ glooiingen benadrukken de ligging in het duingebied.
- Smalle wegen met gebakken klinkers geven een rustiek beeld.
- Grasbermen geven een rustig en groen beeld.
- Er zijn nauwelijks (langs- of dwars-) parkeerplaatsen en dus ook nauwelijks auto's in het straatbeeld. Dit geeft een rustig beeld en is een positief kenmerk van Vlieland. Daar waar meerdere auto's in het straatbeeld aanwezig zijn, is dit storend.

Perceel

De volgende kwaliteiten op de percelen zijn belangrijke waarden voor het gebied:

- Verspreid staande, volwassen bomen in de voortuinen, met name naaldbomen.
- Veel lage hagen op grens openbaar/privé. Daar waar schuttingen staan, ook lage, is dit veelal storend.
- Hoogteverschillen/ glooiingen benadrukken de ligging in het duingebied.
- Eenvoudige bostuinen, met naaldbomen en gras in het oostelijk deel.

Bebouwing

- In het westelijk deel (duinsfeer) is een herkenbare tweedeling in bouwstijlen.
- Bebouwing is veelal georiënteerd op de straat, loodrecht of dwars. Daar waar dit niet het geval is en huizen als het ware 'gestrooid' staan op het perceel, is deze oriëntatie niet aanwezig, hetgeen storend is in het staatbeeld.
- Er is sprake van een ingetogen bouwstijl, bestaande uit:
  - Lage bebouwing, maximaal twee lagen met kap.
  - Bakstenen/houten gevels.
  - Ondergeschikte gevelopeningen.
  - Kenmerkende rode dakpannen.
  - Geen of ondergeschikte aanbouwen.

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - ontsluiting

Dit betreft de invulling van de openbare wegen, inclusief parkeerplaatsen, berm en trottoir.

Richtlijnen:

- Er wordt gestreefd naar een zo groen mogelijk straatbeeld met zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groene bermen. Dit draagt bij aan een kwalitatief straatbeeld en een klimaatadaptieve omgeving. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige flora.
- Nieuw- of her in te richten wegen sluiten aan op bestaande wegen in de materiaal-, kleur- en legverbandkeuze om een uniform straatbeeld te creëren.
- Om het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te minimaliseren, gebeurt het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein, achter de voorgevel, en niet in de berm.
- Indien parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd wordt, zijn parkeerplaatsen samengevoegd in de vorm van kleine parkeerkoffers, zodat er geen grote parkeerclusters ontstaan.
- Parkeerkoffers worden zo veel mogelijk groen ingericht en afgeschermd met een lage haag.
- (Grote) parkeerclusters en ook langsparkeerplaatsen worden zo veel mogelijk vermeden.

Regels:

- Bij de hoofdontsluitingsweg Lutinelaan wordt een maximale breedte van 4 meter aangehouden. Bij overige wegen wordt een maximale breedte van 3 meter aangehouden.
- Bij alle wegen wordt gekozen voor klinkers met een ingetogen kleur, in lijn met de omgeving.
- De wegen hebben geen opstaande randen.
- Er zijn geen trottoirs aanwezig.
- De afwatering vindt plaats in de berm.
- De bermen zijn zo breed mogelijk en hebben een minimale breedte van 1 meter.
- De bermen zijn ingericht met gras en (naald)bomen.
- Waar mogelijk worden naaldbomen toegevoegd aan de openbare ruimte. Deze worden in een losse structuur geplaatst, en niet als bomenlaan.
- Nieuwe parkeerplaatsen krijgen waterdoorlaatbare bestrating, bijvoorbeeld grasbetontegels.
- Bij herinrichting worden parkeerkoffers minimaal om de 6 parkeervakken onderbroken door een groenvak met een (naald)boom.
- Nieuwe parkeerterreinen met meer dan 12 parkeerplaatsen worden niet toegestaan (2 x 6 parkeerplaatsen).



De openbare ruimte heeft een een groene en ingetogen uitstraling met verspreid staande naaldbomen andere foto...



Geclusterde parkeerplaatsen in het groen, met waterdoorlaatbare bestrating

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - elementen

Dit betreft objecten en elementen in de openbare ruimte voor collectief gebruik, zoals verlichting, afvalverzamelplaatsen en speelobjecten.

Richtlijnen:

- Het Beleidsplan Openbare Verlichting (2020) is leidend in de invulling van openbare verlichting. Hierin geld de richtlijn ‘donker waar mogelijk, licht waar nodig’. Zie hoofdstuk 2 Verlichting.
- De vormgeving van de openbare verlichting is passend in de omgeving.
- Er wordt warmwitte LED verlichting toegepast. Zeker daar waar de openbare ruimte grenst aan het duin- of bosgebied is het wenselijk dat de verlichting het dag/nacht ritme van fauna niet verstoren.
- Collectieve afvalvoorzieningen worden gepositioneerd nabij andere voorzieningen zoals parkeren. Dit om een rustig straatbeeld te behouden, toezicht te vergroten en kansen op zwerfafval te verminderen.
- Speelobjecten zijn geclusterd en vormen een samenhangend geheel met elkaar en de omgeving.
- Speelterreinen worden omzoomd met een open constructie ten behoeve van speelveiligheid, maar de afscheiding belemmert de zichtbaarheid ten behoeve van sociale controle niet.

Regels:

- Collectieve afvalvoorzieningen zijn toegankelijk en goed zichtbaar aan de voorzijde, en afgeschermd door groen aan de achterzijde.
- Speelterreinen zijn afgeschermd van de openbare weg met lage beplanting of een open houten afscherming van maximaal 1 meter hoog.
- Binnen de speelterreinen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, zoals zand en hout.
- Speelterreinen zijn voorzien van zitgelegenheden en afvalbakken.



Het speelterrein bestaat uit natuurlijke materialen en wordt omheind door een open, houten constructie



Zorgvuldig vormgegeven verlichting en collectieve afvalvoorzieningen

RICHTLIJNEN EN REGELS

Perceel - grenzen

Dit betreft de overgang tussen de private percelen en het openbaar gebied, en de overgang tussen de afzonderlijke percelen onderling.

Richtlijnen:

- De perceelsgrenzen aan de voorzijde zijn bescheiden vormgegeven met een open en groen karakter, om een zachte overgang tussen privé en openbaar terrein te creëeren.
- Erfafscheidingen tussen de percelen onderling zijn groen vormgegeven om zo een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit. Dit geldt ook voor achtererven.
- Toegangspoorten/ hekwerken grenzend aan de openbare ruimte hebben een ondergeschikte en uitnodigende uitstraling en sluiten aan bij de vormgeving van de erfafscheiding.

Regels:

- De erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit lage beplanting of een open hekwerk van (eventueel gejut) hout.
- Prikkeldraad, gaaswerk of planken als afscheiding is niet toegestaan.



Een open hekwerk tussen perceel en berm



Toegangspoort van hout, passend bij het hekwerk

RICHTLIJNEN EN REGELS

Perceel - inrichting

Dit betreft elementen op het private terrein welke invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit, zoals opritten, toegangspaden en verlichting.

Richtlijnen:

- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk verharding op Vlieland en daarom zo groen mogelijke tuinen. Bomen worden zo veel mogelijk behouden.
- De tuinen ten westen van de Lutinelaan ademen een duinsfeer.
- De tuinen ten oosten van de Lutinelaan ademen een bossfeer.
- De opritten zijn minimaal gedimensioneerd, zodat het groene karakter van de voortuinen overheerst, maar er toch ruimte voor de breedte van één auto is.
- Het toegangspad naar het woonhuis is bescheiden vormgegeven en is in maatvoering en uitvoering passend in de woonwijk. Het volgt, waar voorkomend, het natuurlijk reliëf.
- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk kunstmatige verlichting.
- De vormgeving van de private verlichting is bescheiden.
- Daar waar het perceel grenst aan het duin- of bosgebied is het wenselijk dat verlichting naar beneden schijnt, er een bewegingssensor of timer gebruikt wordt en LED lampen gebruikt worden die het dag/nacht ritme van fauna niet verstoren.
- Tuinpadverlichting is laag.

Regels:

- Er is per woonhuis sprake van maximaal één oprit en maximaal één toegangspad.
- De oprit is maximaal 3 meter breed.
- De oprit bestaat uit waterdoorlatende verharding of halfverharding (schelpen/grind/houtsnippers).
- Het toegangspad is maximaal 1.5 meter breed.
- In het geval van een toegangspad dat tevens dienst doet als oprit, zijn de regels van de oprit leidend.
- Tuinpadverlichting wordt tot maximaal 1 meter hoogte geinstalleerd.



Bescheiden vormgegeven toegangspad volgt het natuurlijk reliëf. Tuin in bossfeer



Oprit als toegangspad langs de zijkant van het huis, met aanbouw



Tuin in duinsfeer

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - ruimtelijke inpassing

Dit betreft de positie en inpassing van bebouwing in relatie tot de omgeving.

Richtlijnen:

- Om rust te creëren in het straatbeeld wordt met de ruimtelijke inpassing van nieuwe bebouwing gekeken naar de omgeving.
- De bebouwing volgt zo veel mogelijk dezelfde rooilijn. Een getrapte rooilijn is mogelijk indien het een langere rij woningen betreft, deze is subtiel en valt niet uit de toon van het straatbeeld.

Regels:

- De voorgevel staat parallel aan en is georiënteerd op de weg.
- In het geval van een nieuw te bouwen woonhuis wordt rekening gehouden met de bestaande rooilijnen van nabije bebouwingen. Het nieuwe woonhuis staat niet direct aan de straat.



Voorkanten aan de straat met een subtiele verspringing van de rooilijn

Bebouwing - verschijningsvorm

Dit betreft de vormgeving van de bebouwing, zoals massa, kapvorm en gevelindeling.

Richtlijnen:

- De bebouwing heeft een ingetogen karakter en vormt een uniform totaalbeeld in vormgeving.
- Het uitgangspunt voor de dakvorm is een zadeldak.
- De bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en bevinden zich achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- Een eventuele aanbouw is een architectonisch onderdeel van het hoofdgebouw en past zich aan aan het hoofdgebouw.
- Gevelopeningen zijn niet overheersend.

Regels:

- Bijbehorende bouwwerken bevatten geen kap tenzij deze bij aangebouwde bouwwerken geïntegreerd is met en dezelfde vormgeving heeft als het hoofdgebouw.
- Bij twee of meer aan elkaar geschakelde (rij)woningen is de kaprichting in langs richting, parallel aan de straat.
- In de gevelindeling en -openingen is een duidelijke verdeling te herkennen, afhankelijk van het aantal bouwlagen. Woonhuizen bestaande uit één laag met kap hebben een herkenbare tweedeling. Woonhuizen bestaande uit twee lagen met kap hebben een herkenbare driedeling (zie figuur hiernaast).



Herkenbare twee- of driedeling in de gevel, eventuele uitbouw als onderdeel van het hoofdgebouw

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - materiaal, kleur en detaillering

Richtlijnen:
- De woonhuizen hebben een ingetogen karakter. De materiaal- en kleurkeuze, en detaillering van de bebouwing sluit hier op aan.

Regels:
- De kap is bedekt met dakpannen met een natuurrode/ -oranje of zwarte kleur.
- De gevels bestaan overwegend uit bakstenen in een neutrale kleur, bij voorkeur zandkleurig. Een uitzondering hierop is een houten gevelbekleding welke kan worden toegepast op de bovenste verdieping, onder de kap.
- De bijgebouwen en aan- en uitbouwen zij opgetrokken uit steen of hout.

Duurzaamheid

Voor de verduurzaming van woonhuizen zijn er diverse ingrepen nodig. In hoofdstuk 2 zijn hiervoor generieke richtlijnen en regels opgenomen. Deze zijn dus ook voor dit deelgebied geldend.

Regel voor warmptepomp-units:
- De buitenunits zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte en zoveel mogelijk geïntegreerd in de architectuur.



Ingetogen architectuur met zowel houten als stenen gevels



Installaties staan direct op het dakvlak en volgen dezelfde hellingshoek

5 GEBIED 3 - WILLEM DE VLAMINGHWEG E.O.

GEBIEDSBESCHRIJVING

Het deelgebied Willem de Vlaminghweg e.o. omvat het gehele westelijk deel van het dorp Oost-Vlieland welke niet tot het beschermd dorpsgebied behoort (en omvat dus de Willem de Vlaminghweg, de Nieuwestraat, het Commandeursplein en het Vuurboetsplein). De Willem de Vlaminghweg vormt een harde grens tussen het dorp en het duingebied.

De hoofdopzet van dit westelijk deel van het dorp Oost-Vlieland wordt gevormd door een aantal lange, oostwest gerichte straten die parallel lopen aan de Dorpsstraat.

Aan de westzijde van het dorp werd in begin jaren 60 van de vorige eeuw een dorpsuitbreiding ter plaatse van de Nieuwestraat gerealiseerd. De projectmatig ontwikkelde woonhuizen (in de sociale sector) kenmerken zich door de vormgeving en materiaalkeuze van die tijd; rijwoningen in rode baksteen en gedekt met rode pannen. De kap is beperkt van omvang door de geringe dakhelling. De woonhuizen bestaan uit twee lagen met een kap.

Enkele jaren later werd het westelijk deel van de Willem de Vlaminghweg aangelegd. Daarna verscheen langs deze weg steeds meer bebouwing. In eerste instantie ging het om bedrijfspanden. Later ging het nog om een vrijgekomen schoollocatie. Deze zijn in de loop der tijd grotendeels vervangen door woningbouw, met name rijwoningen.

De Willem de Vlaminghweg is een klinkerweg van ongeveer vijf meter breed. Er zijn nauwelijks groene bermen aanwezig. Ook zijn er nauwelijks voortuinen en staat de bebouwing dicht op de weg. De ruimte tussen de weg en de bebouwing is grotendeels verhard en in gebruik genomen als parkeerruimte of voorruimte bij de woonhuizen en bedrijven. Het stenige karakter wordt verder versterkt door schuttingen en stenen muurtjes in de rooilijn.

Er zijn twee plekken met een groen karaker: de locatie ter hoogte van het parkeerterrein aan de Boereglop en de parkstrook bij de begraafplaats. Deze groene ruimten met fraaie bomen vormen een aangenaam contrast met de rest van de Willem de Vlaminghweg.

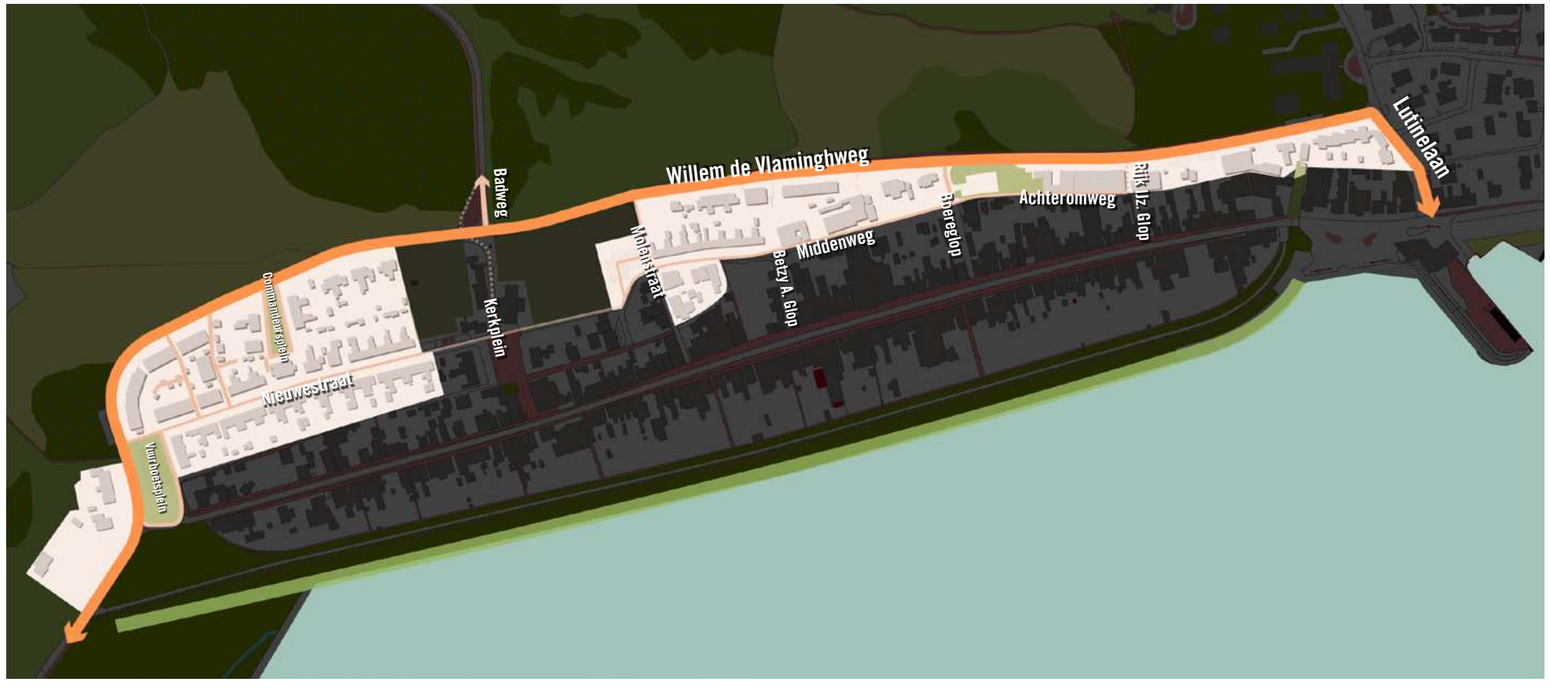
Het oostelijk deel van de Willem de Vlaminghweg kenmerkt zich door een gedifferentieerde ruimtelijke opbouw van weinig samenhangende bebouwing.

Over het algemeen is sprake van een wandvorming aan de Willem de Vlaminghweg. Hetzij door rijenbouw, hetzij doordat tussenruimten volgebouwd zijn met aan- en bijgebouwen. Aan de oostzijde, in het verlengde van de Waddendijk, bevindt zich een nutsgebouwtje.

De bebouwing aan het westelijk deel van de Willem de Vlaminghweg en ook de Nieuwstraat en Vuurboetsplein wordt gedomineerd door naoorlogse rijenwoningen, bestaande uit twee lagen met een rode kap. De nieuwere bebouwing bestaat uit rijenwoningen van één laag met rode (mansarde)kap (zie foto middenonder volgende pagina).



Impressie van het deelgebied



Deelgebied Willem de Vlaminghweg e.o.

GEBIEDSBESCHRIJVING



Het deelgebied grenst aan het buitengebied van Vlieland



Groene noorzijde, Willem de Vlaminghweg



Verharde zuidzijde, Willem de Vlaminghweg



Rijwoningen twee lagen met kap, Nieuwestraat



Rijwoningen één aag met kap, Willem de Vlaminghweg (westelijk deel)



Bebouwing met wisselende uitstraling, Willem de Vlaminghweg

WAARDESTELLING

De huidige karakteristiek van de Willem de Vlaminghweg e.o. wordt gevormd door de volgende kenmerken en waarden:

Structuur

- Ter hoogte van de Willem de Vlaminghweg gaat de gebouwde omgeving over in het duingebied. Het duingebied bestaat hier afwisseld uit open duinlandschap en dicht struweel. Het contrast tussen het duingebied en het dorp is waardevol.
- De Willem de Vlaminghweg vormt een heldere, strakke grens met het groene duingebied. Vanaf de weg is fraai zicht op de duinen.
- Het geheel heeft een stenig karakter. Dit komt door bebouwingswanden van rijwoningen dicht op de weg, de aanwezigheid van aan- en bijgebouwen, de afwezigheid van bermen, verharde voorterreinen en (stenen) schuttingen in de rooilijn.

Openbare ruimte

- De wegen zijn allen bestraat met klinkers, hetgeen een eenduidig beeld oplevert.
- De doorgaande route Willem de Vlaminghweg is breder dan de overige wegen, hetgeen een duidelijke opzet geeft.
- Waardevol zijn de twee open, groene ruimten (de begraafplaats en de tuin bij het Armhuis halverweg de Willem de Vlamighweg) met fraaie bomen. Deze groene plekken vormen een aangenaam contrast met de rest van het deelgebied.

Bebouwing

- De bebouwing in het oostelijk deel van het deelgebied vormt een onsamenhangend geheel met deels beperkte kwaliteit in architectonische uitstraling.
- In het westelijk deel van het deelgebied kenmerkt de bebouwing zich voornamelijk door een naoorlogse uitstraling met simpele architectuur.
- De dakbedekking bestaat veelal uit rode gebakken dakpannen, kenmerkend voor het gebied.
- Daar waar (onbehandeld) hout gebruikt wordt in de bebouwing geeft dit een positief, verzachtend beeld.

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - ontsluiting

Dit betreft de invulling van de openbare wegen, inclusief parkeerplaatsen, berm en trottoir.

Richtlijnen:

- Ter hoogte van de Willem de Vlaminghweg gaat de gebouwde omgeving over in het duingebied. Het duingebied bestaat hier afwisselend uit open duinlandschap en dicht struweel. Het contrast tussen het duingebied en het dorp blijft behouden.
- Er wordt gestreefd naar een zo groen mogelijk straatbeeld met zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groene bermen. Waar mogelijk, is langs de wegen een groene berm te vinden. Hiertoe worden bestraatte trottoirs/ verharde voorterreinen/ parkeerplekken omgevormd tot berm. Dit draagt bij aan een kwalitatief straatbeeld en een klimaatadaptieve omgeving. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de duinflora.
- Er wordt gestreefd naar zo veel mogelijk groene bermen. Her in te richten wegen sluiten aan op bestaande wegen in de materiaal-, kleur- en legverbandkeuze om een uniform straatbeeld te creëren.
- Trottoirs zijn in dit deelgebied niet nodig.
- Om het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te minimaliseren, dient het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden.
- Indien parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd wordt, zijn parkeerplaatsen geclusterd in de vorm van kleine, groen ingerichte parkeerkoffers.

Regels:

- Bij de Willem de Vlaminghweg wordt een maximale breedte van 5 meter aangehouden. De overige wegen hebben een smaller profiel en hiervoor wordt de breedte in de huidige situatie als maximale breedte aangehouden.
- Bij alle wegen wordt gekozen voor klinkers in visgraadverband met een ingetogen kleur, in lijn met de omgeving.
- De wegen hebben geen opstaande randen.
- De afwatering vindt plaats in de berm.
- De bermen zijn zo breed mogelijk en hebben een minimale breedte van 1 meter.
- Nieuwe parkeerplaatsen krijgen waterdoorlaatbare bestrating, bijvoorbeeld grasbetontegels.
- Parkeerkoffers worden zo mogelijk afgeschermd met een lage haag.
- Bij herinrichting worden geclusterde parkeerplaatsen minimaal om de zes parkeervakken onderbroken door een groenvak met een (naald)boom.



De Willem de Vlaminghweg gaat aan de zuidzijde over in de woonwijk, en aan de noordzijde over in het duingebied



Overige wegen hebben een smaller profiel. De voortuinen zijn ondiep en veelal versteend hetgeen onwenselijk is

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - elementen

Dit betreft objecten en elementen in de openbare ruimte voor collectief gebruik, zoals verlichting, afvalverzamelplaatsen en speelobjecten.

Richtlijnen:

- Het Beleidsplan Openbare Verlichting (2020) is leidend in de invulling van openbare verlichting. Zie hoofdstuk 2 verlichting.
- De vormgeving van de openbare verlichting is passend in de omgeving.
- Er wordt warmwitte verlichting toegepast. Daar waar de openbare ruimte grenst aan het duin- of bosgebied is het wenselijk dat de verlichting het dag/nacht ritme van fauna niet verstoort.
- Collectieve afvalvoorzieningen worden gepositioneerd nabij andere voorzieningen zoals parkeren. Dit om een rustig straatbeeld te behouden, toezicht te vergroten en kans op zwerfafval te verminderen.

Regels:

- Collectieve afvalvoorzieningen zijn toegankelijk en goed zichtbaar aan de voorzijde, en afgeschermd door beplanting aan de achterzijde.



Minimale verlichting, passend in het straatbeeld

Perceel - grenzen

Dit betreft de overgang tussen de private percelen en het openbaar gebied, en de overgang tussen de afzonderlijke percelen onderling.

Richtlijnen:

- De perceelsgrenzen tussen openbaar en privé zijn bescheiden vormgegeven met een open, laag en bij voorkeur groen karakter, om een zachte overgang te creëren.
- De erfafscheidingen tussen de percelen onderling zijn met beplanting vormgegeven om zo een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit.
- Toegangspoorten/ hekwerken hebben een ondergeschikte en uitnodigende uitstraling en sluiten aan bij de vormgeving van de erfafscheiding.

Regels:

- De erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit lage beplanting of een open, houten hekwerk.
- Prikkeldraad, gaaswerk of planken als afscheiding is niet toegestaan.



Erfafscheidingen in de vorm van een houten hekwerk of lage beplanting

RICHTLIJNEN EN REGELS

Perceel - inrichting

Dit betreft elementen op het private terrein welke invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit, zoals opritten, toegangspaden en verlichting.

Richtlijnen:

- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk verharding op Vlieland en daarom zo groen mogelijke tuinen. Bomen worden zo veel mogelijk behouden.
- De opritten zijn minimaal gedimensioneerd zodat het groene karakter van de voortuinen overheerst. Er is ruimte voor een oprit welke maximaal de breedte van één auto heeft.
- Opritten lopen niet verder door dan de achterzijde van het woonhuis, om prominente aanwezigheid te beperken.
- Het toegangspad naar het woonhuis is bescheiden vormgegeven en is in maatvoering en uitvoering passend in de woonwijk.
- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijke kunstmatige verlichting.
- De vormgeving van de private verlichting is bescheiden.
- Daar waar het perceel grenst aan het duin- of bosgebied is het wenselijk dat verlichting naar beneden schijnt, er een bewegingssensor of timer gebruikt wordt en lampen gebruikt die het dag/nacht ritme van fauna niet verstoren.
- Tuinpadverlichting is laag.

Regels:

- Tussen vrijstaande woningen bevindt zich een open ruimte om wandvorming te voorkomen.
- De oprit is maximaal 3 meter breed.
- De oprit bestaat uit waterdoorlatende verharding of halfverharding (schelpen/ grind/ houtsnippers).
- Het toegangspad is maximaal 1.5 meter breed.
- In het geval van een toegangspad dat tevens dienst doet als oprit, zijn de regels van de oprit leidend.
- Tuinpadverlichting dient tot maximaal 1 meter hoogte geinstalleerd te zijn.



Bescheiden vormgegeven toegangspaden



Oprit met waterdoorlaatbare bestrating

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - ruimtelijke inpassing

Dit betreft de positie en inpassing van bebouwing in relatie tot de omgeving.

Richtlijnen:

- Om rust te creëren in het straatbeeld wordt met de ruimtelijke inpassing van nieuwe bebouwing gekeken naar de omgeving.
- De woonhuizen zijn over het algemeen georiënteerd op de weg en volgen zo veel mogelijk dezelfde rooilijn.

Regels:

- Tussen vrijstaande woonhuizen bevindt zich een open ruimte om wandvorming te voorkomen.



Eenheid in architectonische uitstraling zorgt voor rust in het straatbeeld

Bebouwing - verschijningsvorm

Dit betreft de vormgeving van de bebouwing, zoals massa, kapvorm en gevelindeling.

Richtlijnen:

- Er wordt gestreefd naar een rustig en uniform straatbeeld. De vormgeving van de bebouwing in massa en uitstraling is dan ook in lijn met de omliggende bebouwing.
- Het uitgangspunt voor de dakvorm is een zadeldak.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en bevinden zich achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- Een eventuele aanbouw is een architectonisch onderdeel van het hoofdgebouw en past zich aan aan het hoofdgebouw. Om te voorkomen dat er wandvorming ontstaat dient hier terughoudend mee om te worden gegaan.
- In de gevelindeling is ritmiek herkenbaar die aansluit bij omliggende bebouwing.



In de huidige situatie is sprake van een stenig karakter en ontbreekt uniformiteit in de bebouwing



Ritmiek in de gevel, aanbouw als onderdeel van het hoofdgebouw zonder wandvorming te creëren

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - materiaal, kleur en detaillering

Richtlijn:
- De woonhuizen hebben een ingetogen karakter. De materiaal- en kleurkeuze, en detaillering van de bebouwing sluit hier op aan.

Regels:
- De gevel bestaat uit baksteen. Sporadisch worden houten elementen toegepast.
- Het kleurgebruik van de bebouwing is ingetogen.
- De dakbedekking bestaat uit pannen, in een rode kleur. Daar waar zwarte dakpannen aanwezig zijn, mogen deze behouden blijven.
- Ondergeschikte houten (gevel)elementen bestaan uit onbehandeld hout.
- Eventuele kleuraccenten zijn ingetogen en/of verwijzen naar het maritiem karakter (met blauwtinten).
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn opgetrokken uit steen of hout.



Installaties staan direct op het dakvlak en volgen dezelfde hellingshoek

Duurzaamheid

Regels voor zonne-energiesystemen

Voor de verduurzaming van woonhuizen zijn er diverse ingrepen nodig. In hoofdstuk 2 zijn hiervoor de generieke richtlijnen en regels opgenomen. Deze gelden ook voor dit deelgebied.

Regels voor warmtepomp-units

- De buitenunits zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte en zoveel mogelijk geïntegreerd in de architectuur.

6 GEBIED 4 - HAVENFRONT

GEBIEDSBESCHRIJVING

Nabij de kern van Oost-Vlieland ligt de veerdam, waar de veerboot aankomt op Vlieland. Bij aankomst bepaalt dit deel de eerste indruk en het beeld dat men van Vlieland heeft. Het havenfront is dan ook één van de belangrijkste plekken van Vlieland. De aanlegsteiger voor de veerboot ligt haaks op de Havenweg en het havenfront. Bijzonder is dat het havenfront buitendijks ligt.

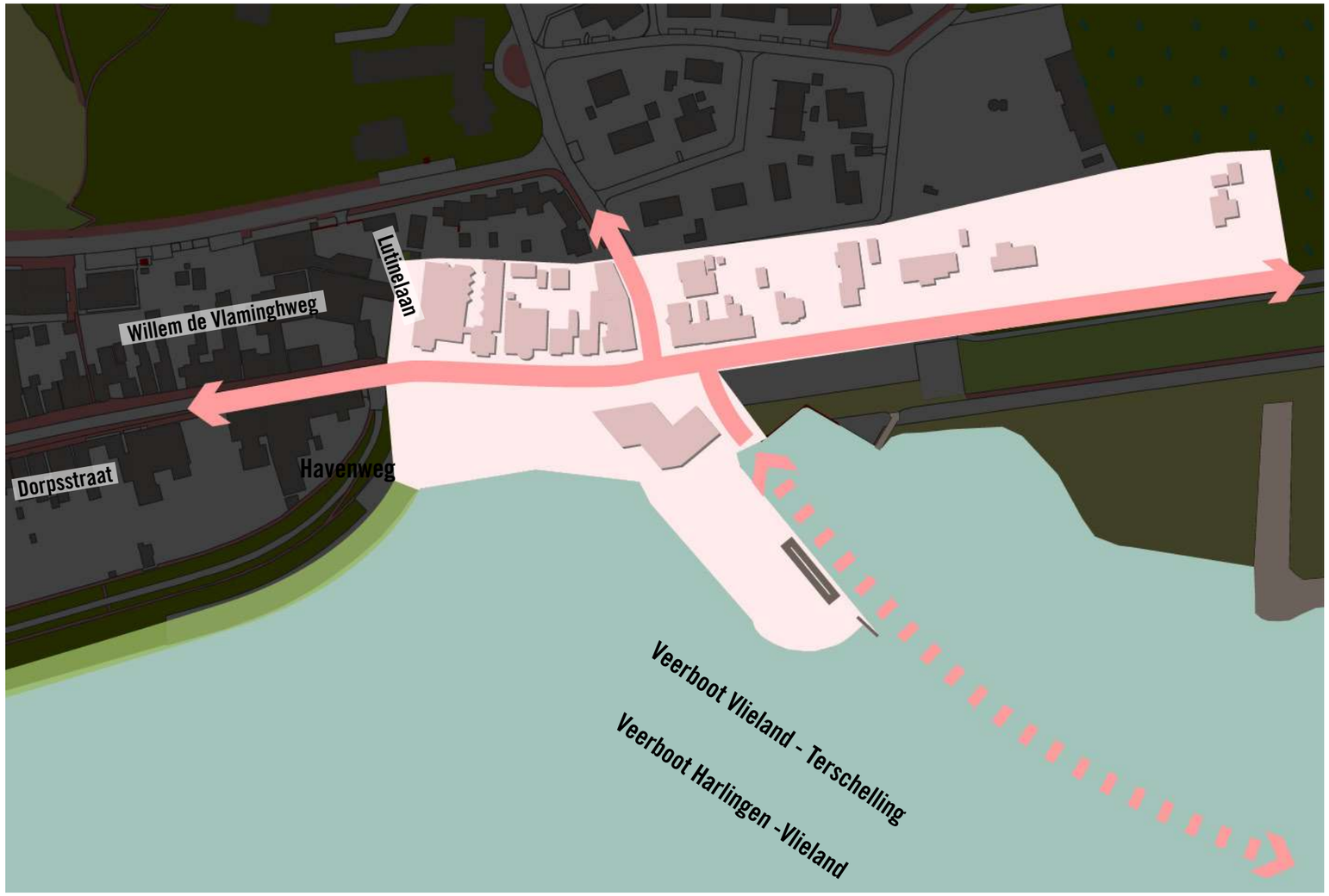
De aanlegsteiger is hier al sinds de jaren 30 van de vorige eeuw aanwezig, in het verlengde van de Lutinelaan. Ook de Havenweg met aan de noordzijde ervan enkele woonhuizen was destijds al aanwezig. In de loop der jaren verscheen steeds meer bebouwing aan de noordzijde van de Havenweg. In de jaren 90 ontstond aan de zuidzijde een klein havengebouw, welke een decennia later vervangen is door een groter bouwwerk. Dit haven-/ rederijgebouw is vrij groot, laag en plat en biedt plaats aan terminalfaciliteiten.

Het havenfront ligt buitendijks. Om de bebouwing aan noordzijde van de Havenweg te beschermen voor hoog water ligt de bebouwing wat hoger en zijn op de overgang van de openbare ruimte en de voortuinen stenen muurtjes van ongeveer een meter hoog gesitueerd.

Het havenfront kent aan de westzijde een duidelijke beëindiging door de Waddendijk. Hier bevindt zich een grote multifunctionele open ruimte, een zogenaamde shared space, met enkele ‘golvende’ zitobjecten, een trap op de Waddendijk en het standbeeld van Willem De Vlamingh. Aan de oostzijde van het rederijgebouw heeft de openbare ruimte een functionele inrichting voor bevoorrading en parkeren.

De bebouwing aan de Havenweg maakt met name ten westen van de Lutinelaan een duidelijk front naar de zee. Deze bebouwing bestaat uit dicht aaneengebouwde panden in een wisselende rooilijn. De hoofdgebouwen bestaan uit één tot twee bouwlagen, met kap. Een deel van de panden is gedekt met rode dakpannen, en deel met grijze of antracietkleurige dakpannen. De bebouwing heeft een recreatieve (hotel/ restaurant/ logies/ fietsverhuur)- of woonfunctie.

Aan de oostzijde van de Lutinelaan bevindt zich de VVV, als onderdeel van een rijtje van vijf woningen. Daarnaast staan een vrijstaande woning en een appartementencomplex, dat wat verder van de weg af staat. Meer richting het oosten is er sprake van een overgang naar het buitengebied. Hier wordt de afstand van de panden tot aan de weg steeds groter en neemt bovendien ook de afstand tussen de afzonderlijke panden toe. De woningen bestaan hier nagenoeg allemaal uit één bouwlaag met kap. Behoudens een enkele uitzondering, zijn de panden hier gedekt met rode gebakken dakpannen.



Deelgebied Havenfront

GEBIEDSBESCHRIJVING



Entree van het eiland



Aan de westzijde is een plein aan het water met horeca



Zicht naar het oosten; bebouwing vormt een front aan het water



Havengebouw als entree van het eiland



Vrijstaande woningen aan oostzijde, met verhoogde ligging van de woningen



Richting het oosten staan de woningen wat verder van de weg en van elkaar

WAARDESTELLING

De huidige karakteristiek en onderscheidende kwaliteit van het Havenfront wordt gevormd door de volgende kenmerken en waarden:

Structuur

- Het gebied Havenfront wordt opgedeeld in vier kwadranten, van elkaar gescheiden door de Havenweg en (het verlengde van) de aanlegsteiger;
  - een noordwestelijk kwadrant met een dichte bebouwingwand (met met name horeca, twee woonhuizen en een fietsverhuur);
  - een noordoostelijk kwadrant met een wat lossere opzet aan bebouwing;
  - een zuidwestelijk kwadrant bestaande uit een groot plein;
  - een zuidoostelijk kwadrant met een puur functionele functie voor bevoorrading en parkeren.

  Het haven-/rederijgebouw ligt in de open ruimte aan de zuidzijde van de Havenweg.
- Dit gebied is ondanks de verschillen als een samenhangend geheel te zien.
- De directe relatie met de zee is kenmerkend.
- Aan de westzijde vormen de dicht aangesloten gebouwde panden een fraaie overgang naar het dorpscentrum, dat achter de Waddendijk begint.
- Aan de oostzijde vormt de verspreide woonbebouwing een duidelijk overgang naar het buitengebied in oostelijke richting.

Openbare ruimte

- Kenmerkend is de buitendijkse ligging en de hogere ligging van de bebouwing waardoor op de overgang naar de kavels hoogteverschillen in de vorm van kademuurtjes, trappen, en grondtaluds aanwezig zijn.
- De gedeelde ruimte ((shared space) aan de westzijde is fraai vormgegeven.
- De openbare ruimte bestaat voornamelijk uit rode gebakken klinkers, hetgeen het historische karakter van de locatie versterkt.
- Rondom het havengebouw bestaat de openbare ruimte uit hekwerken en grijze betontegels, hetgeen de utilitaire en functionele uitstraling van de plek versterkt.
- De openbare ruimte aan de oostzijde is functioneel ingericht.

Bebouwing

- Het huidige havengebouw straalt beperkte ruimtelijke kwaliteit uit.
- De overige bouwwerken op de Veerdam, zoals het hefportaal en de bruggen geven het geheel een fuctioneel en maritiem karakter.
- De bebouwing aan de westzijde vormt een robuuste eenheid met het plein (gedeelde ruimte) en geeft hiermee gestalte aan de binnenkomst op Vlieland.
- De bebouwing aan de westzijde vormt een fraai front naar het water, zonder iets af te doen aan het dorpse karakter van Oost-Vlieland. Het heeft een mate van terughoudendheid die past bij de aard en schaal van Vlieland.
- De rijwoningen op de hoek met de Lutinelaan stralen weliswaar geen grote kwaliteit uit, maar passen wel goed bij de terughoudendheid die Vlieland kenmerkt.

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - ontsluiting

Dit betreft de invulling van de openbare wegen, inclusief kade, parkeerplaatsen, berm en trottoir.

Richtlijnen:

- De relatie met de zee dient behouden te blijven. Vanaf de openbare wegen en de kade blijft er zicht op de Waddenzee.
- Het openbare plein aan het havenfront vormt de entree van het eiland met verschillende publieke functies. De inrichting van de kade is afgestemd op dit multifunctionele karakter en is daartoe verhard.
- De breedte van de weg blijft zo beperkt mogelijk, maar sluit wel aan op de richtlijnen voor vrachtverkeer welke richting het bedrijventerrein in het oosten gaat.
- Er wordt gestreefd naar een uniform en rustig straatbeeld met aan de oostzijde groene bermen. Hierbij wordt aansuiting gezocht met reeds aanwezige flora om bij te dragen aan de biodiversiteit.
- De parkeervoorziening langs de Havenweg wordt niet verder uitgebreid.

Regels:

- De kade wordt bestraat met klinkers, deze zorgen voor voldoende waterinfiltratie.
- Bij de Havenweg en parkeerplaatsen wordt gekozen voor klinkers met een ingetogen kleur, bij voorkeur rood of bruin.
- De weg heeft geen opstaande randen.
- Er zijn geen trottoirs aanwezig.
- In het oosten vindt de afwatering plaats in de berm.
- De berm is ingericht met gras, zodat het zicht van en naar de woningen niet beperkt wordt.

Openbare ruimte - elementen

Dit betreft objecten en elementen in de openbare ruimte voor collectief gebruik, zoals verlichting, afvalverzamelplaatsen en speelobjecten.

Richtlijnen:

- Het Beleidsplan Openbare Verlichting (2020) is leidend in de invulling van openbare verlichting. Hier geldt de richtlijn ‘donker waar mogelijk, licht waar nodig’.
- De vormgeving van de openbare verlichting is passend in de omgeving.
- Op het plein is voldoende gelegenheid om te zitten.



De publieke kade aan het havenfront heeft een multifunctioneel karakter



De havenweg biedt voldoende ruimte voor het verkeer en heeft aan de oostzijde groene bermen

RICHTLIJNEN EN REGELS

Perceel - grenzen

Dit betreft de overgang tussen de private percelen en het openbaar gebied, en de overgang tussen de afzonderlijke percelen onderling.

Richtlijnen:

- De perceelsgrenzen tussen openbaar en privé zijn bescheiden vormgegeven en zo laag mogelijk, tot een minimum dat nodig is voor de waterkerende werking.
- Aan het westkant van de Havenweg bestaan de erfafscheidingen aan de voorzijde uit kademuren, om wateroverlast tegen te gaan.
- Aan de oostkant bestaat de erfafscheiding aan de voorzijde uit kleine waterwerende taluds met een natuurlijk vormgegeven afscheiding erboven.
- Erfafscheidingen tussen de percelen onderling zijn met beplanting vormgegeven om zo een bijdrage te leveren aan de biodiversteit.
- Toegangspoorten/ hekwerken worden geïntegreerd in omliggende structuren zoals een kademuur of talud.

Regels:

- De afmetingen van de erfafscheidingen aan de voorzijde, waaronder de kademuren, worden bepaald door de waterkerende functie, om waterveiligheid te waarborgen.
- De kademuren bestaan uit klinkers met een roodbruine kleur.



Kademuren met waterkerende functie als erfafscheiding

Perceel - inrichting

Dit betreft elementen op het private terrein welke invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit, zoals opritten, toegangspaden en private verlichting.

Richtlijnen:

- Het toegangspad naar het woonhuis is bescheiden vormgegeven en is in maatvoering en uitvoering passend in de omgeving.
- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijke kunstmatige verlichting.
- De vormgeving van de private verlichting is bescheiden.
- Daar waar het perceel grenst aan het duin- of bosgebied is het wenselijk dat verlichting naar beneden schijnt, er een bewegingssensor of timer gebruikt wordt en verlichting gebruikt wordt die het dag/nacht ritme van fauna niet verstoren.
- Tuinpadverlichting is laag.

Regels:

- Tuinpadverlichting dient tot maximaal 1 meter hoogte geinstalleerd te zijn.



Groene waterkerende erfafscheiding

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - ruimtelijke inpassing

Dit betreft de positie en inpassing van bebouwing in relatie tot de omgeving.

Richtlijn:

- Om rust te creëren in het straatbeeld wordt met de ruimtelijke inpassing van nieuwe bebouwing gekeken naar de omgeving.

Regels:

- Het haven-/ rederijgebouw is alzijdig.
- De bebouwing aan de noordzijde is georiënteerd op de weg.
- Tussen de vrijstaande woonhuizen bevindt zich een open ruimte om wandvorming te voorkomen.
- In het geval van nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de bestaande rooilijnen van nabije gebouwen.
- In het geval van nieuwe bebouwing staat deze niet direct aan de straat.
- In geval van nieuwe bebouwing zijn de huidige contouren leidend.
- In geval van een nieuwe bebouwing wordt de begane grond afgestemd op de buitendijkse eisen.



Karakteristieke bebouwing met wisselende kapvormen

Bebouwing - verschijningsvorm

Dit betreft de vormgeving van de bebouwing, welke invloed heeft op het straatbeeld.

Richtlijnen:

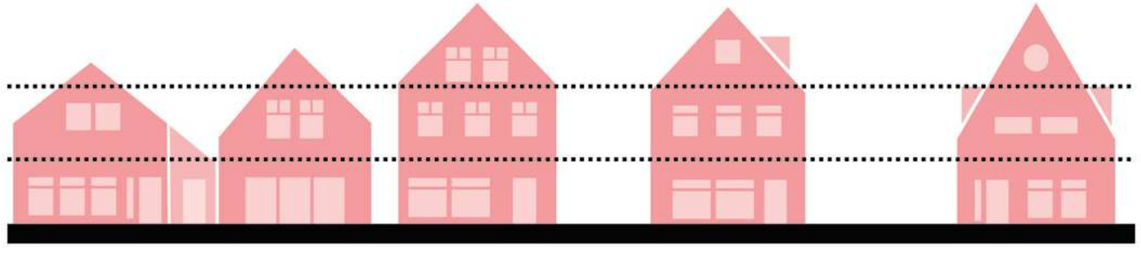
- De bebouwing is bescheiden in omvang, heeft een ingetogen karakter en vormt een uniform totaalbeeld in vormgeving. Bouwhoogten worden afgestemd op bebouwing in directe omgeving.
- De kapvorm is afwisselend.
- Gevelopeningen zijn niet overheersend.
- Mocht het rederijgebouw her- of verbouwd worden, biedt dit kansen om deze zorgvuldig, ingetogen en kwalitatief hoogwaardig vorm te geven, gezien de belangrijke functie als entree van het eiland.

Regels:

- In de gevelindeling en -openingen van de bebouwing aan de noordzijde is een duidelijke verdeling te herkennen, afhankelijk van het aantal bouwlagen. Bebouwing bestaande uit één laag met kap heeft een herkenbare tweedeling. Bebouwing bestaande uit twee lagen met kap heeft een herkenbare driedeling.



Nieuwbouw met bescheiden omvang en kleinschalige volumes. (De bouwhoogte rechts wordt aangepast aan de bouwhoogte links/ westelijk)



Herkenbare twee- of driedeling in de gevel, richting het oosten verdwijnt de wandvorming

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - materiaal, kleur en detaillering

Richtlijn:
- Gevelmateriaal- en kleurkeuze vormen geen contrast met de omgeving en sluiten aan bij de kleuren en materialen die karakteristiek zijn voor Vlieland.

Regels:
- De gevels bestaan uit bakstenen in een neutrale kleur. Ook is houten gevelbekleding met een onbewerkte uitstraling passend.
- De kap is bedekt met dakpannen met een natuurrode of -oranje kleur. Daar waar zwarte dakpannen zijn toegepast, mogen deze worden behouden.

Duurzaamheid

Regels voor zonne-energiesystemen:
Voor de verduurzaming van woonhuizen zijn er diverse ingrepen nodig. In hoofdstuk 2 zijn hiervoor de generieke richtlijnen en regels opgenomen. Deze gelden ook voor dit deelgebied.

Regels voor warmtepomp-units:
- De buitenunits zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte en zoveel mogelijk geïntegreerd in de architectuur.



Installaties zoals zonnepanelen staan direct op het dakvlak en volgen dezelfde hellingshoek

7 GEBIED 5 - BEDRIJVENTERREIN EN JACHTHAVEN

GEBIEDSBESCHRIJVING

De jachthaven en het daaraan grenzende bedrijventerrein Oosterseveld, liggen aan de oostzijde van het eiland, op zo'n 500 meter van het dorp.
De jachthaven en het bedrijventerrein worden van elkaar gescheiden door een dijk.

Al rond 1900 was hier op het meest zuidoostelijke punt van het eiland al een haventje, voor het postveer naar Terschelling. Na 1980 werd de haven flink uitgebreid. In die tijd ontstond ook het bedrijventerrein Oosterseveld. Het bedrijventerrein is in de loop der jaren langzaam gevuld met loodsbebouwing met buitenterreinen.

De jachthaven is recent gemoderniseerd en geeft een eigentijdse en verzorgde indruk. Hier is plek voor met name jachten en zeilboten, ook voor grote, oude, houten zeilschepen. In de jachthaven vinden bijna 100.000 overnachtingen per jaar plaats.

Het nieuwe havengebouw is strategisch gesitueerd bij de toegang tot de haven, aan het eind van de Havenweg. De architectuur van het gebouw verwijst naar een boot. Voor het havengebouw is een houten speeltoestel aanwezig op een verder leeg plein.

Het bedrijventerrein heeft een eiland-specifiek karakter, met veel aan het toerisme gerelateerde bedrijvigheid. Het bedrijventerrein ademt een bijzondere sfeer. De bebouwing is over het algemeen kleinschalig, eenvoudig van vorm en puur functioneel van aard. De loodsen bestaan veelal uit één laag met kap, waarbij de kap haaks op de weg staat. Het kleurgebruik van de loodsen is zeer divers. Het materiaalgebruik wordt gedomineerd door damwand. Daarnaast wordt het beeld bepaald door veel buitenopslag en stalling, waardoor het geheel een rommelig karakter krijgt.



Deelgebied Bedrijventerrein en Jachthaven

GEBIEDSBESCHRIJVING



Jachthaven met op de achtergrond het bedrijventerrein



Kade met het havengebouw aan de jachthaven



De dijk als scheiding tussen de jachthaven en het bedrijventerrein



Bedrijvigheid en opslag is veelal zichtbaar



Kleinschalige en functionele bebouwing



Het bedrijventerrein met stenig karakter

WAARDESTELLING

Structuur
- De dijk vormt een heldere overgang tussen het jachthavengebied en het bedrijventerrein.

Openbare ruimte
- De jachthaven met de houten vlonders heeft een fraaie uitstraling.
- Het plein voor het havengebouw is groot, open en heeft een stenig karakter met beperkte kwaliteit.
- Het speelobject op het plein valt weg in de grote ruimte van het plein.
- Op het bedrijventerrein beperkt de openbare ruimte zich tot een aantal smalle wegen.
- Op het bedrijventerrein is vrijwel geen groen aanwezig, waardoor het stenige karakter versterkt wordt.

Perceel
- De erfafscheidingen op het bedrijventerrein zijn zeer wisselend in vormgeving. Dit creëert een rommelig beeld.
- Er is veel buitenopslag en stalling op het bedrijventerrein aanwezig. Enerzijds kenmerkt dit het eilandspecifieke karakter, maar draagt anderzijds bij aan de rommelige uitstraling.

Bebouwing
- Het havengebouw met restaurant heeft een fraaie uitstraling.
- De bebouwing op het bedrijventerrein is kleinschalig en eenvoudig van vorm.
- Het materiaalgebruik op het bedrijventerrein wordt gedomineerd door damwand, hetgeen het geheel een ‘goedkope‘ uitstraling geeft.
- Het kleurgebruik van de bebouwing op het bedrijventerrein is zeer divers. Hierdoor ontstaat een niet eenduidig beeld.
- De bierbrouwerij is opgebouwd uit hout en glas, heeft een fraaie architectuur en is passend in het landschap.

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - ontsluiting

Dit betreft de invulling van de openbare wegen, inclusief kade, parkeerplaatsen, berm en trottoir.

Richtlijnen:

- Het openbare plein voor het havengebouw heeft een multifunctioneel karakter. De rest van de kade rondom de jachthaven heeft een ontsluitende functie voor zowel fietser als voetganger. Daartoe is de volledige kade verhard ingericht.
- Ondanks het zwaardere verkeer dat gebruik maakt van de wegen in het deelgebied, worden deze niet geasfalteerd om voor voldoende waterinfiltratie te zorgen.
- Er wordt gestreefd naar zo veel mogelijk groene bermen. Waar mogelijk, is aan weerszijde van de wegen een groene berm te vinden. Hiertoe worden, waar mogelijk, brede inritten versmald en verharde voorterreinen/ parkeerplekken omgevormd tot berm.

Regels:

- De bestrating van de kade bestaat uit klinkers met een ingetogen rood- of bruinachtige kleur.
- Houten vlonders aan de kade vormen de ontsluiting van en naar de ligplaatsen van de boten.
- De breedte van het huidige profiel van de wegen wordt aangehouden als maximale breedte.
- Bij alle wegen en parkeerplaatsen wordt gekozen voor klinkers met een ingetogen kleur, bij voorkeur grijs.
- De wegen hebben geen opstaande randen.
- De afwatering vindt plaats in de berm.
- Er zijn geen trottoirs aanwezig.
- De bermen zijn zo breed mogelijk en hebben een minimale breedte van 1 meter.
- De berm is begroeid met lage, inheemse beplanting (zoals helmgras) die bijdraagt aan de biodiversiteit.



De dijk is een belangrijk landschappelijk element met een groene uitstraling, in contrast met de verharde kade



Minimaal gedimensioneerde wegen met zo veel mogelijk groene bermen

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - elementen

Dit betreft objecten en elementen in de openbare ruimte voor collectief gebruik, zoals verlichting, afvalverzamelplaatsen en speelobjecten.

Richtlijnen:

- Het Beleidsplan Openbare Verlichting (2020) is leidend in de invulling van openbare verlichting. Hier geldt de richtlijn ‘donker waar mogelijk, licht waar nodig’. Omdat ‘donkerte‘ in dit deelgebied als belangrijk afwegingskader wordt genoemd in het beleidsplan staan hier weinig lichtmasten, enkel op de kruisingen van de wegen en op de Havenweg.
- Er wordt warmwitte verlichting toegepast. Daar waar de openbare ruimte grenst aan het duin- of bosgebied is het wenselijk dat LED lampen gebruikt worden die het dag/nacht ritme van fauna niet verstoren.
- De vormgeving van de openbare verlichting past zich aan aan de omgeving.
- Langs de kade bevindt zich voldoende zitgelegenheid en ruimte om fietsen te stallen.
- Collectieve afvalvoorzieningen worden geclusterd gepositioneerd nabij andere voorzieningen. Dit om een rustig straat- en pleinbeeld te behouden, toezicht te vergroten en kansen op zwerfafval te verminderen.
- Speelobjecten zijn geclusterd en vormen een samenhangend geheel met elkaar en de omgeving.

Regels:

- De zitgelegenheden hebben een houten materialisering.
- De fietsenstallingen worden integraal mee-ontworpen om een rommelig beeld te voorkomen.
- Op de kade bevinden zich, waar mogelijk, de kenmerkende, lage meerpalen.
- Collectieve afvalvoorzieningen zijn toegankelijk en goed zichtbaar aan de voorzijde, en afgeschermd door beplanting aan de achterzijde.
- Op het speelterrein wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, zoals hout en water.
- Het speelterrein wordt voorzien van zitgelegenheden en afvalbakken.



Het grote, open plein met speelobject



Geclusterde afvalvoorziening, deels afgeschermd middels houten palen en duinen met helmgras

RICHTLIJNEN EN REGELS

Perceel - grenzen

Dit betreft de overgang tussen de private percelen en het openbaar gebied, en de overgang tussen de afzonderlijke percelen onderling.

Richtlijn:

- De perceelsgrenzen van het eigen terrein worden ingetogen vormgegeven om tot een kwaliteitsimpuls te komen.
- Bij voorkeur worden geen hekwerken of andere harde erfafscheidingen geplaatst.

Perceel - inrichting

Dit betreft elementen op het private terrein welke invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit, zoals opritten, toegangspaden, materiaalopslag en private verlichting.

Richtlijn:

- Opritten zijn minimaal gedimensioneerd zodat er ruimte is voor groene erfafscheidingen en bermen.
- Bedrijfsverharding bestaat waar mogelijk uit waterdoorlatende verharding.
- Om verrommeling te voorkomen, vindt materiaalopslag en stalling bij voorkeur inpandig plaats.
- Materiaalopslag en stalling zal zo veel mogelijk uit het zicht gebeuren. Het vindt bij voorkeur plaats achter het pand en niet voor de voorgevelrooilijn.
- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijke kunstmatige verlichting. De verlichting van de bedrijfspanden is minimaal en er wordt geen reclameverlichting toegepast.
- Daar waar het perceel grenst aan het duin- of bosgebied is het wenselijk dat verlichting naar beneden schijnt, er een bewegingssensor of timer gebruikt wordt en LED lampen gebruikt die het dag/nacht ritme van fauna niet verstoren.

Regels:

- Verlichting dient zo dicht mogelijk bij de grond en tot maximaal 4 meter hoogte geinstalleerd te zijn. Deze dient bevestigd te worden aan de bouwmassa. Dit geldt ook voor verlichte reclame-uitingen.
- Per kavel is één naamaanduiding (in losse letters) of één reclamezuil/ vrijstaand reclameobject toegestaan dat/die in verhouding moet staan tot de grootte van het pand, welke gesitueerd aan de ontsluitingszijde en nabij de kavelentree.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding mogen subtiel worden verlicht en niet knipperen.



In de huidige situatie wordt weinig aandacht besteed aan de vormgeving van de preceelsgrenzen



Waterdoorlaatbaar toegangspad met ruimte voor een groene inrichting

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - ruimtelijke inpassing

Dit betreft de positie en inpassing van bebouwing in relatie tot de omgeving.

Richtlijn:

- Om rust te creëren in het straatbeeld wordt met de ruimtelijke inpassing van nieuwe bebouwing gekeken naar de omgeving.

Regels:

- De bebouwing is georiënteerd op de weg.
- In het geval van een nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing wordt rekening gehouden met de bestaande rooilijnen van nabije bebouwing.

Bebouwing - verschijningsvorm

Dit betreft de vormgeving van de bebouwing, welke invloed heeft op het straatbeeld.

Richtlijn:

- De bebouwing heeft een ingetogen en kleinschalig karakter en vormt een uniform totaalbeeld in vormgeving met een simpele uitstraling.

Regels:

- De gebouwmassa is simpel en bestaat uit één laag met kap, met de kaprichting loodrecht op de weg.
- Reclame, die ontsierend is voor het straat- of bebouwingsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals lichtreclame, neonreclame, bewegende reclame, daglicht reflecterende reclame, is niet toegestaan.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding zijn goed geïntegreerd en gepositioneerd in het architectonisch ontwerp.
- Reclame boven de goot- of boeibordlijst van een pand is niet toegestaan.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding mogen subtiel worden verlicht.
- Per pand is één naamsaanduiding (in losse elementen/ letters) aan de gevel of één reclamezuil toegestaan dat/die in verhouding moet staan tot de grootte van het pand.
- Per pand is alleen vlakke, ondergeschikte gevelreclame toegestaan, aan de gevel grenzend aan de openbare weg.



Kleinschalige bebouwing georienteerd aan de weg en langs dezelfde rooilijn. Het kleurgebruik van de roldeuren steekt af met de gevelbekleding wat zorgt voor een onrustig aanblik



Bedrijfsloodsen met een simpele vormgeving en ingetogen uitstraling.

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - materiaal, kleur en detaillering

Richtlijnen:

- Voor de bedrijfsloodsen geldt dat gestreefd wordt naar eenduidigheid en ingetogenheid in kleurgebruik om rust in het straatbeeld te creëeren.
- In de materiaalkeuze zijn circulariteit en modulariteit leidend om zo de herbruikbaarheid van de bouwvolumes te vergroten.

Regels:

- De gevel bestaat uit een duurzaam materiaal in een en dezelfde ingetogen kleur.
- De roldeuren van de bedrijfsloodsen worden uitgevoerd in eenzelfde kleurtint als de gevel.
- De bebouwing heeft weinig details in de gevel.
- Reclame die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort of vanaf grote afstand opvallend zichtbaar is, is niet toegestaan.



Kleinschalige bebouwing georienteerd aan de weg en langs dezelfde rooilijn. Het kleurgebruik van de roldeuren steekt af met de gevelbekleding wat zorgt voor een onrustig aanblik



Bedrijfsloodsen met een simpele vormgeving en ingetogen uitstraling.

RICHTLIJNEN EN REGELS

Duurzaamheid

Regels voor zonne-energiesystemen:
Voor de verduurzaming van woonhuizen zijn er diverse ingrepen nodig. In hoofdstuk 2 zijn hiervoor de generieke richtlijnen en regels opgenomen. Deze gelden ook voor dit deelgebied.

Regels voor warmtepomp-units:
- De buitenunits zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte en zoveel mogelijk geïntegreerd in de architectuur.



Rechts: installaties staan direct op het dakvlak en volgen dezelfde hellingshoek. Links: zonnepanelen staan onder een andere hellingshoek dan het dakvlak, en volgen hiermee niet de regels en richtlijnen.



De bierbrouwerij aan de rand van het bedrijventerrein

8 GEBIED 6 - RECREATIEWONINGENTERREIN

GEBIEDSBESCHRIJVING

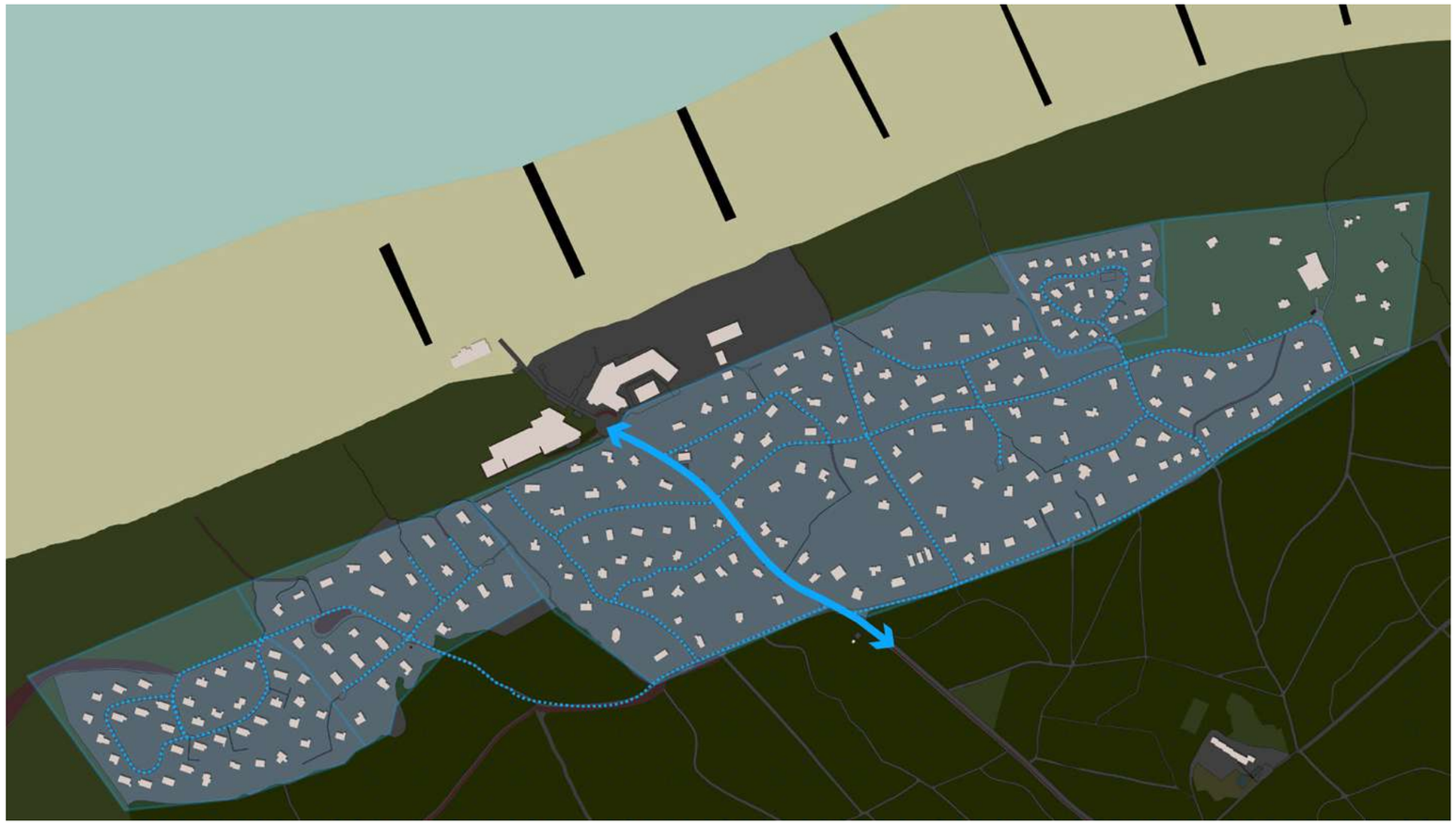
Het recreatiewoningenterrein ligt ten noorden van het dorp Oost-Vlieland aan de Noordzeekust. Het recreatiewoningenterrein betreft de terreinen en de zomerhuizen op de Ankerplaats, Vliepark, Duinkersoord en de Kaap.

Rond het dorp Oost-Vlieland werden dennenbossen geplant om verstuiving tegen te gaan. Aan de noordzijde van het bos liggen in de duinen 246 recreatiewoningen, 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 niet op erfpachtgrond. 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 waarop men een vaste kampeerplaats had. Hierop is vaak later een huisje gebouwd.

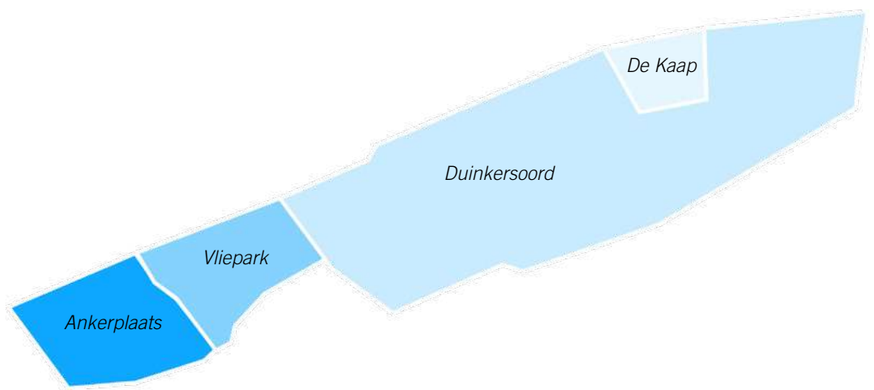
In de jaren dertig werden er projectmatig recreatiewoningen gebouwd; bijna identieke huisjes verspreid over het gebied. Zo ontstonden ook de huisjes ‘Zilvermeeuw’ en ‘Sperwer’. Twee identieke huisjes waarvan de ‘Zilvermeeuw’ in 1954 is afgebrand. De ‘Sperwer’ is het enige zomerhuis dat in 1999 tot rijksmonument is bestemd.

In de Tweede Wereldoorlog werden veel recreatiewoningen 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) recreatiewoningen specifiek voor de verhuur. De eerste jaren werden zes huisjes verhuurd gedurende het gehele seizoen aan één huurder. Nu bezit de Bungalowverhuur Zevenster 26 recreatiewoningen, allemaal in



Gebied recreatiewoningenterrein (boven) en onderverdeling in deelgebieden (onder).



GEBIEDSBESCHRIJVING

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 recreatiewoningen 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 recreatiewoningen op de Ankerplaats.

In 1998 werden alle 31 recreatiewoningen 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-onder-een-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.

In het plangebied zijn een aantal monumentale en karakteristieke panden aanwezig. Eén recreatiewoning, namelijk de 'Sperwer' en de reddingsbootschuur, zijn als rijksmonument aangewezen.

WAARDESTELLING

ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

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:

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

De recreatiewoningen

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 benadrukken de unieke positie van elk gebouw zonder te domineren.
- De recreatiewoningen worden tot aan de gevel aangezand, tenzij sprake is van een souterrain. Bij toepassing van een souterrain hoeft aan één zijde de gevel niet aangezand te worden.
- Souterrains zijn zoveel mogelijk aan het oog onttrokken.



Duinlandschap



Recreatiewoningen in de duinen

REGELS EN RICHTLIJNEN
ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

Openbare ruimte - elementen
Dit betreft objecten en elementen in de openbare ruimte voor collectief gebruik, zoals verlichting en afvalverzamelplaatsen.

Richtlijnen:
- Het Beleidsplan Openbare Verlichting (2020) is leidend in de invulling van openbare verlichting. Hier geldt de richtlijn ‘donker waar mogelijk, licht waar nodig’. Omdat ‘donkerte‘ in dit deelgebied als belangrijk afwegingskader wordt genoemd in het beleidsplan staan er weinig lichtmasten, enkel op de toegangswegen.
- Openbare wegen die grenzen aan het duin- of bosgebied hebben geen of minimale verlichting, welke bij voorkeur bestaat uit LED lampen die het dag/nachtritme van fauna niet te verstoren.
- 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 óf ondergronds óf omheind met gesloten houten schermen en heeft een toegangsdeel dat beperkt van omvang is.



Collectieve afval voorzieningen



Verlichting

REGELS EN RICHTLIJNEN
ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

Perceel - grenzen
Dit betreft de overgang tussen de private percelen en het openbaar gebied, inclusief toegangspoort, en de overgang tussen de afzonderlijke percelen onderling.

Richtlijnen:
- De perceelsgrenzen zijn bescheiden vormgegeven en vormen geen beperking voor natuur en vegetatie.
- 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 en zijn dus niet toegestaan.

Regels:
- Een erfafscheiding bestaat uit een enkele rij houten palen verbonden met maximaal twee metalen draden.
- De maximale hoogte van de erfafscheiding bedraagt 1 meter.
- Prikkeldraad, gaaswerk of planken als afscheiding is niet toegestaan.
- De poorten zijn beperkt tot twee toegangspalen eventueel aangevuld met een eenvoudig houten hek.
- De hoogte van poorten is beperkt tot 1.2 meter.
- Het hek is uitgevoerd in hout en biedt voldoende doorzicht (latten of spijlen).
- Het materiaal en kleurgebruik van poorten/ hekwerk is terughoudend en beperkt; onbehandeld hout of geverfd in een ingetogen kleur.



Perceelsgrensafscheiding met houten palen en metalen draad



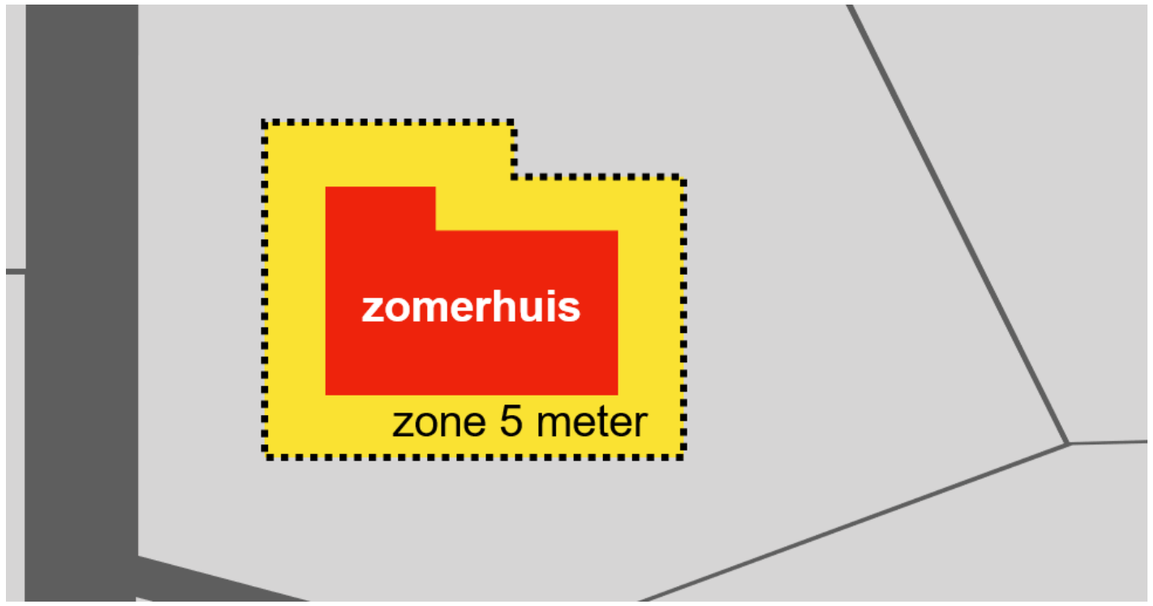
Toegangspoort; eenvoudig houten hek

REGELS EN RICHTLIJNEN
ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

Perceel - inrichting
Dit betreft elementen op het private terrein welke invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit, zoals opritten, toegangspaden en private verlichting, maar ook objecten als een schommel, klimrek, fietsenrek of hottub.

Richtlijnen:
- Het duingebied mag niet worden afgegraven of verhoogd.
- 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.
- Eventuele (speel)objecten zijn bescheiden in omvang en worden zo dicht mogelijk bij de recreatiewoning gerealiseerd om het duinlandschap zoveel mogelijk vrij te houden van objecten.
- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijke kunstmatige verlichting. Omdat ‘donkerte‘ in dit deelgebied belangrijk is, zijn lichtvoorzieningen in principe niet toegestaan.
- Alleen uit het oogpunt van veiligheid, bijvoorbeeld bij een trap naar een recreatiewoning, kan naar de grond gerichtte verlichting worden toegestaan. Ook dienen in deze gevallen een bewegingssensor of timer en LED lampen die het dag/nacht ritme van fauna niet verstoren gebruikt te worden.

Regels:
- De objecten mogen worden gerealiseerd op een maximale afstand van 5 meter gerekend vanaf de gevels van het hoofdgebouw.
- Het toegangspad is maximaal 1 meter breed.
- Keerwanden om grond vast te houden zijn toegestaan.
- Verlichting wordt alleen toegepast indien dit uit oogpunt van veiligheid nodig is.
- Indien verlichting wordt toegepast, bestaat deze uit LED lampen die fauna in het gebied ontzien.
- Tuinpadverlichtingsobjecten zijn maximaal één meter hoog.





Toegangspad

REGELS EN RICHTLIJNEN
ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

Perceel - terrasinrichting
Dit betreft de vormgeving van een terras en terrasschermen.

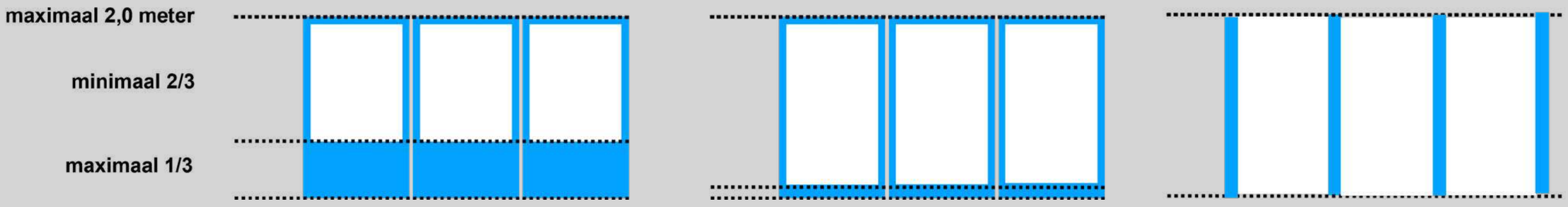
Richtlijnen:
- Een terras grenst aan de recreatiewoning en wordt zorgvuldig in het landschap gepast.
- Er gelden restricties aan afmetingen en aan materiaalgebruik zodat het terras zo min mogelijk opvalt.
- Terrasschermen zijn zo vormgegeven dat ze zo min mogelijk opvallen in het duinlandschap, of het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

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 van terrasschermen 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.



Terrasschermen



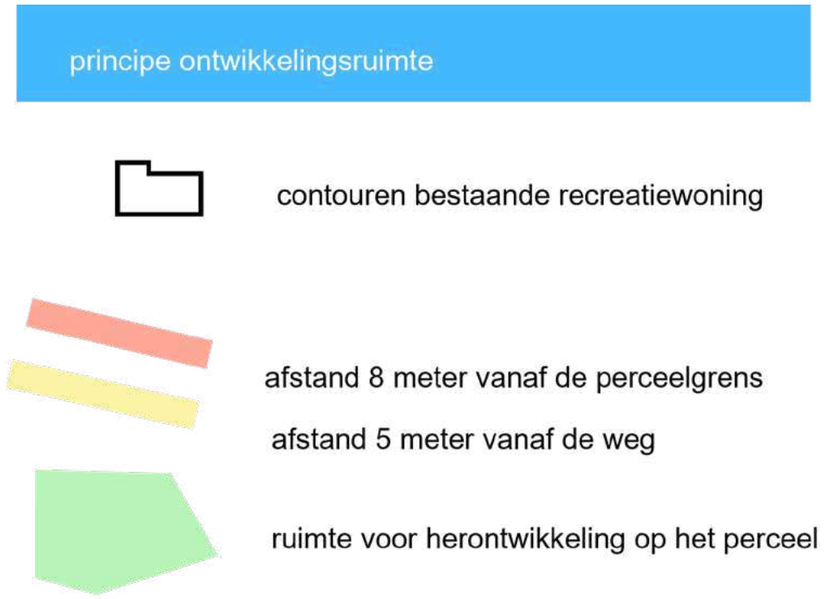


REGELS EN RICHTLIJNEN
ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

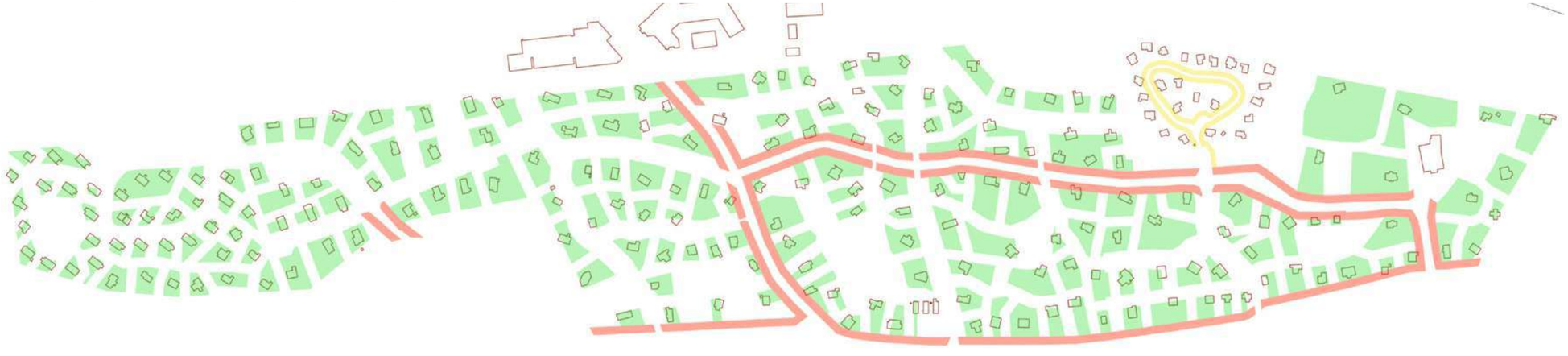
Bebouwing - ruimelijke inpassing
Bij herbouw van de bestaande recreatiewoning wordt de ruimte geboden om de positie op het perceel te optimaliseren. Om de afstand tot de weg en de onderlinge afstand tussen de objecten te borgen zijn er regels.

Richtlijn:
- De positie van de recreatiewoning 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 recreatiewoningenterrein.
- Bij nieuwe ontwikkelingen is de positionering en de schaal een belangrijk aandachtspunt.
- 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.

Regels:
- De huidige positie van een recreatiewoning 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 recreatiewoningenterrein en de doorgaande wegen.



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.



REGELS EN RICHTLIJNEN
ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

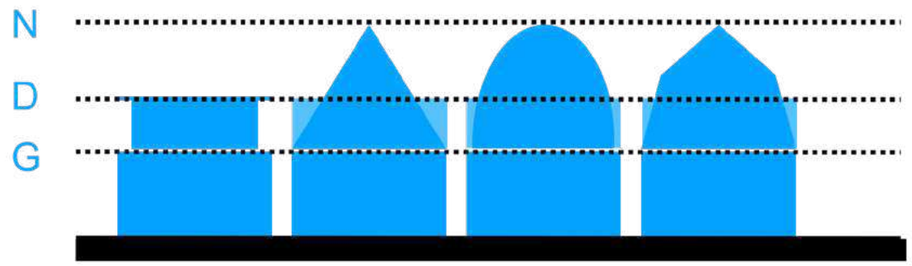
Bebouwing - uitstraling
Dit betreft de vormgeving van de bebouwing, zoals massa, kapvorm en gevelindeling.

Massa
Richtlijnen:
- De recreatiewoningen 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.
- De architectuur is divers. Individuele expressie benadrukt de unieke positie van elke woning zonder te domineren.
- Karakteristiek voor de recreatiewoningen is één bouwlaag met een grote kap.

Regels:
- Maximaal volume van het hoofdgebouw is 500 m^3.
- 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.

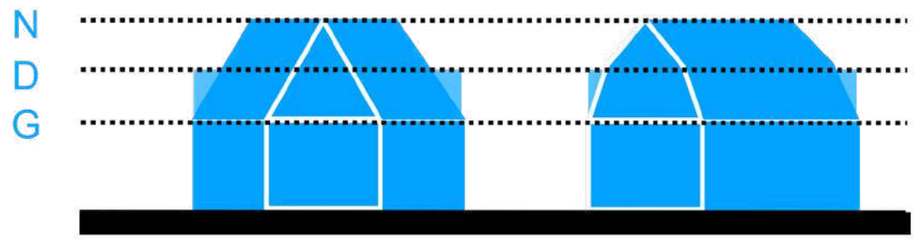
Aanbouw
Richtlijnen:
- De aanbouw is architectonisch onderdeel van het hoofdgebouw en past zich in vormgeving aan aan het hoofdgebouw.

Regels:
- Het gezamenlijke oppervlak van aanbouwen is maximaal 10 m^2.
- 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.



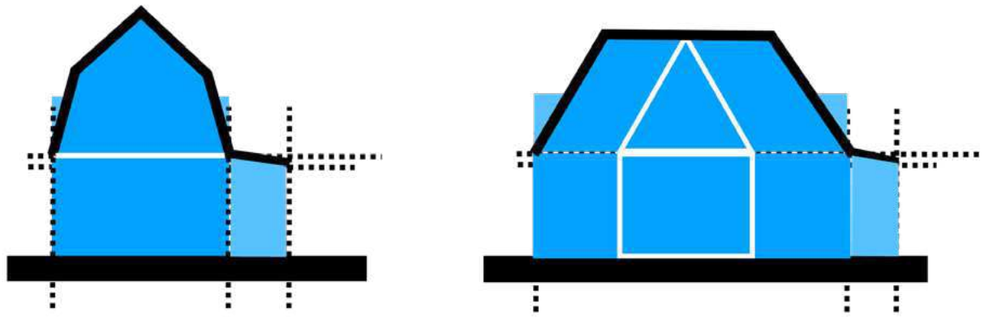
kopgevelbreedte ≤ 6 meter

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

REGELS EN RICHTLIJNEN
ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

Kapvorm

Richtlijn:

- De kapvorm is een beeldbepalend en karakteristiek onderdeel van de recreatiewoning. Diversiteit in kapvormen op het recreatiewoningenterrein 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.
- De dakopbouw als kapvorm dient in voldoende mate beeldbepalend en onderscheidend te zijn in het totale ontwerp van de recreatiewoning.

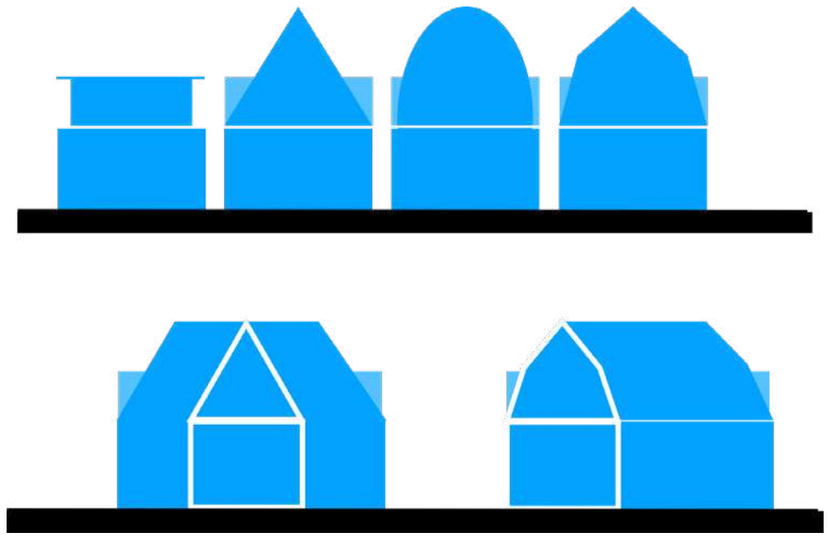
Dakoverstek

Richtlijn:

- 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:

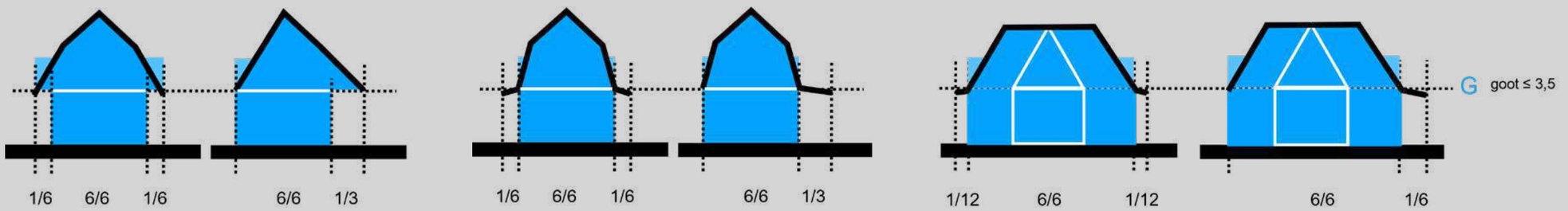
- Een dakoverstek heeft een maximale afmeting die bepaald wordt door de breedte van de gevel.
- Bij een kopgevelbreedte tot en met 6 meter is dat aan weerszijden maximaal 1/6 van de gevelbreedte, of maximaal 1/3 als deze aan éénzijde wordt gerealiseerd.
- Bij een kopgevelbreedte groter dan 6 meter is dat aan weerszijden maximaal 1/12 van de gevelbreedte, of maximaal 1/6 als deze aan éénzijde wordt gerealiseerd.
- 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.



Kapvorm



Dakoverstek



REGELS EN RICHTLIJNEN

ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

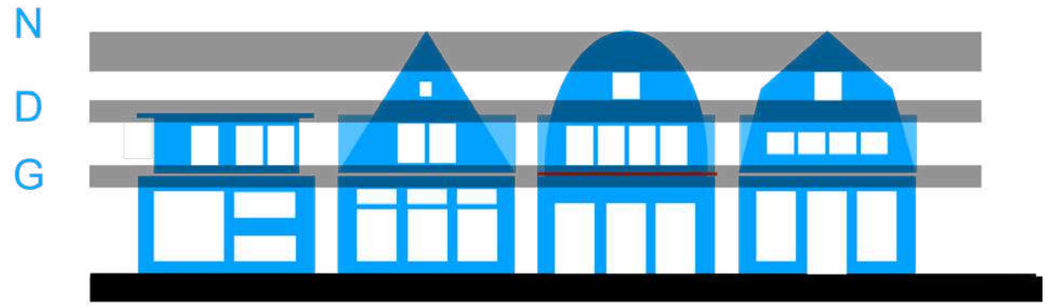
Gevelindeling

Richtlijnen:

- 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.



kopgevelbreedte ≤ 6 meter



kopgevelbreedte > 6 meter

N nok

D dakopbouw / dakkapel

G goot

zone zonder gevelopeningen

REGELS EN RICHTLIJNEN

ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

Souterrain

Richtlijnen:

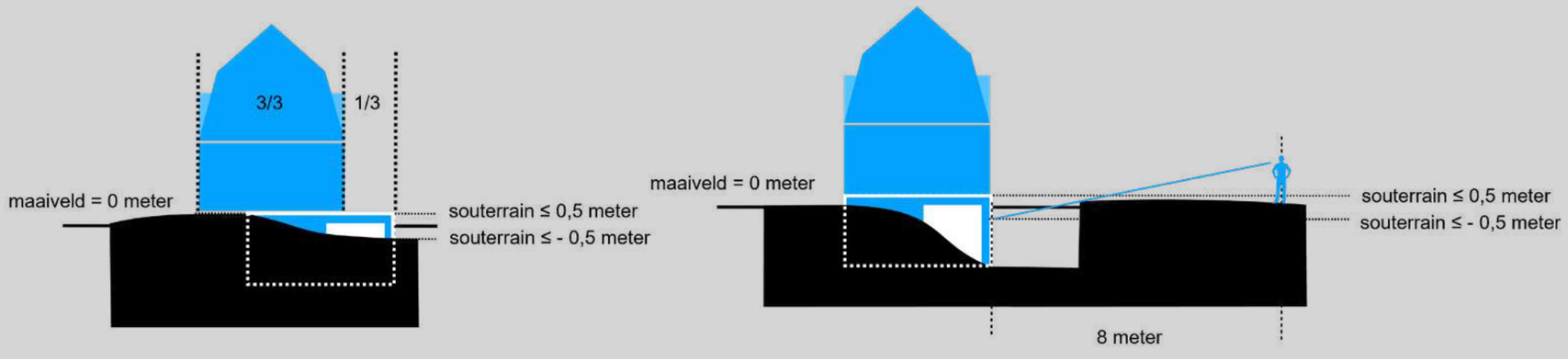
- Bij het realiseren van een souterrain wordt extra aandacht besteed aan de inpassing in het landschap waarbij het souterrain zo veel mogelijk aan het oog is onttrokken en zo min mogelijk zichtbaar is in het gevelbeeld.
- Om te voorkomen dat het souterrain zich manifesteert als extra verdieping in de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

Regels:

- De maximale oppervlak van het souterrain is begrensd 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 (of meer) van de gevel.
- De recreatiewoningen worden tot aan de gevel aangezand, tenzij sprake is van een souterrain. Bij toepassing van een souterrain hoeft aan één zijde de gevel niet aangezand te worden.
- De toegang vanuit het souterrain naar buiten is slechts aan één zijde toegestaan.
- Het aanpassen van het verloop van de duin moet beperkt blijven tot maximaal 5 meter vanaf de gevels van het hoofdgebouw.



Souterrain



REGELS EN RICHTLIJNEN
ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

Bebouwing - materiaal, kleur en detaillering

Richtlijn:
- In dit deel van het recreatiewoningenterrein wordt er veel waarde gehecht aan de diversiteit in architectuur van de recreatiewoningen. 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.
- Individuele expressie in materiaalgebruik benadrukt de unieke positie van elke woning zonder te domineren.

Regels:
- Een aanbouw heeft een verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.
- Materiaal, kleur en detaillering van een dakoverstek is identiek aan die van het dak.
- Het zichtbare deel van het souterrain heeft verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.



Identieke recreatiewoningen

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.

REGELS EN RICHTLIJNEN
ANKERPLAATS, VLIEPARK EN DUINKERSOORD

Duurzaamheid

Regels voor zonne-energiesystemen:
Bij het verduurzamen van de recreatiewoning zijn diverse ingrepen denkbaar. In hoofdstuk 2 zijn hiervoor generieke richtlijnen en regels opgenomen. Deze zijn ook van toepassing op dit deelgebied.

Regels voor warmtepomp-units:
- De buiten-unit is geïntegreerd in het ontwerp van de woning en zo min mogelijk in het zicht vanaf de openbare ruimte.
- 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.



Energie panelen



Voorbeeld warmtepomp buiten-unit

WAARDESTELLING
DE KAAP

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:

- Het duingebied mag niet worden afgegraven of verhoogd.
- 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.
- Het karakter van een doorlopend landschap is waardevol. Erfafscheidingen, toegangspoorten en verharding zijn ondergeschikt en passend in het duinlandschap.

De recreatiewoningen
Op het voormalige tenthuizenterrein staan zomerhuizen die vanwege de overeenkom-sten 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.
- Unieke positie van elk gebouw zonder te domineren.
- De recreatiewoningen worden tot aan de gevel aangezand, tenzij sprake is van een souterrain; bij toepassing van een souterrain hoeft ter plekke van het souterrain niet aangezand te worden.



De Kaap


De Kaap

REGELS EN RICHTLIJNEN

DE KAAP

Perceel - inrichting

Dit betreft elementen op het private terrein welke invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit, zoals opritten, toegangspaden en private verlichting, maar ook objecten als een schommel, klimrek, fietsenrek of hottub.

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.
- Eventuele (speel)objecten zijn bescheiden in omvang en worden zo dicht mogelijk bij de recreatiewoning gerealiseerd om het duinlandschap zoveel mogelijk vrij te houden van objecten.
- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijke kunstmatige verlichting. Omdat ‘donkerte‘ in dit deelgebied belangrijk is, zijn lichtvoorzieningen in principe niet toegestaan.
- Alleen uit het oogpunt van veiligheid, bijvoorbeeld bij een trap naar een recreatiewoning, kan naar de grond gerichtte verlichting worden toegestaan. Ook dienen in deze gevallen een bewegingssensor of timer en LED lampen die het dag/nacht ritme van fauna niet verstoren gebruikt te worden.

Regels:

- De objecten mogen worden gerealiseerd op een maximale afstand van 5 meter gerekend vanaf de gevels van het hoofdgebouw.
- 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 zijn toegestaan.
- Verlichting wordt alleen toegepast indien dit uit oogput van veiligheid nodig is.
- Indien verlichting wordt toegepast, bestaat deze uit LED lampen die fauna in het gebied ontzien.
- Tuinpadverlichtingsobjecten zijn maximaal één meter hoog.

REGELS EN RICHTLIJNEN
DE KAAP

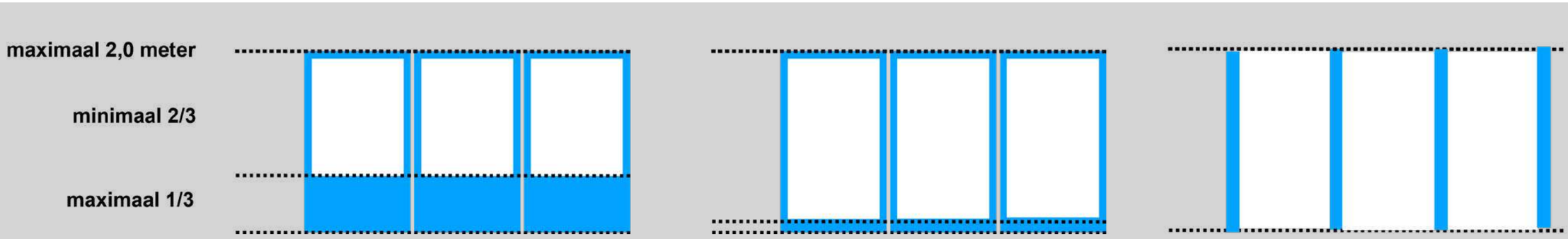
Perceel - terrasinrichting
Dit betreft de vormgeving van een terras en terrasschermen.

Richtlijnen:
- Een terras grenst aan de recreatiewoning 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 de recreatiewoning.
- De in maatvorming ondergeschikte terrasschermen moeten in het hoofdontwerp worden meegenomen.

Regels:
- Een terras grenst direct aan de gevel van de recreatiewoning.
- De afmeting van een terras is maximaal 30 m^2, 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 van een terrasscherm is maximaal 2.0 meter.
- De terrasschermen bestaan uit segmenten.
- Transparantie van de terrasschermen; het onderste deel tot maximaal 1/3 van de hoogte mag ondoorzichtig worden uitgevoerd.



Terrasschermen



REGELS EN RICHTLIJNEN
DE KAAP

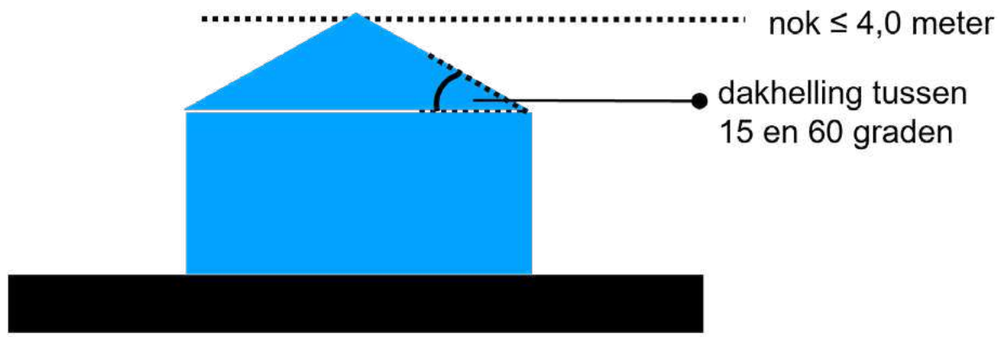
Bebouwing - verschijningsvorm
Dit betreft de vormgeving van de bebouwing, zoals massa, kapvorm en gevelindeling. De zomerhuizen op De Kaap refereren in maatvoering en kapvorm aan de oorspronkelijke verschijningsvorm. Bij herbouw en verbouw worden er eisen gesteld om dit karakter te behouden.

Massa
Richtlijn:
- De recreatiewoningen op De Kaap hebben een beperkte hoogte opbouw en een verplichte kapvorm.

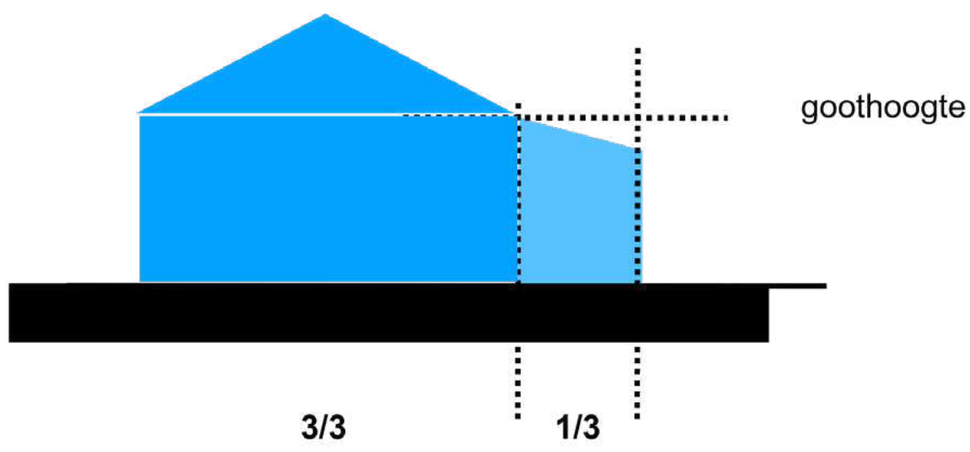
Regels:
- Maximale oppervlak van het hoofdgebouw is 54 m^2.
- De nok-hoogte is maximaal 4.0 meter.
- Het dak is een zakeldak.
- De dakhelling is minimaal 15 graden en maximaal 60 graden.
- Het kap kent een gesloten karakter zonder dakopbouw.

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

Regels:
- Het oppervlak van de gezamenlijke aanbouwen is maximaal 10 m^2.
- 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.



bouwhoogte



aanbouw

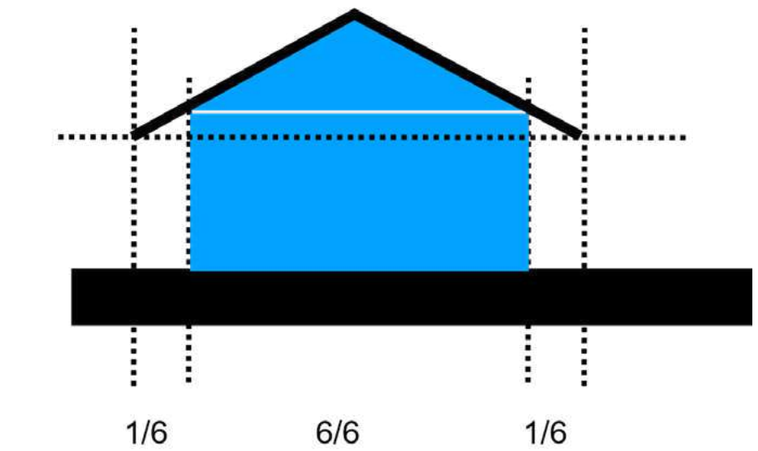
REGELS EN RICHTLIJNEN
DE KAAP

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

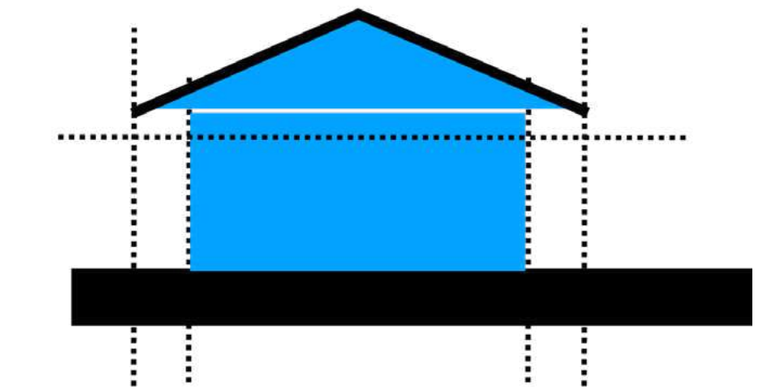
Richtlijn:
- Het overstek maakt een herkenbaar onderdeel uit van het dak met eenzelfde materialisatie en kleur als het dak. De maatvoering is beperkt naar verhouding van de gevelbreedte.

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.

Gevelindeling
Richtlijn:
- Karakteristiek voor de recreatiewoningen is één bouwlaag met een lage kap. Aan de gevelindeling worden geen specifieke eisen gesteld.



dakoverstek



vergrote kap



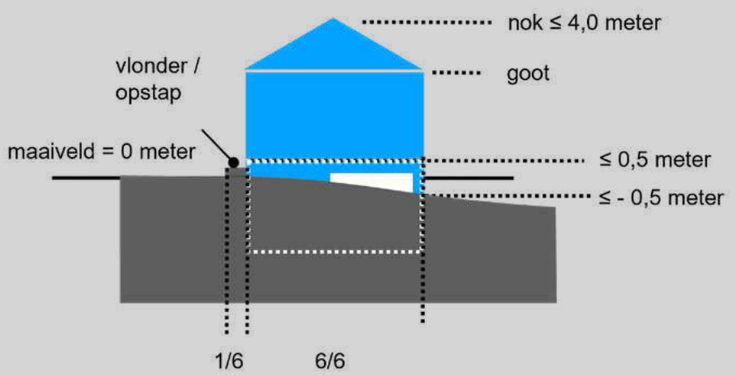
REGELS EN RICHTLIJNEN
DE KAAP

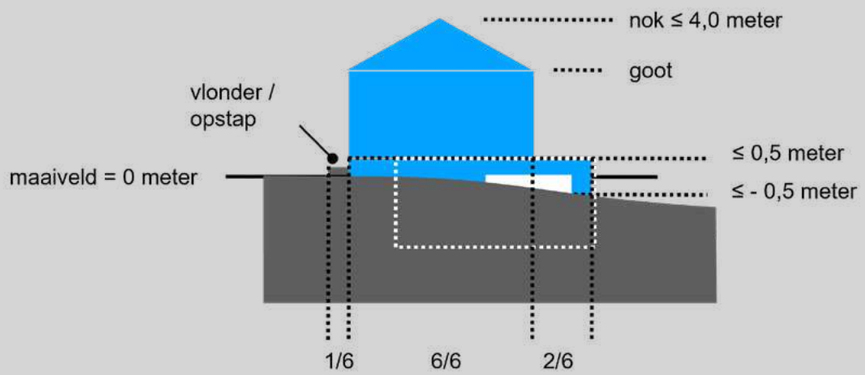
Souterrain
Het is mogelijk een verdieping bij de recreatiewoning te realiseren die gedeeltelijk onder maaiveld ligt.

Richtlijnen:
- Bij het realiseren van een souterrain wordt extra aandacht besteed aan de inpassing in het landschap waarbij het souterrain zo veel mogelijk aan het oog is onttrokken en zo min mogelijk zichtbaar is in het gevelbeeld.
- Het souterrain is zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de opebare weg en vanuit de buurwoningen.
- Het streven is hierbij dat het souterrain niet of beperkt zichtbaar is op ooghoogte op een afstand van 8 meter (of meer) vanaf de gevel.
- Er gelden restricties voor de afmetingen en materiaalgebruik.

Regels:
- De oppervlak van het souterrain is begrenst tot 64 m^2.
- De maximale uitbreiding van het souterrain buiten de gevel is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw conform de doorsnede.
- Het deel van het souterrain dat zichtbaar is vanaf de openbare weg en/of vanuit de buurwoningen is beperkt tot 0.5 meter boven en beneden het direct aangrenzende of oorspronkelijke maaiveld.
- Aan de entreezijde van de recreatiewoning mag een vlonder/ opstap worden gerealiseerd buiten de gevel beperkt tot 1/6 van de gevelbreedte conform de doorsnede.


Voorbeeld souterrain





REGELS EN RICHTLIJNEN
DE KAAP

Bebouwing - materiaal, kleur en detaillering

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 recreatiewoningen 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.
- Een aanbouw heeft een verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.
- Materiaal, kleur en detaillering van een dakoverstek is identiek aan die van het dak.
- Het zichtbare deel van het souterrain heeft verwantschap in materiaal, detaillering en kleur met het hoofdgebouw.



Houten recreatiewoningen







REGELS EN RICHTLIJNEN
DE KAAP

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 recreatiewoning of het terrein.

Richtlijnen:
- 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.



Voorbeeld energie panelen geïntegreerd



Voorbeeld warmtepomp buiten-unit

9 GEBIED 7 - BUITENGEBIED

GEBIEDSBESCHRIJVING

Het buitengebied bestaat grotendeels uit natuurgebied: duingebied met bosjes, de Kroons Polders, het strand en de zandvlakte van de Vliehors. Zeker op het westelijk deel van het eiland, de Vliehors, staan de natuurwaarden en de natuurlijke processen centraal.

De duinen met hun hoogteverschillen, de (stuif)dijken en de eendenkooien zijn landschappelijk waardevol. De eendenkooien zijn ook cultuurhistorisch waardevol. Ook cultuurhistorisch waardevol zijn de bunkers, de postweg, de begraafplaatsen en (het verhaal over) het verdwenen dorp op West Vlieland.
De meeste bebouwing is in de duinen te vinden. Er bevinden zich dag- en verblijfsrecreatieve functies, woonfuncties en overige voorzieningen.

Bebouwing

Eén van de bekendste gebouwen op Vlieland is de vuurtoren. De vuurtoren is aangewezen als Rijksmonument. Deze vuurtoren is een beeldbepalende landmark, zowel cultuurhistorisch als landschappelijk van belang, en onlosmakelijk verbonden met het beeld van het eiland.

Het Posthuys en ook de Postweg op het westelijk gedeelte van het eiland herinneren nog aan de tijd dat Vlieland bij Noord-Holland hoorde; de post kwam sinds 1677 via Texel naar Vlieland en ging dan door naar Terschelling. De Duitsers veranderden dit en deelden Vlieland en Terschelling in bij Friesland, waarna de posttoevoer ook veranderde.

Op het westelijk deel van strand staat het drenkelingenhuisje. Ook is daar een defensieterrein aanwezig met legerbebouwing. Nabij de jachthaven en het bedrijventerrein is een ambulancepost bestaande uit eigentijdse bebouwing, met heliplatform te vinden. Tussen de bossen tegenover de ambulancedienst is de RWZI (rioolwaterzuivering) gehuisvest.

In het buitengebied komen verder een aantal (recreatie)woningen voor. Ze zijn allen vrijstaand en kennen een enkelvoudige hoofdvorm. De woningen zijn passend in het landschap.
In het zogenaamde ‘boshuisjesterrein‘ zijn recent houten boshuisjes toegevoegd. De huisjes staan in bestaand bos, op ruime afstand van elkaar.

Verspreid in het buitengebied en aan de rand van de kom, bevindt zich een aantal recreatieve voorzieningen. Deze recreatieve voorzieningen zijn onder te verdelen in dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve voorzieningen:

Dagrecreatief zijn het sportcentrum met het zwembad en tennisbanen, een strandpaviljoen nabij de strandovergang aan het eind van de Badweg, een strandpaviljoen aan de Fortweg, een manege, het Bunkermuseum, de reddingsbootschuur, de vuurtoren, de vogelkijkhut Dodemansbol en de uitkijktoren aan de westzijde van het eiland.

Verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn van oudsher mede bepalend voor de aankleding van het buitengebied.
Het gaat hierbij om kampeerterreinen, hotels en appartementencomplexen en (groeps)accomodaties.
Voorbeelden zijn de kampeerterreinen Stortemelk en Lange Paal, een hotel aan het eind van de Badweg, een hotel aan de Postweg (Posthuys) en accommodaties als groepsaccomodatie de Vliehorst (net buiten de kom van Oost- Vlieland), appartementencomplex Eureka en Hotel DoniaState (beiden ten noordwesten van het dorp Oost-Vlieland).



GEBIEDSBESCHRIJVING



Postweg



Duinlandschap



Strand



Vuurtoren



Eigentijdse bebouwing



Hotel Seeduyn

WAARDESTELLING

Structuur
- Doordat er weinig bebouwing is in het buitengebied, heeft deze een open, groen en natuurlijk karakter. Dit is één van de belangrijkste en te koesteren waarden van Vlieland.
- De natuurgebonden dagrecreatieve voorzieningen zoals de diverse routes, vogelkijkhut, eendenkooien bevinden zich buiten het dorp.
- De cultuurgebonden dagrecreatieve voorzieningen zoals het bezoekerscentrum, de musea en vuurtoren bevinden zich in de buurt van Oost-Vlieland.

Openbare ruimte
- De wegen en paden in het buitengebied zijn smal en ondergeschikt aan het landschap.

Perceel
- De percelen waarop de bebouwing in het buitengebied staat, lopen over het algemeen fraai over in het omringende landschap.

Bebouwing
- De gebouwen in het buitengebied hebben een enkelvormige hoofdvorm die afhankelijk is van de functie en de plek.
- De vuurtoren is vanuit cultuurhistorisch oogpunt en als landmark onlosmakelijk verbonden met (het beeld van) het eiland.
- De gebouwen vop het defensieterrein hebben een functioneel karakter.
- Het sportcentrum/zwembad is een functioneel gebouw met weinig uitstraling. Het is niet zichtbaar vanuit de omgeving.
- De bebouwing op het kampeerterrein Stortemelk is laag en wat materiaalkeuze betreft (veel vergrijzend hout) goed in het landschap ingepast. Zie bijlagen 2 en 3.
- Het op de overgang van Seeduyn naar strand gelegen grootschalig hotel is opgedeeld in twee langgerekte bouwvolumes. Qua schaal en uitstraling niet passend bij Vlieland. Vanaf het strand is de bebouwing slechts beperkt zichtbaar.
- Het halverwege het eiland gelegen Posthuys is cultuurhistorisch waardevol. Het bebouwingscluster vormt een fraai emsemble in het landschap.
- De twee strandpaviljoens op het eiland, het Badhuys en Oost, zijn volledig opgebouwd uit hout. Het Badhuys is grootschalig. Het heeft een enkelvoudige, functionele hoofdvorm, en diverse nevenvormen. Strandpaviljoen Oost oogt kleinschaliger, heeft een compacte vorm en bestaat uit twee lagen.
- Het eigentijdse gebouw van de ambulancedienst is fraai.
- De groepsaccommodatie en appartementencomplexen zijn van verschillende signatuur en over het algemeen sober vormgegeven.



Boshuisje/ 'eilandlodge' in de bosrandzone van camping Stortemelk



Boshuisje/ 'eilandlodge' in de bosrandzone van camping Stortemelk

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - ontsluiting

Dit betreft de invulling van de openbare wegen, inclusief parkeerplaatsen, berm en trottoir.

Richtlijnen:

- De wegen in het buitengebied zijn ondergeschikt aan het landschap en de natuur. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast. Dit draagt bij aan een kwalitatief straatbeeld en een klimaatadaptieve omgeving. Nieuw- of her in te richten wegen sluiten aan op bestaande wegen in de materiaal-, kleur- en legverbandkeuze om een uniform straatbeeld te creëren.
- Indien parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd wordt, zijn parkeerplaatsen geclusterd in de vorm van kleine parkeerkoffers, zodat er geen grote parkeerclusters ontstaan.

Regels:

- De breedte van het huidige profiel van de wegen wordt aangehouden als maximale breedte.
- Bij alle wegen wordt gekozen voor klinkers in visgraadverband met een ingetogen kleur, in lijn met de omgeving. De Postweg vormt hierop een uitzondering. Deze historische lijn behoudt een eigen karakter, met eigen materiaal- en kleurgebruik.
- De wegen hebben geen opstaande randen.
- Er zijn geen trottoirs aanwezig.
- De afwatering vindt plaats in de berm.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige flora in het buitengebied; de berm is begroeid met lage lokale planten die bijdragen aan de biodiversiteit.
- Bij de herinrichting van (geclusterde, kleine) parkeerkoffers worden deze voorzien van waterdoorlaatbare bestrating, bijvoorbeeld grasbetontegels.



Het landschap in het buitengebied heeft een grote natuurlijke waarde en bevat minimale bebouwing



De weg is ondergeschikt aan het groene landschap

RICHTLIJNEN EN REGELS

Openbare ruimte - elementen

Dit betreft objecten en elementen in de openbare ruimte voor collectief gebruik, zoals verlichting, afvalverzamelplaatsen en speelobjecten.

Richtlijnen:

- Het Beleidsplan Openbare Verlichting (2020) is leidend in de invulling van openbare verlichting. Hierin geld de richtlijn ‘donker waar mogelijk, licht waar nodig’. Omdat ‘donkerte‘ in dit deelgebied als belangrijk afwegingskader wordt genoemd in het beleidsplan is in het buitengebied geen straatverlichting aanwezig.
- Collectieve afvalvoorzieningen worden gepositioneerd naast andere voorzieningen zoals parkeren. Dit om een rustig straatbeeld te behouden, toezicht te vergroten en kansen op zwerfafval te verminderen.

Regels:

- Collectieve afvalvoorzieningen zijn toegankelijk en goed zichtbaar aan de voorzijde, en afgeschermd door groen aan de achterzijde.



Ondergeschikte, houten fietsenstallingen en bescherming duinen

Perceel - grenzen

Dit betreft de overgang tussen de private percelen en het openbaar gebied, en de overgang tussen de afzonderlijke percelen onderling.

Richtlijnen:

- De perceelsgrenzen aan de voorzijde zijn bescheiden vormgegeven met een open en groen karakter, om een zachte overgang tussen privé en openbaar terrein te creëeren.
- Erfafscheidingen rondom de percelen zijn met beplanting vormgegeven om zo een bijdrage te leveren aan de biodiversteit.
- Het landschap en de percelen gaan vloeiend in elkaar over, zonder harde grens in de vorm van hekwerken. Hekwerken zijn dan ook in principe niet toegestaan, alleen indien sprake is van noodzaak. Overbodige hekwerken worden verwijderd.
- Toegangspoorten/ hekwerken hebben een ondergeschikte en uitnodigende uitstraling en sluiten aan bij de vormgeving van de erfafscheiding.

Regels:

- Hekwerken als perceeldbegrenzing in het buitengebied zijn niet toegestaan. Noodzakelijk geachte hekwerken zijn ondergeschikt qua vorm en uitstraling; ze zijn transparant en van hout.



Dichte hekwerken leveren een gesloten beeld op

RICHTLIJNEN EN REGELS

Perceel - inrichting

Dit betreft elementen op het private terrein welke invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit, zoals opritten, toegangspaden en verlichting.

Richtlijnen:

- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijke kunstmatige verlichting, omdat ‘donkerte‘ een belangrijke rol speelt in het buitengebied.
- In het buitengebied is het wenselijk dat verlichting naar beneden schijnt, er een bewegingssensor of timer gebruikt wordt en LED lampen die het dag/nacht ritme van fauna niet verstoren.
- De vormgeving van de verlichting is bescheiden.
- De percelen sluiten qua inrichting aan met het omliggende landschap en bevatten zo min mogelijk verharding.
- Eventuele opritten en toegangspaden bestaan uit waterdoorlaatbare verharding of halfverharding.

Regels:

- Verlichting wordt alleen toegepast indien dit uit oogpunt van veiligheid nodig is.
- Verlichting dient tot maximaal 1 meter hoogte geinstalleerd te zijn.
- Indien verlichting wordt toegepast, bestaat deze uit LED lampen die fauna in het gebied ontzien.

Bebouwing - ruimtelijke inpassing

Dit betreft de positie en inpassing van bebouwing in relatie tot de omgeving.

Richtlijnen:

- Om het landschap zo veel mogelijk te koesteren wordt er zo min mogelijk bebouwing toegevoegd aan het buitengebied.
- De bebouwing in het buitengebied wordt zo gepositioneerd dat het zo min mogelijk invloed heeft op het landschap.
- Voor de ‘boshuisjes‘/ ‘eilandlodges‘ in de bosrandzone van Stortemelk wordt verwezen naar Beeldkwaliteitsplan Bosrandzone Stortemelk (bijlage 2) en Aanvulling beeldkwaliteitsplan Bosrandzone Stortemelk (bijlage 3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in eilandlodges, vlonderlodges, boomkroonlodges. De drie hoofdvoorwaarden zijn: 1. De lodges leveren een bijdrage aan een ecologische verbetering van Vlieland in het algemeen, en de bosrandzone van Stortemelk in het bijzonder.
  2. De lodges zijn een beleving.
  3. De lodges dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het bos en camping Stortemelk.



De bebouwing gaat op in het landschap



Qua vormgeving en karakter reageert de bebouwing op het omliggende landschap

RICHTLIJNEN EN REGELS

Bebouwing - verschijningsvorm

Dit betreft de vormgeving van de bebouwing, zoals massa, kapvorm en gevelindeling.

Richtlijn:

- De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap en reageert op de omgeving.
- Voor de ‘boshuisjes‘/ ‘eilandlodges‘ in de bosrandzone van Stortemelk wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan Bosrandzone Stortemelk en de aanvulling hierop (zie bjlagen 2 en 3).

Bebouwing - materiaal, kleur en detaillering

Richtlijnen:

- Bebouwing in het buitengebied heeft een ingetogen materiaal- en kleurgebruik en kent een sobere detaillering.
- In de materiaalkeuze zijn circulariteit en modulariteit leidend om zo de herbruikbaarheid van de bouwvolumes te vergroten.
- Voor de gevel worden zo veel mogelijk duurzame materialen gekozen.
- Bij voorkeur wordt houten materialisatie toegepast.

Regels:

- De bebouwing heeft een ingetogen kleur- en materiaalgebruik.
- Voor de ‘boshuisjes‘/ ‘eilandlodges‘ in de bosrandzone van Stortemelk wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan Bosrandzone Stortemelken de aanvulling hierop (zie bjlagen 2 en 3).

Duurzaamheid

Regels voor zonne-energiesystemen:

Voor de verduurzaming van woonhuizen zijn er diverse ingrepen nodig. In hoofdstuk 2 zijn hiervoor de generieke richtlijnen en regels opgenomen. Deze gelden ook voor dit deelgebied.

Regel voor warmptepomp-units:

- De buitenunits zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte en zoveel mogelijk geïntegreerd in de architectuur.



Strandpaviljoen Badhuys



Strandpaviljoen Oost

BIJLAGE 1; AANVULLING BESCHERMD DORPSGEZICHT

Mei 2024
PeetersenDaan
in opracht van Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en gemeente Vlieland

INPUT KWALITEITSDOCUMENT
BESCHERMD DORPSGEZICHT VLIELAND



INHOUDSOPGAVE

Aanleiding 4

Achterliggend narratief 5

Kernwaardenkaart 6

Tuinen wadzijde 8
- context en opgave
- kernkwaliteiten
- ruimtelijke principes voor ontwikkeling

Het culturele hart 10
- context en opgave
- kernkwaliteiten
- ruimtelijke principes voor ontwikkeling

Middenweg 12
- context en opgave
- kernkwaliteiten
- ruimtelijke principes voor ontwikkeling

Ruimtelijke kansen en aanbevelingen 14

AANLEIDING

Oost-Vlieland is een dynamisch dorp en wil ruimte bieden voor ontwikkeling. Daarbij wil de gemeente Vlieland de kernwaarden van het dorp behouden en waar mogelijk versterken. Om toekomstige ontwikkelingen goed en passend te begeleiden is het van belang te kijken naar wat het dorp kan dragen.

In opdracht van Rijksdienst van Cultureel Erfgoed (RCE) en Gemeente Vlieland heeft ontwerp- en onderzoeksbureau landschap en Stedenbouw PeetersenDaan - een aanvulling op het Omgevingskwaliteitskader gemaakt. Deze is tot stand gekomen door een landschappelijke en cultuurhistorische analyse, aangevuld door de uitkomsten van een tweetal ontwerpateliers op het eiland. Een waarin eilanders werden bevraagd en een tweede waarbij experts hun bespiegelingen gaven op de geduide kernkwaliteiten en er gezamenlijk geschetst is op ruimtellijke opgaven die nu binnen het beschermde dorpsgezicht leven.

De geleerde lessen uit het atelier worden meegenomen in de aanscherping van in het Omgevingskwaliteitskader, waarna deze bestuurlijk worden verankerd.

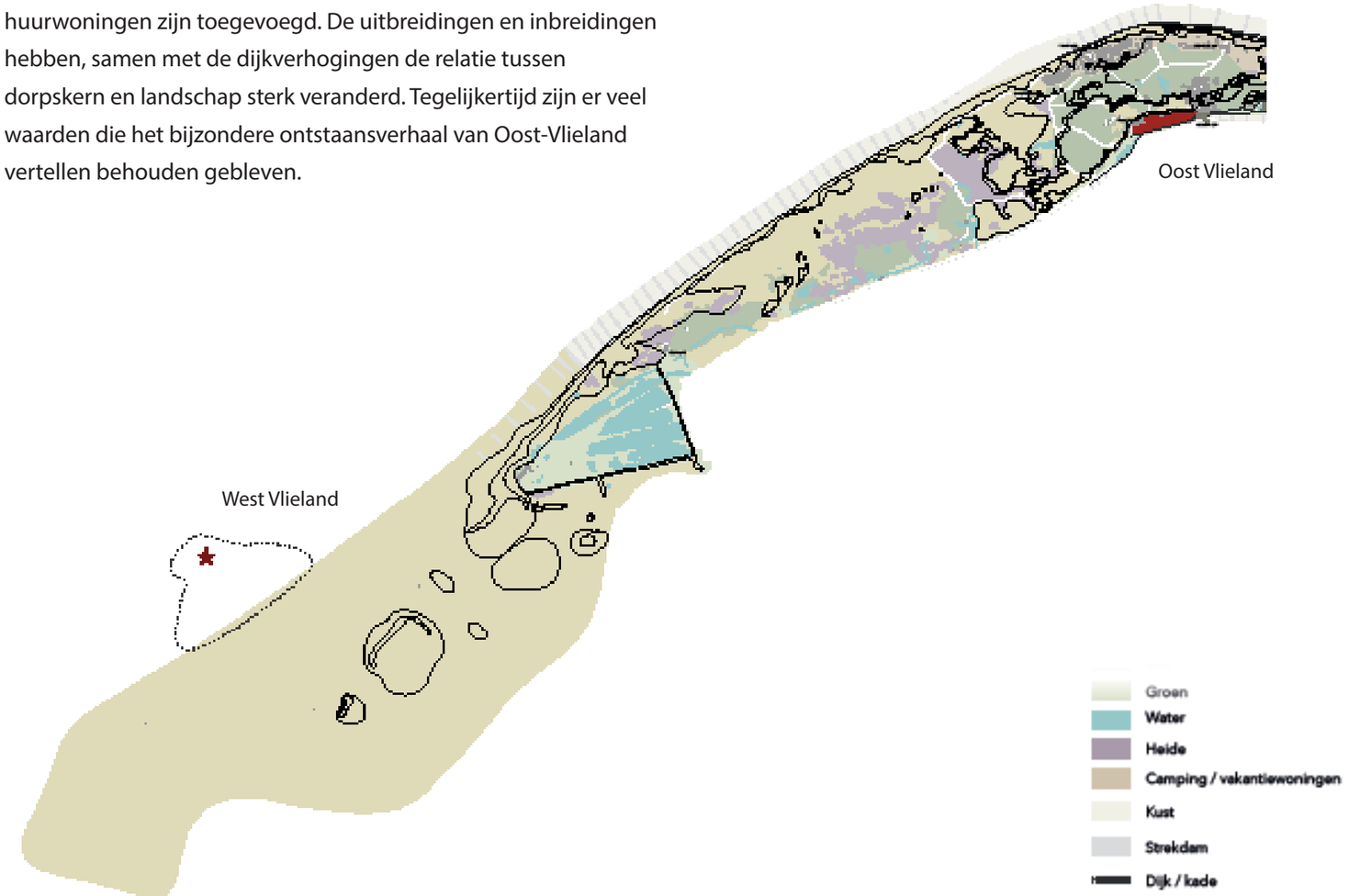
ACHTERLIGGEND NARRATIEF

Na de voorspoed van de zeventiende eeuw en de ondergang van West-Vlieland, oorspronkelijk het eerste dorp op het eiland, gaat de zee in de eeuwen daarna steeds weer in de aanval. Door de duinafslag wordt het eiland smaller en smaller. In de negentiende eeuw staan de Vlielanders voor de dramatische keuze: het eiland opgeven of vechten. Mede ter bescherming van het Friese vasteland werd gekozen voor het laatste en begon Staatsbosbeheer met de aanplant van bomen en het inpolderen van Kroonspolder. Hiermee bleef het eiland behouden en kon zij haar rol als onderdeel van de kustverdediging blijven vervullen.

Leven op Oost Vlieland vond plaats op zijn eigen kenmerkende wijze: door de schaarste van materialen werd het (soms aangespoelde) bouwmateriaal vaak hergebruikt en werd er compact gebouwd. De aaneengesloten gevelwanden en de leibomen in de Dorpsstraat creëerden luwte en een aangenaam microklimaat tegen de zeewind. Daarbij kende de bebouwing in het lint verschillende functies, waarbij wonen (vaak ook gedeeld) en werk in voor-achterhuis werd gecombineerd. Aan de zuidzijde was er in vroegere tijden een nauwe relatie met de zee waarbij boothuizen en/of maritieme werkzaamheden plaatsvonden. De zee was daarbij ook de plek waar men van zijn afval afkwam. Aan de noordzijde waren de duinen en de oost-westelijk lopende Postweg, waarlangs handel tussen de andere Waddeneilanden plaatsvond.

Doordat het eiland vooral uit duingronden bestond kende het eiland zeer beperkt akkerbouw. Naast de handel waren daarom de tuinen belangrijk als plek voor voedselvoorziening. Bijzonder daarbij was de tuin van het Armenhuis waar gepensioneerde vissers hun kost verdienden. Samen met de kerk met begraafplaats en het gemeentehuis vormde het Armhuis een belangrijke ontmoetingsplek centraal in het dorp. De bomen rondom de begraafplaats en in de tuinen vormden daarbij een groene long, een plek voor bezinning, ontmoeting en rituelen.

Met de aanplant van het bos aan de noordzijde van het dorp in de 19e eeuw kreeg het dorp meer beschutting en was er (o.a. door de kazerne en opkomend toerisme) meer werkgelegenheid. Dit leidde tot uitbreiding van het dorp, waarbij ook veel sociale huurwoningen zijn toegevoegd. De uitbreidingen en inbreidingen hebben, samen met de dijkverhogingen de relatie tussen dorpskern en landschap sterk veranderd. Tegelijkertijd zijn er veel waarden die het bijzondere ontstaansverhaal van Oost-Vlieland vertellen behouden gebleven.



Landschappelijke context



Landschap

- Duin
- Bos
- Water
- Dijk
- Primaire wegenstructuur
- Open erfzone (zie best.plan)

Stedenbouw

- Wegenstructuur
- Culturele hart
- Waardevolle boomstructuur
- contour beschermd dorpsgezicht (plangebied)

Bebouwing

- Karakteristiek gebouwen
- Vuurtoren
- Publieke gebouwen
- Hoofdgebouwen
- Bijgebouwen
- Voorkanten

Openbare ruimte

- Waardevolle openbare/publieke ruimte
- **1**. Tuin Armhuis
- **2**. Begraafplaats
- **3**. Kerkplein
- **4**. Dorpsstraat
- **5**. Gloppen (stegen)
- **6**. Dijk (incl coupure)
- **7**. Haven (incl trappen)

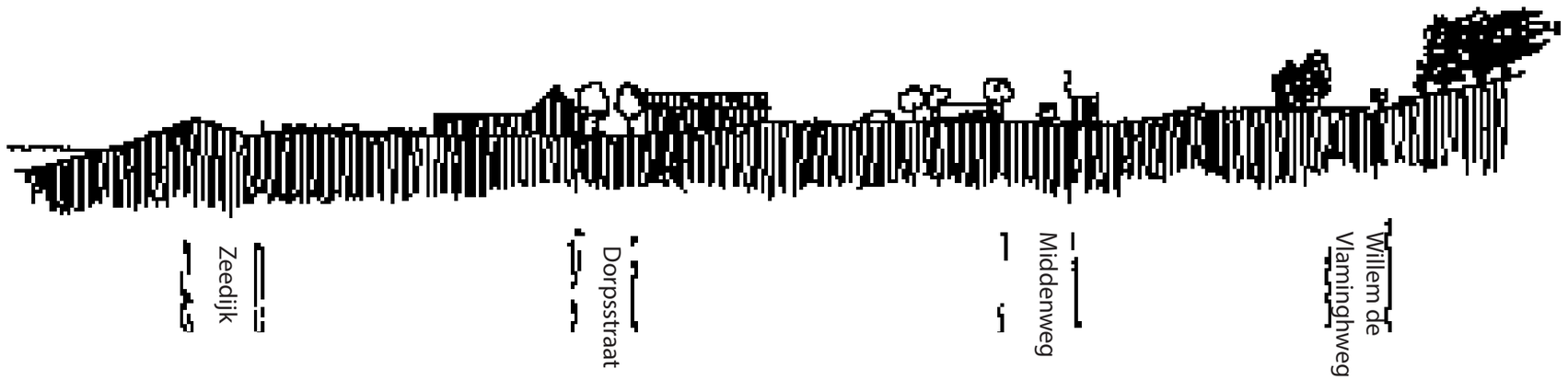
Beleving

- Zichtlijnen richting noord beginnen in dorp
- Zichtrelatie richting zee beginnen pas op de dijk
- Zicht op tuinen bij aankomst
- Wandel/Fietspaden
- Doorgaande routes

KERNWAARDENKAART

Het beschermde dorpsgezicht kent een rijke ruimtelijke structuur met verschillende deelgebieden. In onderstaande Kernwaardenkaart zijn de primaire waarden gedefinieerd:

- Stedenbouwkundige structuur van aaneengesloten lintbebouwing aan de Dorpsstraat met een duidelijke zonering tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Ze vormt luwte en afscherming van het omliggende landschap van duinen, bossen en water.
- De kenmerkend hoogteverschillen richting de duinen en de zeedijk
- Oost-west lopende wegenstructuur met dwars hierop de gloppen
- Groene contramal van beplanting in de Dorpsstraat, achtertuinen, de tuin van het Armhuis en de begraafplaats, met centraal hierin het kerkplein
- Markante gebouwen op bijzondere locaties, zoals de Noordwester, kerk, het voormalige gemeentehuis of het atelier op de dijk



Kenmerkende principedoorsnede Oost Vlieland

TUINEN WADZIJDE
INCLUSIEF BEBOUWINGSLINT

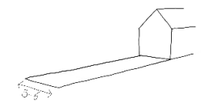
Context / opgave

Aan de wadzijde zijn in de achtertuinen van de Dorpsstraat de afgelopen 50 jaar veel ontwikkelingen en uitbouwen geweest. Vanwege de afbreuk van deze bebouwing op het dorpssilhouet van het beschermde dorpsgezicht, is er behoefte aan meer regie op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en tuininrichting aan deze zijde. De recente aanpassingen aan het dijkprofiel in het kader van de dijkverzwaring kunnen hierbij benut worden.

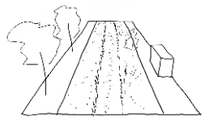


foto van een tuin aan de wadzijde (Trompshuis)

Kernwaarden



- De tuinen bestaan uit smalle (5 tot 6 meter breedte), diepe percelen, waar de maatvoering van de panden (smal en kleinschalig) op aansluit.



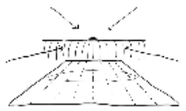
- De diversiteit van de tuininrichting is groot, wat een informeel karakter met zich meebrengt.



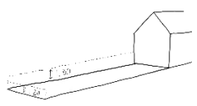
- Er is sprake van een sterke hiërarchie in de opzet van de percelen: hoofdbebouwing aan en georiënteerd op de Dorpsstraat, met ondergeschikte aanbouwen, informele schuurtjes aan de wadzijde



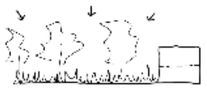
- Waar de rooilijn aan de Dorpsstraat eenduidig is, kenmerkt de tuinzijde zich door een grillige gevellijn achterzijde



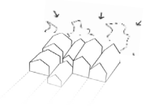
- De tuinen kenmerken zich door openheid met zicht op de horizon (luchten) en zicht richting dijk. Dit is in het Omgevingsplan vastgelegd als open erfzone.



- De erfafscheidingen zowel naar wadzijde als tussen de percelen zijn laag (max 1,80m tussen percelen, maximaal 1,20 richting waddendijk)



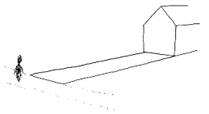
- De bomen en het groene karakter in de tuinen zijn bepalend voor het dorpssilhouet



- De bomen in de Dorpsstraat zijn bepalend als achtergrond voor het dorpssilhouet vanaf de Waddenzeedijk.



- De tuinen hebben door hun lage afscheidingen een sterke verbinding met de dijk en verbindende gloppen.

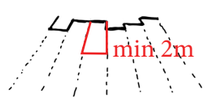


- Het achterpad (2,5m breed) tussen erfafscheiding en dijk is rustig en alleen voor voetgangers en of fietsers toegankelijk.

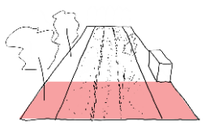


- Door het historische gebruik van de tuinen hebben de tuinen een culturele en archeologisch waarde.

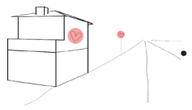
Ruimtelijke principes voor ontwikkeling
Om de kernwaarden voor het beschermde dorpsgezicht te behouden zijn voor toekomstige ontwikkelingen ruimtelijke principes geformuleerd:



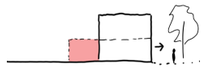
- Kijk bij ontwikkelingen aan de tuinzijde altijd naar de naastliggende rooilijnen. Sluit hier niet op aan maar verspring per perceel minimaal 2 meter naar voren of naar achteren om de grillige rooilijnen richting de waddendijk te behouden.



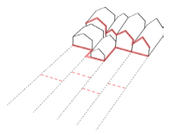
- Zorg dat de achtertuinen niet te veel verhard worden en er in de tuin voldoende ruimte is voor groen. De open erfzone dient dan ook gerespecteerd te worden, waarbij de rooilijn qua bebouwing niet verder dan 3 meter mag opschuiven ten opzichte van de situatie 2024 (zie kernkwaliteitenkaart)



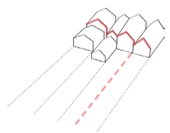
- De bestaande twee dijkhuisjes zijn en blijven de uitzonderingen in de open erfzone.



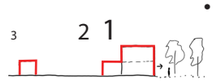
- Zorg dat de bouwmassa in de tuinen kleinschalig is, altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume aan de Dorpsstraat.



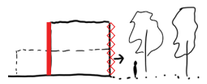
- Indien gebouwd wordt op meerdere percelen, dienen de oorspronkelijke smalle percelen herkenbaar te blijven in de grondvorm van de nieuwbouw



- Wanneer een perceel breder is dan 6 meter, maak dan een onderverdeling in meerdere perceeldelen, die het ritme van de smalle percelen volgt en welke ook ruimtelijk afleesbaar is (bijvoorbeeld door meerdere kappen). Dit is met name van toepassing bij grotere bebouwing.



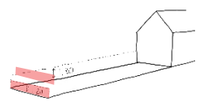
- De bebouwing op het perceel kent een hiërarchie: hoofdgebouw aan de dorpsstraat is hoogste volume, aanbouwen zijn lager dan hoofdgebouw. Schuurtje in de tuin: max 1 laag met of zonder kap. In de open erfzone is geen bebouwing toegestaan.



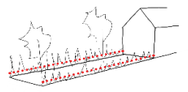
- Houdt bij nieuwbouw rekening met hiërarchie in detaillering: de vormgeving en details zijn aan Dorpsstraat rijk en dienen naar achter toe steeds eenvoudiger te worden. Dat geldt ook voor de vormgeving en materialisering van achtergevels: hier voldoende gesloten geveloppervlak (géén glas) vormgeven om continuïteit van het silhouet te waarborgen.



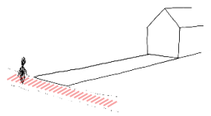
- Wanneer er balkons of dakkapellen aan het hoofdgebouw worden toegevoegd, dan dienen deze terughoudend te zijn in maat en vormgeving ten opzichte van het hoofdvolume.



- Zorg ervoor dat erfafscheidingen bij vervanging, richting dijk en binnen open erfzone maximaal 1,2 meter hoog zijn om de openheid en het silhouet voelbaar te houden. Kies bij de uitvoering van de erfafscheiding natuurlijke materialen zoals onbeschilderd houtwerk of hagen/heesters. Om het maritieme karakter te versterken zijn ook hergebruikte scheepsdelen als erfafscheiding denkbaar.



- De tuinen en groene erfafscheidingen dragen bij aan de biodiversiteit op het eiland. Stimuleer deze door de keuze van eilandeigen planten.



- Het pad tussen dijk en tuinen blijft alleen voor fietsers en wandelaars toegankelijk, niet voor gemotoriseerd verkeer. Dit om de rust te behouden, maar ook om verstoring van archeologische waarden door zwaar verkeer te voorkomen. Wel kan het pad als calamiteitenpad gebruikt worden.

HET CULTURELE HART
INCLUSIEF TUIN ARMHUIS

Context / opgave

De plek rondom het Armhuis en Kerkplein huisvesten veel maatschappelijke functies (museum, een tijdelijke creatieve werkplaats, gemeentehuis, kerk) welke van grote betekenis zijn voor de bewoners. Daarbij functioneert de kerk en begraafplaats tevens als een plek voor stilte en rituelen. Dit culturele hart is met de Dorpsstraat verbonden via de Kerkglop, en via de tuin van het Armhuis en het kerkhof ook ruimtelijk met het bos en duingebied aan de noordzijde van het dorp. Binnen dit culturele hart spelen verschllende opgaven, waarbij gezocht wordt naar passende nieuwe functies die bij voorkeur het karakter als cultureel hart versterken.

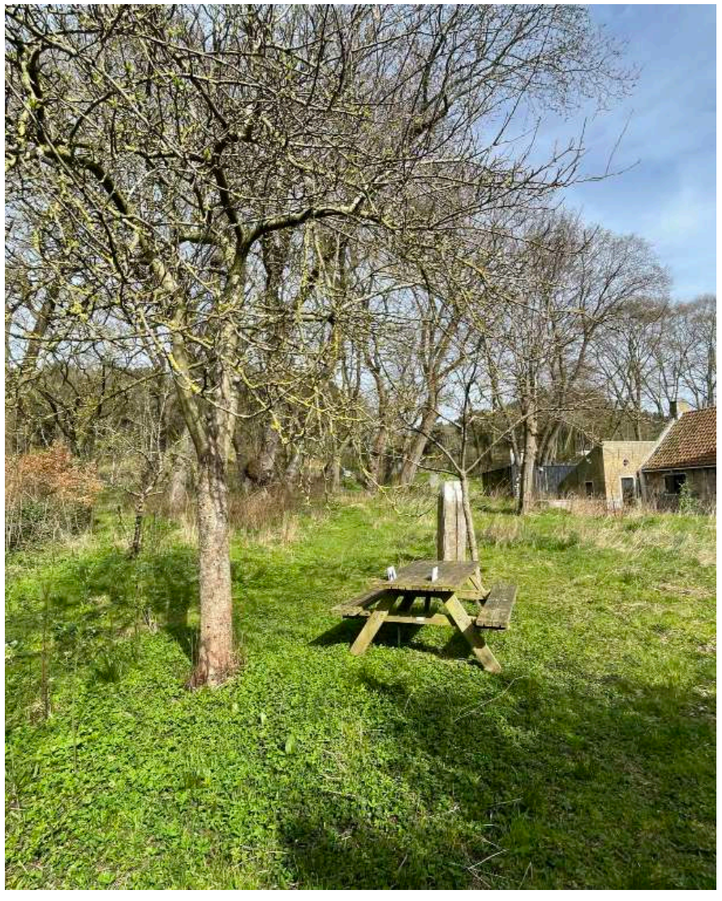
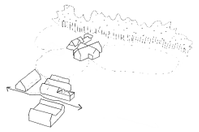


foto vanuit de tuin van het Armhuis

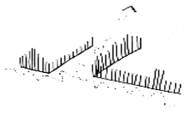
Kernwaarden



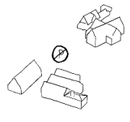
- Het culturele hart wordt gevormd door een aaneenschakeling van publieke ruimten; de Dorpsstraat, Kerkeglop, het Kerkplein, de Begraafplaats en het bos aan de noordzijde. De tuin van het Armhuis vormt hier ruimtelijk een onderdeel van. Deze plekken hebben een gezamelijke ensemblewaarde.



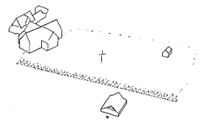
- De aanpalende bebouwing van de kerk, de pastorie, de oude boerenschuur, de voormalige bibliotheek en de Noordwester vormen de wanden van deze ruimte en kenmerken zich door een grote diversiteit maar kleinschalig karakter. Veel gebouwen hebben een rijksmonumentale status welke een waardevolle uitstraling naar plein en groenruimte(n) geven. Maar ook meer recente toevoegingen (zoals de arbeidershuizen) hebben een eigen en verfijnde detaillering in architectuur en erfafscheiding die de kwaliteit van het kerkplein bepalen.



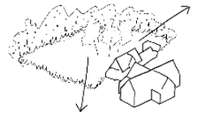
- De gebouwen op de hoeken van de Dorpsstraat naar de Kerkglop nemen een driezijdige positie in die de beweging naar het kerkplein begeleiden.



- Het kerkplein is vrij van parkeren.

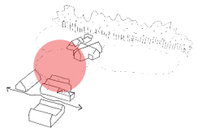


- Ten zuidoosten van de begraafplaats grenst de begraafplaats aan achterkanten van woningen. Hier is sprake van een minder publiek karakter. Wel staat hier de Woelige stal, vermoedelijk het enige hooihuis op Vlieland. Het vertelt een Vlielands verhaal wat zeer behoudenswaardig is (Bron: RCE, Marinus van Dintel).



- Ten westen van de kerk en het Armhuis is de tuin van het Armhuis. Een groene (deels verborgen) oase met hoge en karakteristieke en (deels) monumentale iepen. De tuin is van grote waarde voor het culturele hart vanwege haar groenfunctie (de enige in de kern) en de doorzichten tussen kerkplein en de duinen. De donkerte en beleving van de hoogteverschillen zijn daarbij kenmerkend.

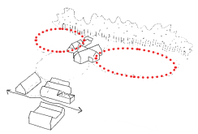
Ruimtelijke principes voor ontwikkeling
Om de kernwaarden voor het beschermde dorpsgezicht te behouden zijn voor toekomstige ontwikkelingen de volgende uitgangspunten geformuleerd:



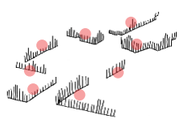
- Kijk bij ontwikkelingen in het gebied naar de ensemblewaarde van het culturele hart. Aanpassingen van/in gebouwen en aan de openbare ruimte dienen hierin op elkaar te worden afgestemd.



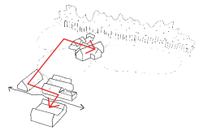
- Behoud en versterk de zichtrelaties en de openheid tussen het kerkplein en de tuin van het Armhuis.



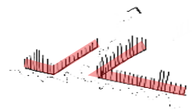
- Zorg dat het bomen ensemble en de ecologische waarde van de begraafplaats en de tuin van het Armhuis blijft bestaan. Eventuele transformaties dragen bij aan de openbaarheid en bereikbaarheid van dit groen, zonder dat de rust verstoord wordt.



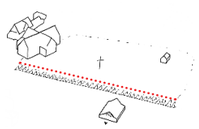
- Behoud de architectonische diversiteit tussen de verschillende bebouwing in het culturele hart. De geschiedenis en cultuurhistorische waarden van deze gebouwen vragen ieder om een andere aanpak om de unieke verhalen richting de toekomst te blijven vertellen.



- Transformatie van gebouwen in het culturele hart moeten bij herbestemming bijdragen aan de maatschappelijke betekenis van het ensemble. Bij niet maatschappelijke programma wordt in of aan het gebouw gezocht naar mogelijkheden om toch bij te dragen aan de maatschappelijke betekenis van de plek; bijvoorbeeld een centrale ontmoetingsruimte of een watertappunt aan de gevel.



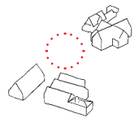
- Bij transformatie van gebouwen op de hoeken van de Dorpsstraat naar de Kerkglop is een bijzondere en hoogwaardige architectonische kwaliteit nodig om de bijzondere positie van deze gebouwen richting het kerkplein te begeleiden en te markeren.



- De zuidzijde van het kerkhof kan aan kwaliteit winnen door de aanplant van hagen of heesters op de erfgrens van de achtertuinen aan de Middenweg.



- Bij transformatie van de hoek van Middenweg en Achteromweg kan de bestaande hooischuur een inspiratiebron voor het architectuurbeeld bieden om het agrarische verhaal van deze plek nieuw leven in te blazen.



- Het kerkplein kan aan groen- en ecologische waarde winnen door bijvoorbeeld het toevoegen van extra bomen en het verminderen van verharding (open verharding/gras of bloemen) te realiseren. Ook het toevoegen van een waterelement kan hieraan bijdragen.

MIDDENWEG

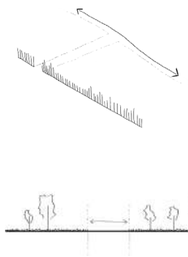
Context / opgave

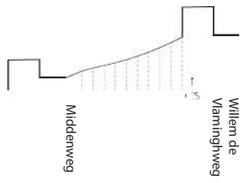
De Middenweg markeert door haar overgang met de achtertuinen van de Dorpsstraat de noordrand van het beschermde dorpsgezicht. Door verstedelijking van de Willem de Vlaminghweg en ontwikkelingen in de tuinen is de identiteit van de Middenweg onder druk komen te staan, waarbij voor- en achterkanten worden afgewisseld en de relatie met de duinen verzwakt is. Omdat ten noorden van de Middenweg transformatie wordt verwacht (herstructurering oude loodsen/transformatie naar wonen) is het van belang het karakter van de Middenweg te versterken. Dit ten behoeve van de woonkwaliteit van de nieuwe bebouwing, maar ook ter bescherming van de cultuurhistorische kwaliteiten.

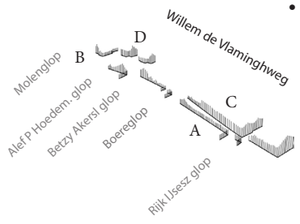


foto met zicht op de Middenweg

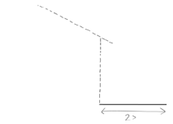
Kernwaarden

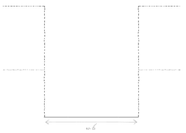


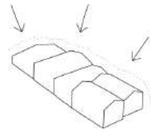


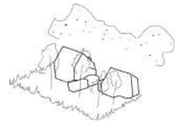


- De Middenweg ligt op de grens van de noordelijk achtertuinen van de Dorpsstraat.
- De Middenweg kent een smal wegprofiel zonder bomen. Groenkwaliteit is afkomstig van de langslinggende tuinen.
- De aan de Middenweg grenzende gronden kennen een groot hoogteverschil, waarbij het noordelijke deel richting de Willem de Vlaminghweg wel 3-4 meter hoger ligt. Dit hoogteverschil is met name vanaf de gloppen goed te ervaren.
- De overgang tussen openbaar en privé wordt langs deze weg gekenmerkt door groene erfafscheidingen of gevels van bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn laag en kleinschalig, in aansluiting op de perceelsbreedte. De Middenweg kent een diversiteit aan sferen.









- Er zijn 4 deelgebieden - met hun eigen karakterestiek- te onderscheiden:

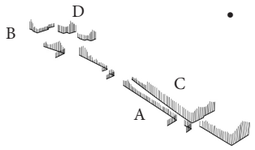
A. In het zuidoostelijke deel (tussen Boereglop en Rijk Ijsenz glop) staan op de erfgrens bijgebouwtjes van 1 laag met kap met een individueel karakter. De straat is hier op zijn smalst (waar de weg doodloopt).

B. Meer zuidwestelijk, tussen en Boereglop en de Molenglop, is de straat breder en hebben de kleinschalige bijgebouwen plaatsgemaakt voor nieuwe (woon-) functies. Deze nieuwbouw is georiënteerd op de Middenweg en heeft veelal 1,5 tot 2 lagen met kap en een meer wisselende rooilijn.

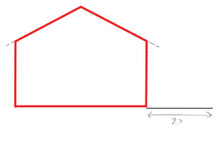
C. Ten noordoosten van de Middenweg staan aan de oostzijde robuuste loodsen met hun ontsluiting aan de Willem de Vlamingweg. De schuren hebben 1 laag met flauwe kapvormen. Door het grote hoogteverschil heeft is deze bebouwing aan de Middenweg 2 lagen met kap en heeft daarmee een grote visuele impact op het beschermde dorpsgezicht.

D. Ten noordwesten van Boereglop staan enkele vrijstaande woongebouwen in het groen. Deze vormen een landschappelijke overgang tussen dorp en landschap.

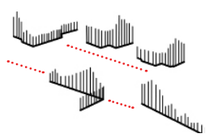
Ruimtelijke principes voor ontwikkeling
Om de kernwaarden voor het beschermde dorpsgezicht te behouden zijn voor toekomstige ontwikkelingen de volgende uitgangspunten geformuleerd



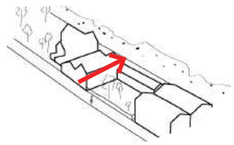
- Benut bij tranformaties in de bebouwing de diversiteit aan sferen langs de Middenweg, door te bouwen volgens de ruimtelijke principes per deelgebied.



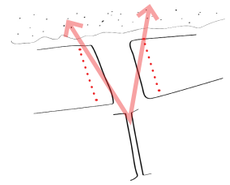
- In deelgebied A dient transformatie bij te dragen aan de herkenbaarheid van de perceelsbreedte en het versterken van de individuele (tuin)karakters. Vervangende nieuwbouw van schuurtjes zijn maximaal 1 laag met kap, lang gerekt (breedte is maximaal de helft van de perceelbreedte) en grondoppervlak van maximaal 60m^2 mits de oppervlakte van het perceel daar ruimte voor biedt. Dat is de totale gezamenlijke oppervlakte aan alle bouwsels ondergeschikt aan het woonhuis op het perceel, (zie ook Omgevingsplan). Overige erfafscheidingen vormgeven met groen.



- In deelgebied B kunnen transformaties bijdragen aan kwaliteit door de wisselende rooilijn met groen in te vullen (bij voorkeur geen parkeren) en volumes op te delen met kleinere dakvormen die relatie aangaan met de percelering van de woningen aan de Dorpsstraat.

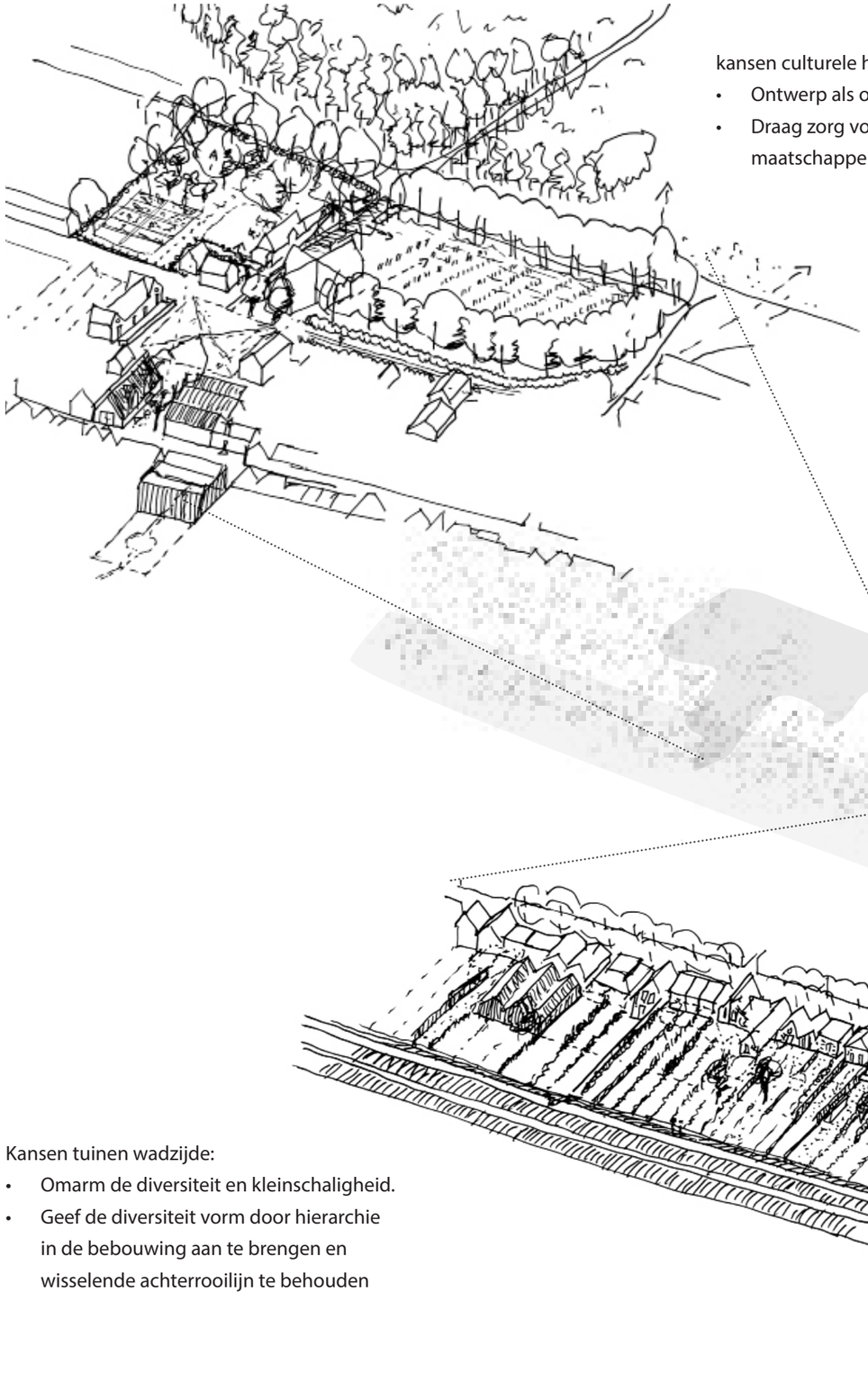


- In deelgebied C kan transformatie bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het aanpalende beschermde dorpsgezicht door deze als één stedenbouwkundig ensemble te beschouwen. Hierin worden kloeke/robuuste bouwvolumes afgewisseld met een meer open bebouwingsbeeld. Binnen het ensemble dient de ontsluiting altijd vanaf de Willem de Vlaminghweg te worden afgewikkeld en dient parkeren op eigen erf te worden opgelost. Een nieuw mobiliteitsconcept bieden mogelijkheden tot verdichting. Nieuwe bebouwing kan zich aan de Middenweg tot maximaal 2 lagen met kap ontwikkelen. Een afleesbare parcellering en afwisselingen in kapvormen dragen bij aan het informele karakter van de straat. Aan de Willem de Vlaminghweg kan incidenteel tot maximaal 3 lagen een nieuwe identiteit ontwikkeld worden. Herinrichting van de Willem de Vlaminghweg tot een woonstraat is daarbij denkbaar.



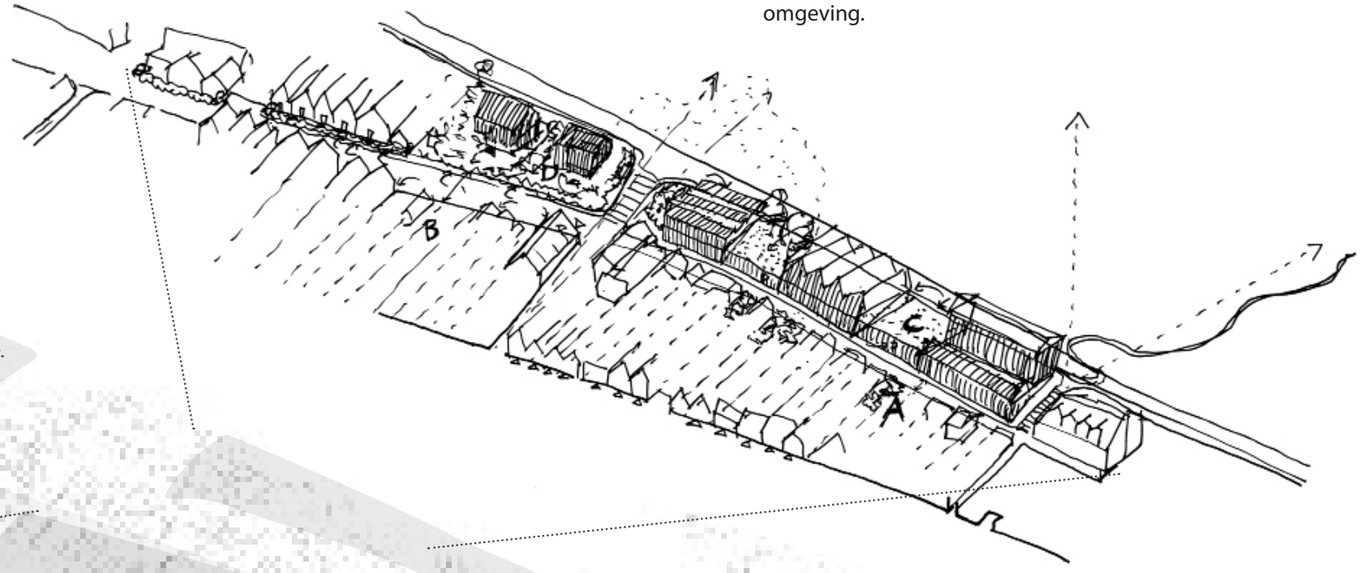
- In deelgebied D kan eventuele transformatie bijdragen aan de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht door de relatie tussen de Boereglop en het duinlandschap te versterken. Bebouwing bevindt zich aan weerszijde van het glop altijd op royale afstand, minimaal 10 meter. Tussenliggende groen bij voorkeur openbaar inrichten. Iets verderop bij toekomstige transformatie van de brandweerkazerne kan de Betzy Akerslootglop doorgetrokken worden tot aan het landschap. Ook dit draagt bij aan de beleving en kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht.

RUIMTELIJKE KANSEN | AANBEVELINGEN



kansen culturele hart:

- Ontwerp als opéénvolging van ruimtes,
- Draag zorg voor clustering maatschappelijke functies



Kansen Middenweg:

- Benut de kenmerken, identiteiten en hoogteverschillen van de verschillende deelgebieden
- Zoek naar robuuste typologiën, die zich aan de Middenweg qua maat en schaal schikken aan hun omgeving.

Kansen tuinen wadzijde:

- Omarm de diversiteit en kleinschaligheid.
- Geef de diversiteit vorm door hierarchie in de bebouwing aan te brengen en wisselende achterrooilijn te behouden

BIJLAGE 2; BEELDKWALITEITSPLAN BOSRANDZONE STORTEMELK

Bosrandzone Stortemelk

Beeldkwaliteitsplan



ROSAD architecten

Bosrandzone Stortemelk

Beeldkwaliteitsplan

Een rapport in opdracht van :
Gemeente Vlieland
Staatsbosbeheer
Stichting Recreatiebelangen Vlieland

Amersfoort, september 2014

RO&D architecten

H+N+S Landschapsarchitecten

Soesterweg 300, 3812 BH Amersfoort
Postbus 1603, 3800 BP Amersfoort
T 033 432 80 36 ▪ F 033 432 82 80
E mail@hnsland.nl ▪ W www.hnsland.nl

Inhoud

1 INTRODUCTIE 07

2 AANZET KAMPEERVISIE VLIELAND 11
- 2.1 Inleiding 11
- 2.2 Huidige situatie 11
- 2.3 Trends 11
- 2.4 Aandachtspunten uit de workshop 13

3 BEELDKWALITEITSPLAN 13
- 3.1 Aanleiding 11
- 3.2 Opzet beeldkwaliteitsplan 11
- 3.3 Huidige kwaliteiten 11
- 3.4 Kwaliteitsambities 'Groot Stortemelk' *(Kader voor het beeldkwaliteitsplan)* 17
- 3.5 Ecologische winst 17
- 3.6 Winst belevingskwaliteit 19
- 3.7 Ruimtelijke opgave Stortemelk 19

4 INRICHTINGSSCHETS 20

5 LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR 25
- 5.1 Maaiveld en reliëf 25
- 5.2 Bos en natuurontwikkeling 27

6 INRICHTING 29
- 6.1 De eilandlodges 29
- 6.2 De vlonderlodges 35
- 6.3 De boomkroonlodges 37
- 6.4 Wegen en verlichting 39

7 FASERING 41

COLOFOON 43

Deelnemerslijst workshop 17-18 juni 2014

Stichting Recreatiebelangen Vlieland:

[redacted]

Stortemelk:

[redacted]

Kracht architecten:

[redacted]

Lab Vlieland:

[redacted]

Gemeente Vlieland:

[redacted]

RO&AD architecten:

[redacted]

H+N+S landschapsarchitecten:

[redacted]

Deelnemerslijst workshop 8 juni

Stichting Recreatiebelangen Vlieland:

[redacted]

Staatsbosbeheer:

[redacted]

Stortemelk:

[redacted]

Gemeente Vlieland:

[redacted]

RO&AD architecten:

[redacted]

H+N+S landschapsarchitecten:

[redacted]

1 INTRODUCTIE

Op 30 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Vlieland het Bestemmingsplan Recreatieve Voorzieningen vastgesteld. Een cruciaal onderdeel van dit plan is een grenscorrectie van de camping Stortemelk, waarmee 4,8ha bosgebied aan het kampeerterrein kan worden toegevoegd.

Op 17, 18 juni en 8 juli 2014 zijn in twee workshops tussen betrokken partijen (zie deelnemerslijsten workshops) de bestemmingsplanvoorschriften aangescherpt en vertaald in strategische, programmatische, ecologische en ruimtelijke spelregels ten behoeve van twee deelproducten:

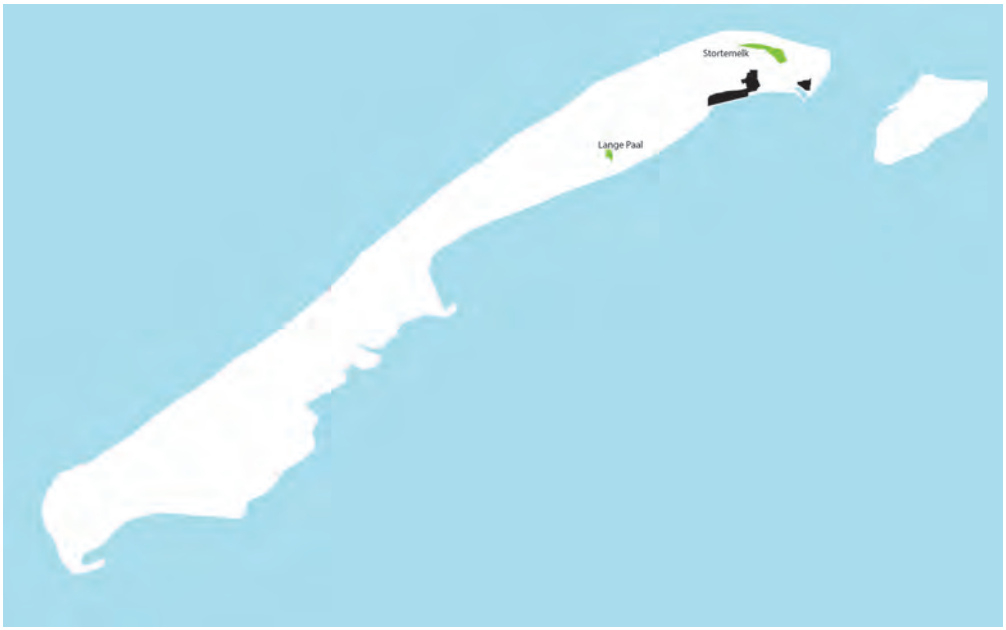
I. Aanzet Kampeervisie Vlieland
II. Beeldkwaliteitsplan Bosrandzone Stortemelk

De betrokken partijen waren:

- Stichting Recreatiebelangen Vlieland (SRV), als exploitant van de camping Stortemelk en initiatiefnemer voor de ontwikkeling van eilandlodges in de bosrandzone,
- Gemeente Vlieland,
- Staatsbosbeheer (SBB) als terreineigenaar, beheerder en ecologisch deskundige.

De workshops werden gefaciliteerd door RO&AD Architecten en H+N+S Landschapsarchitecten. Daarnaast was er extra inbreng vanuit het Lab Vlieland en Kracht Architecten, als adviseur van Stichting Recreatie Vlieland.

De tussentijdse resultaten van beide workshops waren zo positief en constructief, dat de drie partijen Ro Koster en Lodewijk van Nieuwenhuijze - van de faciliterende bureaus - hebben verzocht de twee deelproducten uit te werken en op basis van deze rapportage de samenwerking verder vorm te geven.



De twee campings op Oost-Vlieland

2 AANZET KAMPEERVISIE VLIELAND

2.1 Inleiding

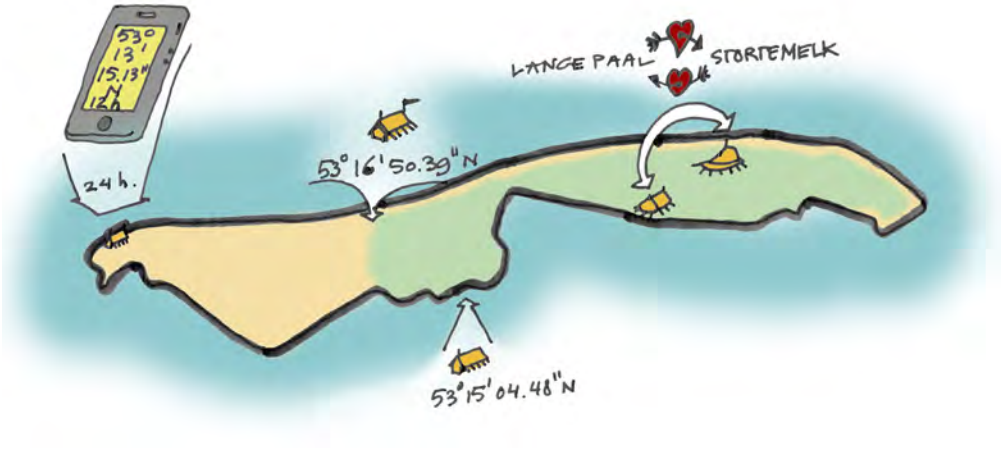
De gemeente Vlieland beschikt op dit moment niet over een integrale, eiland dekkende visie op het kamperen. Op Vlieland zijn twee kampeerterreinen gelegen: Lange Paal, geëxploiteerd door SBB en Stortemelk, geëxploiteerd door de SRV. Er is nauwelijks sprake van afstemming en samenwerking tussen beide exploitanten op het gebied van visievorming en positionering van Vlieland ten opzichte van de andere Waddeneilanden. Het meeste recente document over deze thematiek is het 'Haalbaarheidsonderzoek Eilandlodges', dat in 2012 in opdracht van kampeerterrein Stortemelk is opgesteld door Van der Reest Advies.

2.2 Huidige situatie

Vlieland kent twee kampeerterreinen; Stortemelk en Lange Paal. Kampeerterrein Stortemelk is een toeristische camping met ruime faciliteiten. De camping kent een grote schare trouwe bezoekers, die het 'stortemelkgevoel' met elkaar delen en heeft een reputatie hoog te houden op het gebied van muziek en kleinkunst. De doelgroep bestaat vooral uit jonge gezinnen, die in de duinen, dichtbij strand en zee willen kamperen.
Lange Paal ligt aan de rustige Waddenkant van het eiland, heeft veel minder voorzieningen en richt zich meer op de individueel ingestelde rust- en natuurzoekende kampeerder. Het kampeerseizoen loopt van 1 april tot 1 oktober. Buiten de kampeerperiode zijn de terreinen 'leeg' en krijgt de 'natuur' weer de ruimte.

2.3 Trends

Sinds ongeveer het jaar 2000 is er sprake van een aantal verschuivingen binnen de kampeersector. Er is zowel sprake van een jaarlijkse afname van circa 1,5% in het toeristisch kamperen, als een terugloop in het aantal kampeerplekken door de groei van de omvang van de gemiddelde kampeervoorziening (tent/tenthuisje).
De wensen van de hedendaagse kampeerder kunnen worden getypeerd in twee woorden: **comfort en beleving**. De wens tot comfort leidt tot een toenemende vraag naar kampeerplaatsen met veel voorzieningen; goed toiletgebouw, water, elektra, tv-aansluiting en draadloos internet.
Daarnaast wil men wel in een mooie duinomgeving dicht bij het strand in een sfeer van eenvoud en ongedwongenheid verblijven, maar geen tent meer heen en weer hoeven te slepen. Als gevolg hiervan stijgt (ook op Stortemelk) de vraag naar hoogwaardige verhuuraccommodaties (complete huurtenten, safaritenten of tenthuisjes).
Op dit moment ontbreekt het op Vlieland aan verhuuraccommodaties in het segment tussen kamperen/ tenthuisjes en echte (duurdere) recreatiewoningen. Op de andere Waddeneilanden wordt dit soort accommodaties wel aangeboden, zoals duinlodges, natuurkampeerhuisjes, hobbitwoningen en beachlodges. Deze accommodaties worden gekenmerkt door een hoge belevingswaarde, relatief veel comfort en bescheiden huurprijzen. ***Dit is het segment dat Stortemelk voor ogen heeft met de ambitie om 50 eilandlodges te willen realiseren in de bosrandzone.***

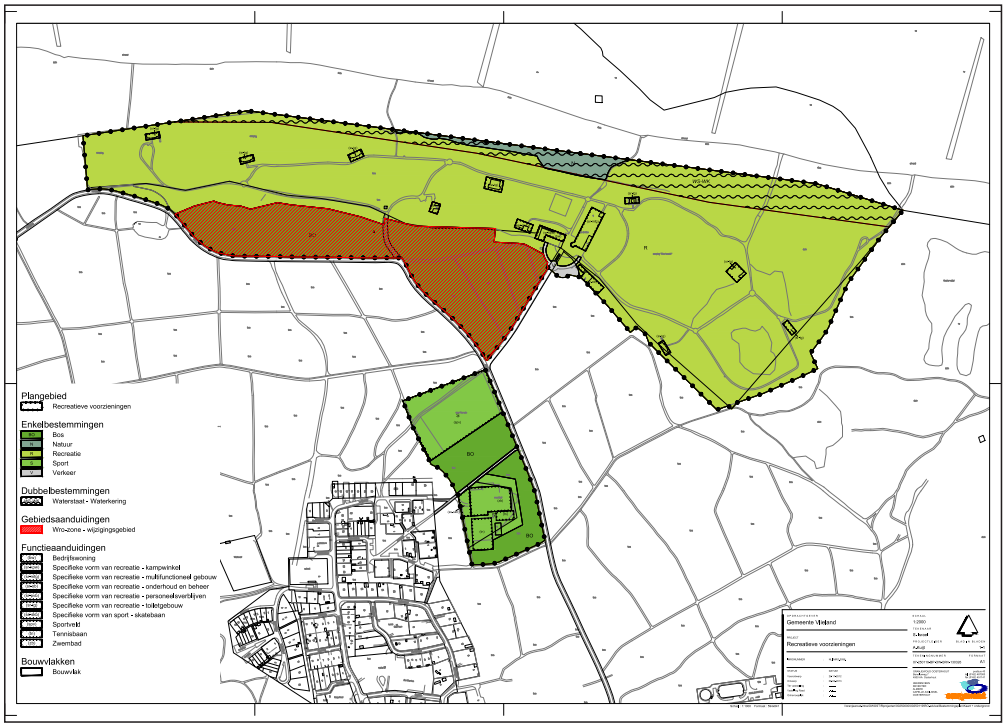


Recreationtwikkelingsideeën

2.4 Aandachtspunten uit de workshop

Door alle betrokken partijen wordt de analyse van Stortemelk met betrekking tot de trends gedeeld. Ook de ambitie om de financieel-economische basis te verbeteren, door in te zetten op een verbreding van het aanbod met eilandlodges, wordt door iedereen als een logische stap gezien.
Maar er zou meer moeten gebeuren. Het moet mogelijk zijn om de specifieke omstandigheden van Vlieland t.o.v. de andere Waddeneilanden veel beter te benutten en te vertalen naar een eilandspecifiek kampeeraanbod.
Het verkeersluwe eiland zou met name de natuurbeleving nog veel beter moeten vermarkten: enkele geopperde ideeën:
• Vlieland wordt het enige Waddeneiland waar een gereguleerde vorm van wildkamperen is toegestaan. Dagelijks zijn er een aantal wisselende plekken beschikbaar (op de rand van de Vliehors , op het strand, langs de Waddenzee, etc) waarvan de coördinaten door de VVV of SBB worden vergeven. Er zijn geen voorzieningen en de verblijftijd is maximaal één nacht.
• in relatie tot de camping Lange Paal worden buitendijks waddenlodges op palen gerealiseerd. Deze lodges overwinteren bij het dorp of bij Stortemelk in een bosrijke omgeving.

Tijdens de workshops groeide het onderlinge vertrouwen om in de zeer nabije toekomst te verkennen, wat meer samenwerking tussen de beide kampeerterreinen zou kunnen opleveren. Zo zou Stortemelk huurtenten kunnen leveren voor plaatsing op Lange Paal. Beide partijen hebben de intentie uitgesproken om op korte termijn deze samenwerking verder te willen verkennen en te concretiseren, met als gemeenschappelijke basis het willen nastreven van een duurzame ontwikkeling voor de lange termijn van het kamperen in de meest brede zin op Vlieland.
De concrete afspraken voor de korte termijn en de ambities voor de langere termijn kunnen na afstemming met de gemeente vastgelegd worden in de 'kampeervisie Vlieland 2015'.



Bestemmingsplan - recreatieve voorzieningen (2013)

Regels bestemmingsplan, artikel 13.1:

Wetgevingszone-wijzigingsgebied (eilandlodges)

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

a. er maximaal 50 eilandlodges gebouwd mogen worden

b. de bedden voor de eilandlodges (max. 200) moeten gecompenseerd worden door bedden van het kampeerterrein in te leveren. Het gezamenlijke maximum aan bedden van het kampeerterrein en eilandlodges mag niet meer dan 3500 stuks bedragen

c. de maximale oppervlakte van een eilandlodge niet meer mag bedragen dan 65 m²

d. de hoogte van een eilandlodge mag maximaal 4 meter bedragen

e. de landschappelijke inpassing wordt geregeld in de welstandsnota

f. bij afwijking maximaal 20 eilandlodges een maximale oppervlakte van 75 m² mogen hebben, mits deze woningen worden gebruikt voor een specifieke doelgroep (groepen, als verenigingen, grootfamilies e.d.)

g. bij afwijking maximaal 20 eilandlodges een maximale hoogte van 6,5 meter mogen hebben;

h. ondergronds bouwen met uitzondering van een grijswaterkelder niet is toegestaan.

i. er maximaal één gebouw voor de nutsvoorzieningen gebouwd mag worden, waarbij de maximale oppervlakte 30 m² mag bedragen.

j. er maximaal één grijswaterkelder gebouwd mag worden, waarbij de kelder volledig ondergronds gebouwd moet worden met een maximale oppervlakte van 100 m².

3 BEELDKWALITEITSPLAN BOSRANDZONE STORTEMELK

3.1 Aanleiding

Op 30 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Vlieland het Bestemmingsplan Recreatieve Voorzieningen vastgesteld. Een cruciaal onderdeel van dit plan is de bestemmingswijziging van een bosgebied van 4,8 ha, gelegen tegen camping Stortemelk. Hiermee wordt de ontwikkeling van maximaal 50 eilandlodges mogelijk gemaakt.
Het gebied heeft de aanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied meegekregen; welke is omschreven in het kader.

In artikel e. van de in het kader beschreven toelichting wordt aangegeven dat de landschappelijke inpassing wordt geregeld in de welstandsnota. Met dit Beeldkwaliteitsplan Bosrandzone Stortemelk wordt invulling gegeven aan dit uitgangspunt.

3.2 Opzet beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de ambitie om in een duurzaam te ontwikkelen bosgebied verschillende hoogwaardige verblijfsmilieus te laten ontstaan, waarin vervolgens een unieke serie eilandlodges van een hoge kwaliteit kunnen worden gerealiseerd.
De landschappelijke onderlegger, uitgaande van de huidige kwaliteit, vormt de basis voor de verblijfmilieus in de boszone. We starten daarom ook met een typering van die kwaliteiten.
Vervolgens wordt de landschappelijke hoofdstructuur uitgewerkt, dit leidt tot een driedeling binnen het terrein.
De inrichtingsschets laat de interactie zien tussen de landschappelijke hoofdstructuur en de ruimtelijke spreiding van de lodges over de boszone.
Daarna gaan we in op de programmatische, constructieve en architectonische aspecten van de lodges, als mede de infrastructuur en dergelijke.
Tot slot staan we stil bij faserings- en realisatieaspecten van het project.



Luchtfoto met bosrandzone, zuidelijke rand camping en het meertje Klaas Douwes

3.3 Huidige kwaliteiten

De bosrandzone met een oppervlakte van 4,8 ha is gelegen tussen het kampeerterrein Stortemelk en de Kampweg. Het kampeerterrein ligt in een open duinlandschap en de bosrandzone maakt deel uit van het bosrijke oostelijke duingebied van Vlieland, dat aan de noordzijde van het dorp gelegen is.
Binnen de bosrandzone is er sprake van een tweedeling. Het oostelijk deel wordt gekenmerkt door flinke hoogteverschillen van het oude duinlandschap. Deze duinen zijn begroeid met op ruime afstand van elkaar staande, middelhoge grove dennen met parasolvormige kronen. Er is sprake van een vrij open bosbeeld, waardoor het reliëf goed zichtbaar is.

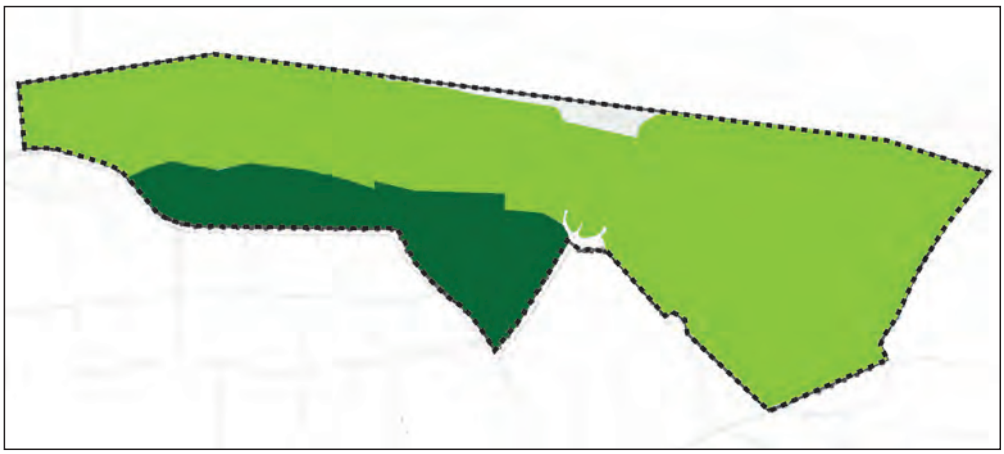


Huidige situatie van het oostelijke bos

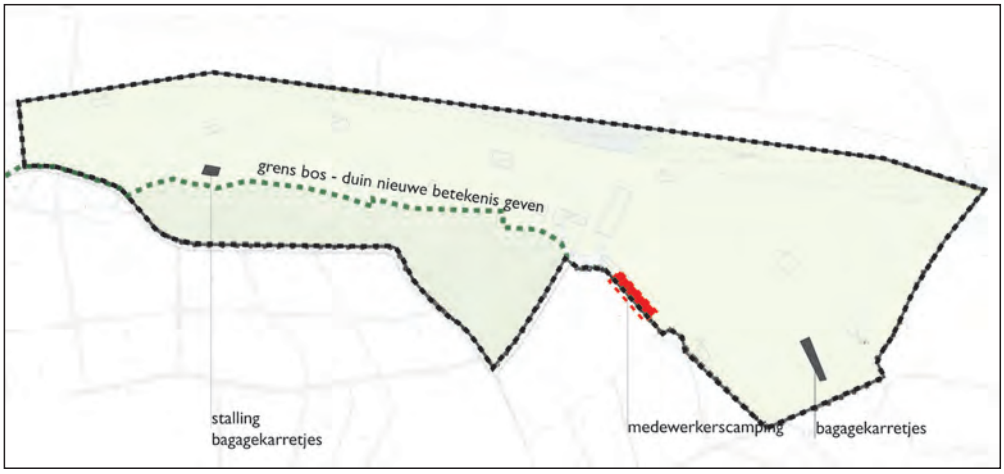
Het westelijk deel wordt gekenmerkt door een veel minder uitgesproken reliëf. Langs de rand met de camping ligt een laagte en restanten van greppels duiden op meer vochtige terreincondities. Het bos is hier veel dichter en bevat meer loofhout, zoals zomereik en berk, en een onderbeplanting van struiken.



Huidige situatie van het westelijke bos



Grens tussen duingebied en boszone binnen camping Stortmelk opheffen



Huidige ligging van de stallingsplekken voor bagagekarretjes en de toekomstige alternatieve locatie

3.4 Kwaliteitsambities 'Groot Stortemelk'

(kader voor het beeldkwaliteitsplan)

In opdracht van Staatsbosbeheer wordt op dit moment nagedacht over mogelijkheden om nieuwe recreatieve ontwikkelingen binnen bos en natuurterreinen niet langer als een negatieve inbreuk te beschouwen op de ecologische waarden, maar deze recreatieve ontwikkelingen zo inhoud en vorm te geven dat ze juist leiden tot natuurwinst in combinatie met winst voor de financiële exploitatie en de belevingskwaliteit. Aan dit concept van "meervoudige winst" wordt gewerkt door de combinatie van Ro-Ad architecten en H+N+S landschapsarchitecten.

Het beeldkwaliteitsplan voor de Boszone Stortemelk wordt vanuit deze filosofie benaderd.

Dit heeft als consequentie dat er concrete uitgangspunten/randvoorwaarden moeten worden geformuleerd om te kunnen bepalen wanneer er sprake kan zijn van ecologische winst en verbetering van de belevingskwaliteit.

Ook moet er tussen de betrokken partijen overeenstemming zijn over de belangrijkste ruimtelijke opgaven in het plangebied en hoe deze op te lossen.

Het behoud van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van de bosrand , de wens tot het bouwen van winterharde recreatieverblijven, en het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van Stortemelk.

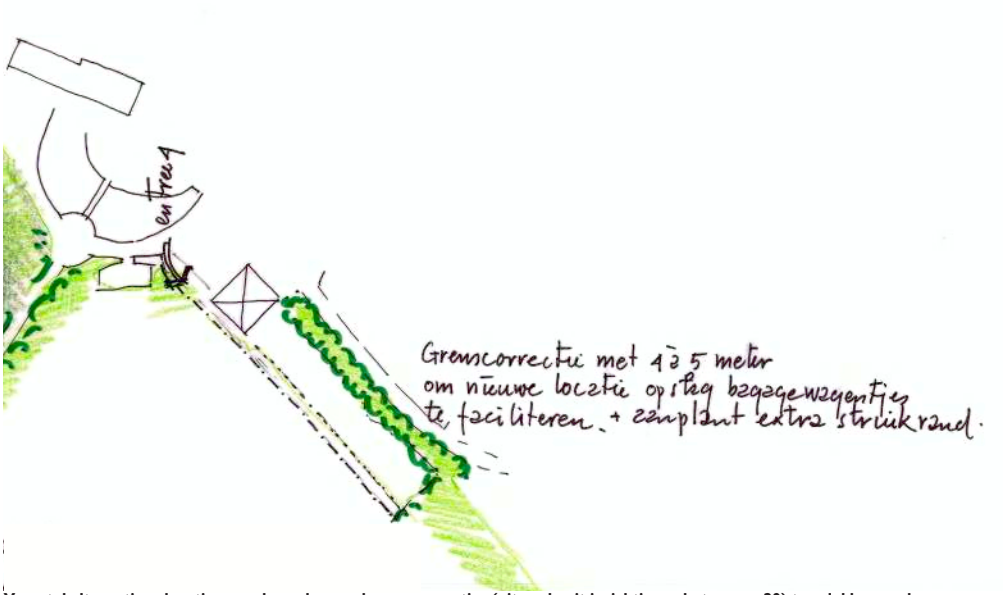
Het behoud van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van de bosrand , de wens tot het bouwen van winterharde recreatieverblijven, en het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van Stortemelk.

3.5 Ecologische winst

De huidige kwaliteit van de boszone als ecosysteem is niet optimaal.

De basis voorwaarde voor de ontwikkeling van dit gebied is dat het als bosgebied duurzaam instand kan worden gehouden. Er zullen mogelijkheden moeten worden geschapen zodat dat het bos zich kan verjongen. In relatie tot andere ambities voor het eiland (het eiland als zoetwatermachine) ligt een gedeeltelijke omvorming van naaldhout naar loofhout voor de hand.

Extra winst kan worden behaald door de diversiteit van het bossysteem te vergroten (meer mantel- en zoomvegetaties toevoegen zoals duinheide –cq natte duinvalleibiotopen).



Voorstel alternatieve locatie voor de opslag van bagagewagentjes (uitsnede uit inrichtingsschets van p 20) ter plekke van de medewerkerscamping



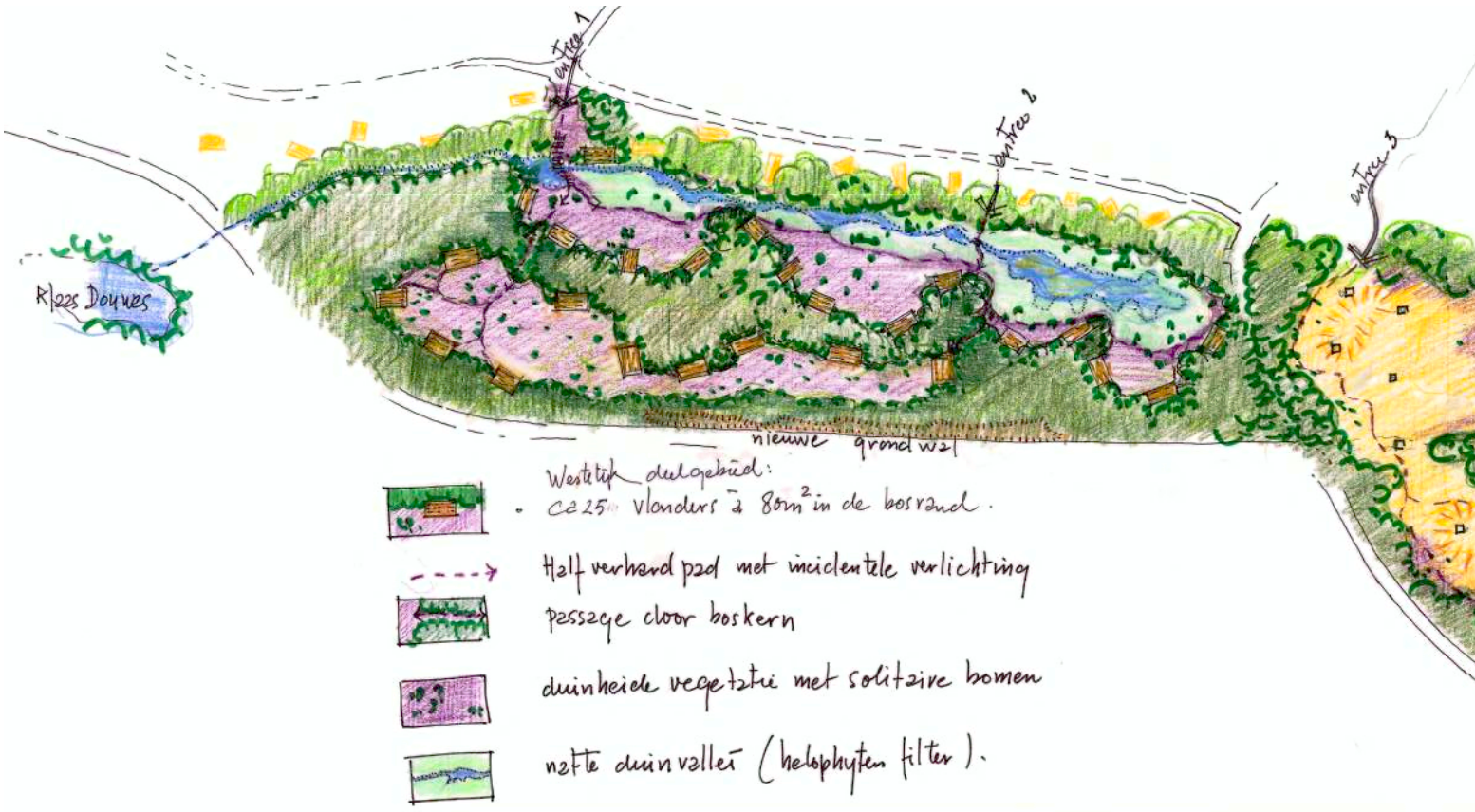
Detailuitwerking duinvallei, voormalige bagagekarretjesopslag

3.6 Winst belevingskwaliteit

Stortemelk is een unieke plek met een heel eigen identiteit. Deze identiteit heeft heel veel aspecten: sociaal, landschappelijk, ecologisch. Zo zijn in de oostelijke rand de bomen heel dominant, met een open onderkant en weinig onderbegroeiing. In de westelijke rand is de landschappelijke identiteit veel hoogteverschillen,en veel verschillen in natte en droge stukken. De soort bebouwing wordt aan die identiteit gekoppeld en versterkt deze daarmee. Iedere lodge krijgt zijn eigen plek die op een vanzelfsprekende manier in het natuurlijke landschap is opgenomen. Om het landschap intact te laten en door te laten lopen, worden de lodges op vlonders gemaakt, soms ingebed in het duinreliëf, soms in de boomkronen met zicht op de specht, de boomklever en het bladerdek. Ook worden lokale kringlopen zichtbaar gemaakt in de lodges en het landschap.
Lokaal wordt water opgevangen, gereinigd en opgeslagen, om dit in te zetten in het grijswatercircuit. Elektriciteit wordt lokaal opgewekt. Dit draagt bij aan de beleving van je lokale verbondenheid met de plek. Maar ook de architectonische belevingskwaliteit is van belang. Elke lodge is uniek en voor zijn plek en voor de identiteit van Stortemelk ontworpen, zowel de vorm en het materiaalgebruik, als de ruimtelijkheid en het interieur. Alle lodges zijn desondanks hun verscheidenheid echter familie van elkaar
Maar er valt natuurlijk nog veel meer te verzinnen. Zo zou iedere lodge voor zijn eigen huissoort kunnen zorgen en op die manier niet alleen bijdragen aan de biodiversiteit, maar ook aan de lokale natuurbeleving.
Zo wordt deze unieke plek nog unieker door ingrepen die de eigen identiteit versterken.

3.7 Ruimtelijke opgave Stortemelk

Naast de ontwikkeling van een inrichtingsschets voor de bosrandzone ligt er een tweede dominante opgave.
Door de uitbreiding met het bosgebied krijgt Stortemelk een nieuwe buitengrens. Tegelijkertijd moet erover nagedacht worden, hoe de huidige terreingrens als 'achterkant' van het kampeerterrein een nieuwe betekenis kan krijgen.
De herinrichtingsopgave van de grens heeft twee aspecten.
Enerzijds is er aanleiding om restfuncties die vaak een plek in grenszones krijgen, zoals opslag van bagagekarretjes en vuilopslag te verplaatsen, anderzijds zal vanuit de huidige grenszone de ontsluiting van het bosgebied georganiseerd moeten worden zodat het bosterrein onderdeel wordt van de camping logistiek.
Ook moeten deze entrees kwaliteit krijgen.
De centrale opgave hierbij is de verplaatsing en herinrichting van de huidige terreinen voor de opslag van bagagewagentjes.
De westelijke opslag blokkeert de meest logsche aansluiting van dit bosgebied op de camping en de oostelijke opslag blokkeert de ecologische ontwikkeling van de relatief laag gelegen zone tot een potentieel interessante en natte duinvallei.
In de inrichtingsschets wordt het voorstel gedaan om in aansluiting op de bedrijfsgebouwen bij de entree van het camping complex een extra toegangsweg aan te leggen om daarmee een gunstig gelegen deel van het terrein te kunnen benutten als toekomstige opslag van bagagewagentjes. Deze hiervoor noodzakelijke grenscorrectie van ca. 4 meter zou in aanvulling op de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden moeten worden overeengekomen.
Op de schets zijn de herstelwerkzaamheden aangegeven die noodzakelijk worden geacht om een kwaliteitssprong te kunnen maken met de duinvallei Stortemelk.



Inrichtingsschets met boslodges (5-15)en boomkroonlodges (5-15). Plaatsing in een periode van 5-15 jaar (uitkap kleine veldjes)

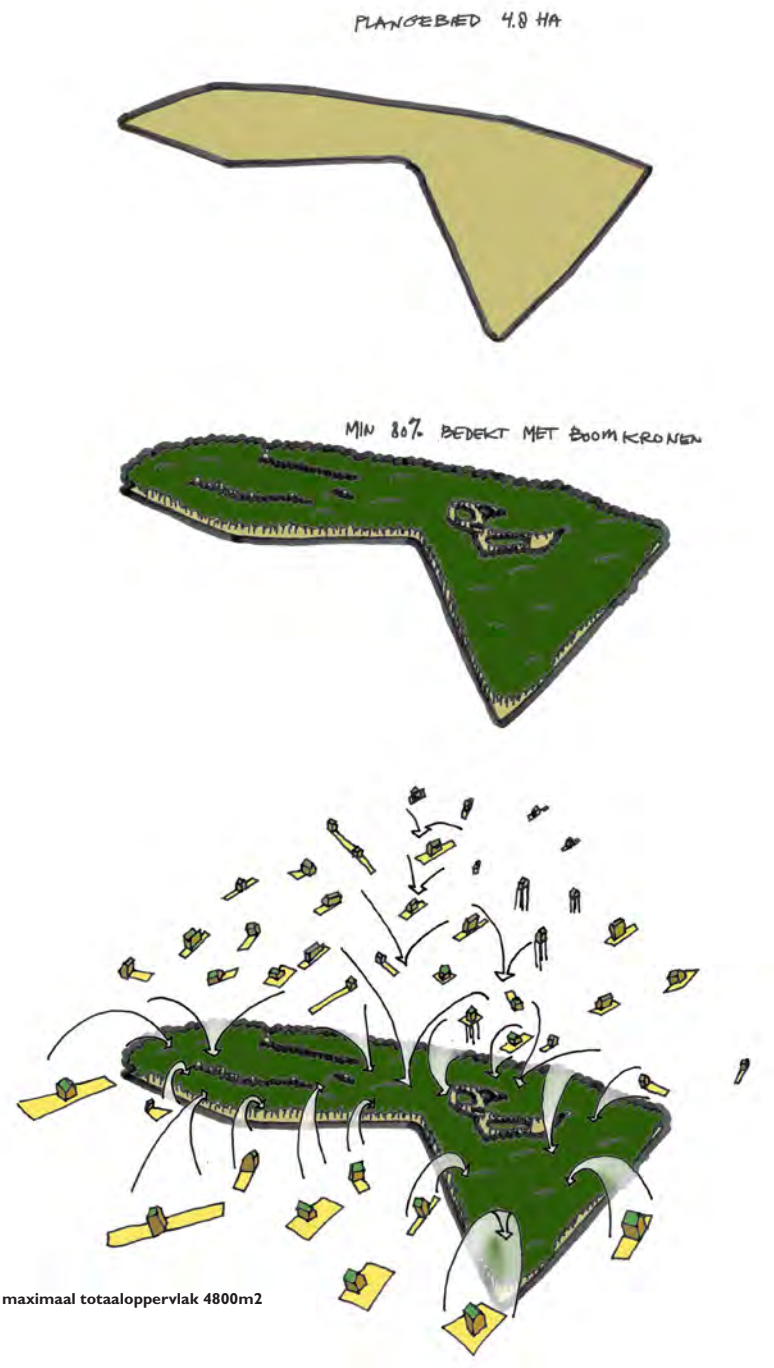
4 INRICHTINGSSCHETS



Inrichtingsschets.
Schaal 1 : 1000.
d.d. 07.08.2014

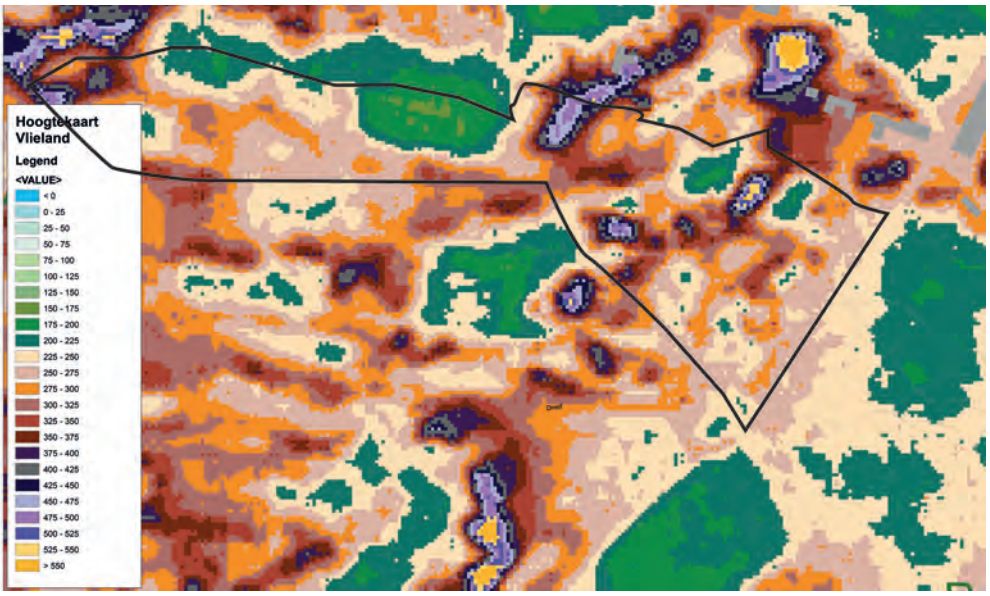
Areaaltoedeling Boszone Stortemelk

Totaal plangebied			4,8 ha
Natuurgebied			
• Bosaraal (kronenprojectie toekomstbomen)	60 %	80%	3,84 ha
• Duinheidevegetatie	20%		
• Halfverharding, maximaal	10%		0,48 ha
• Bouwkundige voorzieningen, maximaal	10%		0,48 ha

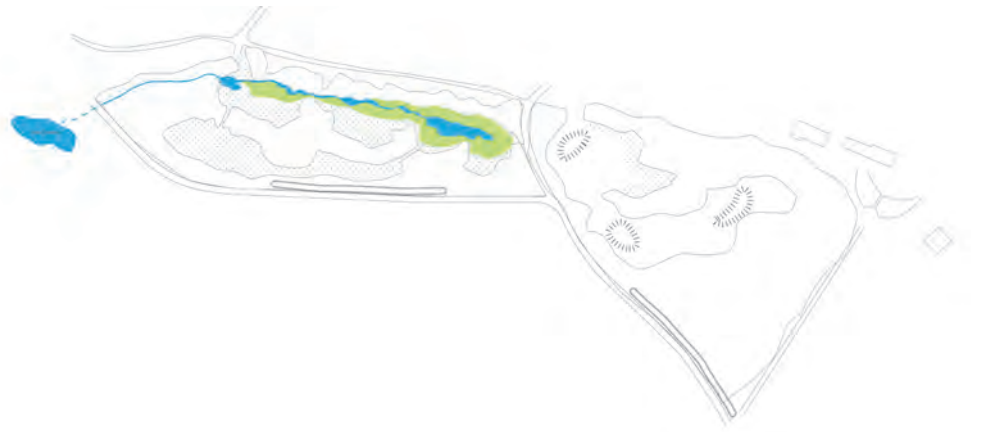


Maximaal 50 lodges met een maximaal totaaloppervlak 4800m2

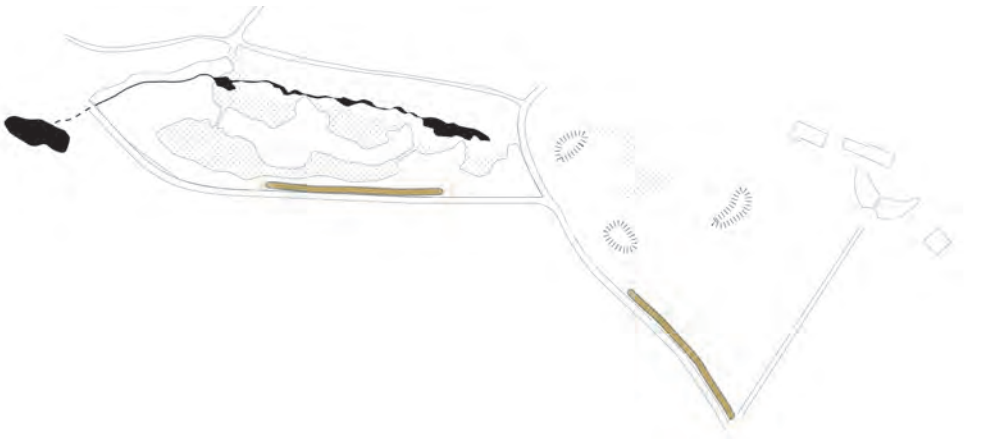
De inrichtingsschets is in eerste instantie gebaseerd op de landschappelijke en natuurlijke onderlegger, en de vraag hoe deze behouden en versterkt kan worden. Door grote boskernen te definiëren en in de toekomst verder te ontwikkelen, wordt het bos als ecosysteem en als beeld in standgehouden en de kwaliteit ervan verbeterd.
De basis wordt gevormd door voor zowel de boskernen, als de open vegetaties binnen het huidige bomenbestand de 'toekomstbomen' aan te wijzen. Deze toekomstbomen en hun gemiddelde kroonprojecties van 6m doorsnede vormen de randvoorwaarden voor de positionering van de vlonders voor de eilandlodges.
De boskernen worden op termijn verder ontwikkeld door nu al extra bomen aan te planten.
Rondom de boskern wordt een zoomvegetatie van inheemse beplanting, zoals braam, lijsterbes, krent en vlier, ontwikkeld. Deze zorgt er enerzijds voor dat de boskernen moeilijk toegankelijk worden. Anderzijds wordt de zoom ecologisch potentieel leefgebied voor bijzondere vogelsoorten, zoals de wespendief en insecten en planten zoals de Duinparelmoervlinder, de Klokjesgentiaan, Natte duinheide, Veenmossen, Cranberry's en Oeverkruid. Tegelijkertijd ontstaat er ook een optimaal bosbeeld dat dient als decor voor de eilandlodges.
De ligging van de boskernen is gebaseerd op de hoogtelijnenkaart van het gebied en de ambitie om naast het bos ook een zone met een tapijt van duinheide en een natte duinvallei te willen realiseren.
Met deze open vegetatie worden in het westelijke deelgebied de randmilieus gecreëerd waarin de eilandlodges worden geplaatst.
De behoefte aan privacy van de bezoekers is gegarandeerd door elke lodge te plaatsen op een grote vlonder van 80m2, waardoor een grote terrasruimte ontstaat. Dit terras is het privédomein bij de lodge, verder is het gehele terrein collectief en mag dus ook niet in gebruik worden genomen door de bezoekers, anders dan verkeersruimte.
Het terrein wordt hierdoor niet opgesplitst, maar blijft een aaneengesloten natuurlijk terrein, zonder hekken of andere afschermingen. Hoewel de vlonders voldoende afstand houden t.o.v. elkaar, kunnen er op strategische plaatsen extra struiken (jeneverbes) worden aangeplant om een visuele afscherming te verkrijgen. Ook blijft een deel van de bestaande bomen als solitair in de duinheidevegetatie gehandhaafd als toekomstboom.
In het oostelijke deel is de openheid al aanwezig in de vorm van het transparante grove dennenbos. Om dit bijzondere bosbeeld beleefbaar te houden, wordt hier gekozen voor de ontwikkeling van een cluster boomkroonlodges, zodat het maaiveld 'leeg' blijft.
Als tegenhanger worden in de te ontwikkelen omringende boskern op termijn kleine open ruimtes voor de eilandlodges uitgekapt, waarin de terrasvlonders kunnen worden gebouwd.
De buitenrand van het bos, begrensd door de openbare weg, wordt beschouwd als onderdeel van de boskern en wordt ook verdicht met aanvullende beplanting. Waar een natuurlijk hoogteverschil ontbreekt tussen weg en bos wordt op een tweetal plekken voorgesteld een extra grondwal (van ca. 1 meter hoog) aan te brengen om daarmee de nieuwe grens tussen weg en camping te benadrukken en ontoegankelijker te maken.
Het bosgebied met de eilandlodges wordt in de toekomst via drie entrees vanuit het campingterrein ontsloten.



Gebied van de bosrandzone geprojecteerd op de hoogtekaart



Er wordt een doorgaande natte laagte gecreeërd met , zo mogelijk aansluiting op de vijver Klaas Douwes



Er worden twee grondwallen langs de weg aangelegd om een betere afscherming te creëren

5 LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

5.1 Maaiveld en reliëf

Het handhaven van het huidige maaiveld en het behoud van de aanwezige bosbodem vormt het uitgangspunt voor de planvorming.

Wel wordt voorgesteld om de relatief lage ligging van het westelijk deel te benutten om een meer uitgesproken natte vallei aan te leggen, zodat dit gebied ook een rol kan vervullen bij de natuurlijke zuivering van het grijswater uit de lodges. Er wordt vanuit gegaan dat per lodge 8-10m2 vegetatiefilter nodig zal zijn. Om het totale terrein te kunnen faciliteren is uiteindelijk minimaal 500m2 nodig, daarbij is enige overmaat wenselijk. Bij de uitwerking van de valleizone in een concreet inrichtingsplan zou ook verkend moeten worden of er een betere kwaliteit van het systeem kan worden bereikt, wanneer de vallei wordt aangesloten op het meertje Klaas Douwes.

Als tweede aanpassing op het reliëf wordt voorgesteld om twee smalle grondwallen aan te brengen tussen de openbare weg en het bosgebied, om daarmee een betere afscherming te kunnen bereiken. De wallen worden gekenmerkt door een natuurlijk hoogteverloop met een variatie van 0,5 tot 1,5 meter als hoogste punt.



De 'toekomst'bomen moeten geselecteerd worden, op basis van huidig bomenbesand. (Kaart met deel van huidige bomen)

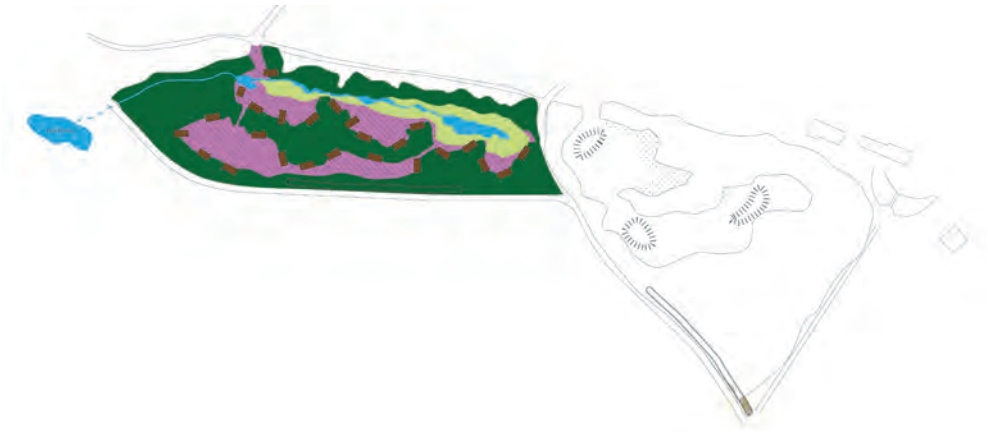


Begrenzing boskernen (met aanplant extra bomen en boszoom)

5.2 Bos- en natuurontwikkeling

Het terrein dient duurzaam de bestemming bos te behouden. Volgens de boswet is er sprake van bos wanneer de kronenprojectie van de aanwezige bomen meer dan 60% is. Aangezien bos een levend systeem is en er sprake is van verjonging zal die kronenprojectie in de loop van de tijd verschuiven. Daarom wordt het uitgangspunt gehanteerd dat 60% van het totale areaal (4,8 ha) bos is en nog eens 20% meer open natuurlijke vegetatie met vrijstaande bomen. Hier vanuit gaande is er dus sprake van 3,84 ha natuurgebied, waarbinnen een duurzame bosontwikkeling wordt veiliggesteld.
Door tegelijkertijd een zoneringsstrategie toe te passen en boskernen aan te wijzen, waarbinnen het bos zich als systeem verder kan ontwikkelen, wordt nog beter voldaan aan de eis van continuïteit.
Op de inrichtingsschets zijn de boskernen indicatief aangegeven. In het op te stellen inrichtingsplan worden de toekomstbomen en boskernen concreet ingemeten en begrensd.

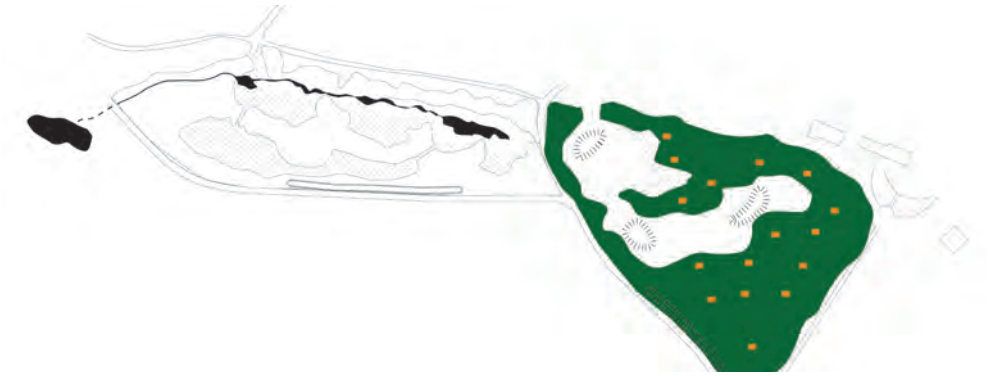
In het westelijke deelgebied wordt volledig ingezet op de ontwikkeling van een gemengd loofhoutbos. In de boskernen worden eventueel extra bomen aangeplant en rond de kernen wordt een boszoom ingeplant met struiken zoals braam, lijsterbes, krent en vlier. In de duinheidezone worden meer bomen gekapt om voldoende lichtinval op het maaiveld te creëren, maar er blijven nog wel solitaire toekomstbomen staan.
Het cluster van het transparante grovedennenbos vormt het hart van het oostelijke deelgebied. Hier moet op termijn goed nagedacht worden over een slimme verjongingsstrategie. Op dit moment wordt ingezet op verjonging en boszoomontwikkeling langs de randen van het grovedennencluster. Hier zijn de grootste boskerngebieden gesitueerd, waarbij de nieuwe aanplant zich circa 5 tot 15 jaar ongestoord zou moeten kunnen ontwikkelen. Na die periode kunnen eventueel 'boslodges' in het dichte bos worden gebouwd.



Zone 1: Lodges in de bosrand georiënteerd op de duinheide - valleizone (vlonders zijn indicatief aangegeven)



Zone 2: Boomkroonlodges in het transparante grove dennenbos (lodges zijn indicatief aangegeven)

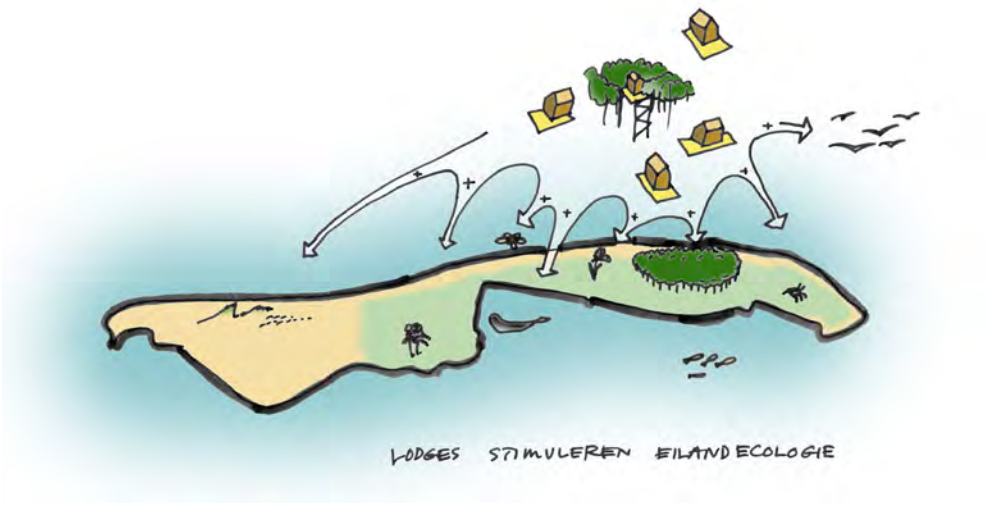


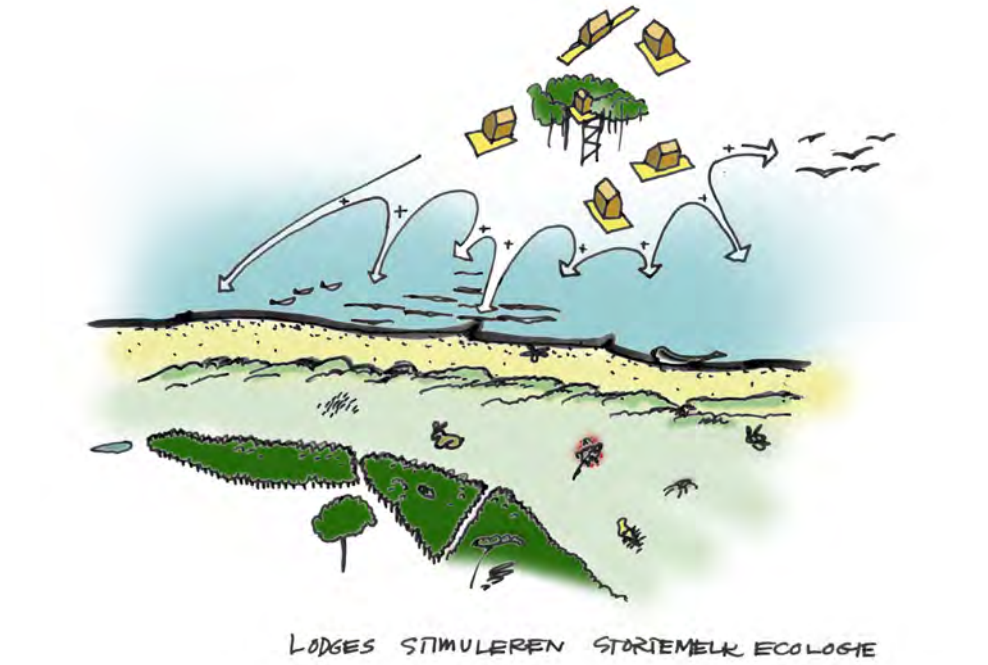
Zone 3: Boslodges in het gemeengde bos (lodges zijn indicatief aangegeven)

6 INRICHTING

6.1 De eilandlodges

Het ontwikkelen van lodges in een gebied als Stortemelk is een delicate opgave. Er is maar één Stortemelk. Hier wil je iets unieks, laagdrempelig, betekenisvol en waardevermeerderend voor het eiland, haar bewoners, de natuur en vooral voor Stortemelk. Dat is pionieren en dat doe je in kleine stapjes zodat je kunt leren van de vorige stappen en verbeteren met de volgende stappen. De ontwikkeling van de lodges op Stortemelk verloopt volgens een groeimodel. Hiervoor hebben we regels opgesteld met het doel dat ze inspirerend en uitdagend zijn. Maar vooral dat ze de discussie op gang houden over de waarde (ecologisch, economisch, recreatief, enz.) creërende aspecten van de lodges. En dan niet alleen voor nu, maar ook voor de nabije en wat verdere toekomst.
De regels zijn een mix van voorwaarden en wensen.
De lodges voldoen aan 3 hoofdvoorwaarden.


LODGES STIMULEREN EILAND ECOLOGIE


LODGES STIMULEREN STORTEMELK ECOLOGIE



Deze 3 **hoofdvoorwaarden** zijn:

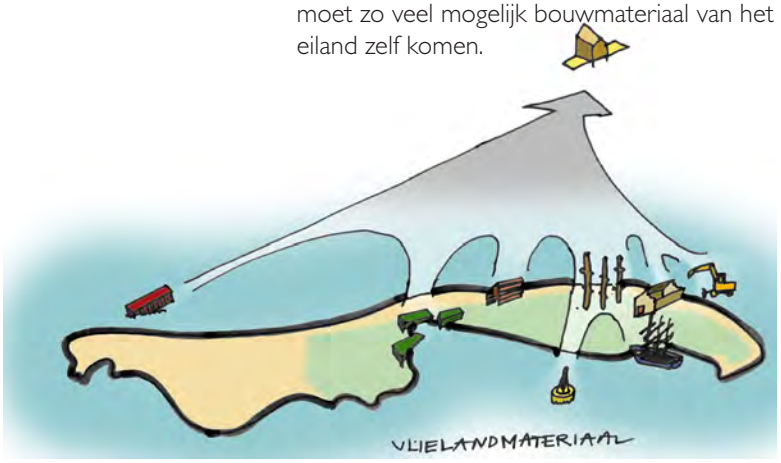
**1: De lodges leveren een bijdrage aan een ecologische verbetering van Vlieland in het algemeen,
en de bosrandzone van Stortemelk in het bijzonder.**

2: De lodges zijn een beleving.

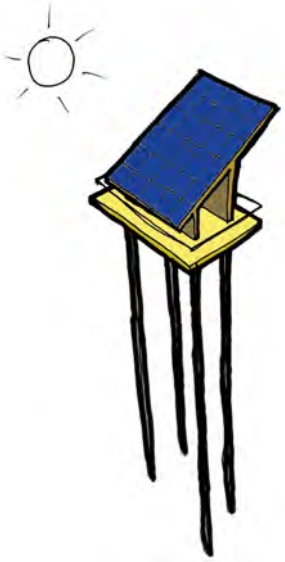


3: De lodges dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het bos en camping Stortemelk.

ad 1: De landschappelijke inrichting richt zich op het in stand houden en verbeteren van het bossysteem. De lodges dragen daar op gebouwniveau ook aan bij. Dit kan op verschillende manieren. Ze kunnen energie produceren, water opvangen, water zuiveren, biodiversiteit versterken enzovoorts.
Dit kan door de plaatsing en vormgeving en het materiaalgebruik van de lodges worden versterkt. Zo worden er zo veel mogelijk natuurlijke materialen gebruikt en mogen er geen giftige stoffen worden gebruikt. (lood, koper, zink, PVC, PUR, bitumen etc) Ook moet zo veel mogelijk bouwmateriaal van het eiland zelf komen.



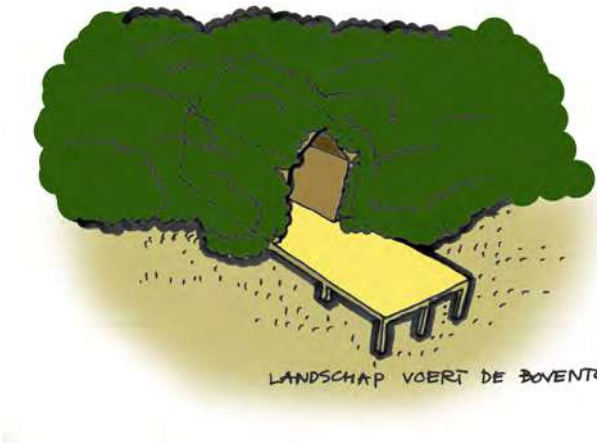
De lodges kunnen gemaakt worden met de te rooien bomen uit het Vlielander bos.



Een ander voorbeeld is het maken van groene daken om eigen, kwetsbare lokale biodiversiteit (rode lijst soorten) te herbergen. De installaties zijn hierop ook afgestemd: Lokaal kan energie worden opgewekt. Dit hoeft niet per sé op de lodge zelf, maar het kan ook gezamenlijk ergens anders op het terrein.

Daarnaast is de lodge zelfvoorzienend in al zijn grijswater; het regenwater wordt per lodge opgevangen en gebruikt eventueel na zuivering door een (gezamenlijk) helofytenfilter. Het zwarte water van toiletten e.d. wordt echter in het gewone riol gelost.

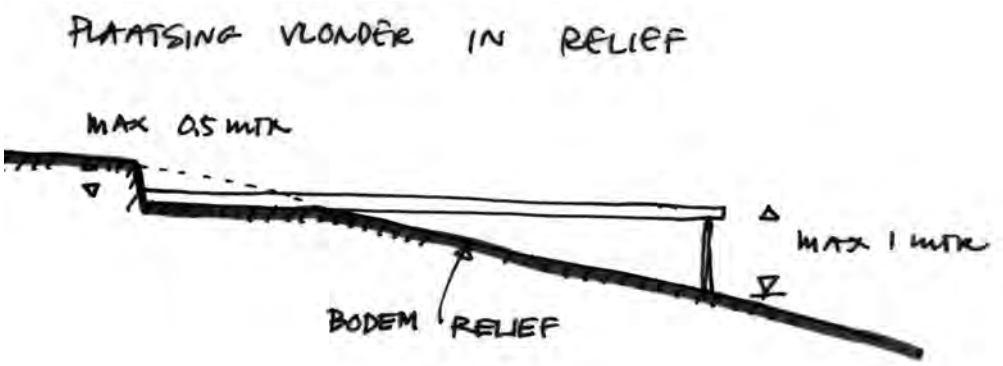
ad 2: De lodges sluiten aan en dragen bij aan het "Stortemelk gevoel" .
Ze zijn "thuis" op de plek en maken die beter en nog meer bijzonder. Ze zijn voor de gasten een beleving en dragen bij aan hun geluk in het algemeen, en hun aangenaam verblijf en hun vakantie in het bijzonder. Zo is elke lodge (in zijn verschijningsvorm) uniek. De lodges zijn functioneel, onconventioneel en verrassend in ruimtelijkheid en verschijningsvorm. Wees creatief, niet alleen in de vormgeving maar ook in financiering, andere vormen van aanbesteding en bouwen en exploitatie.

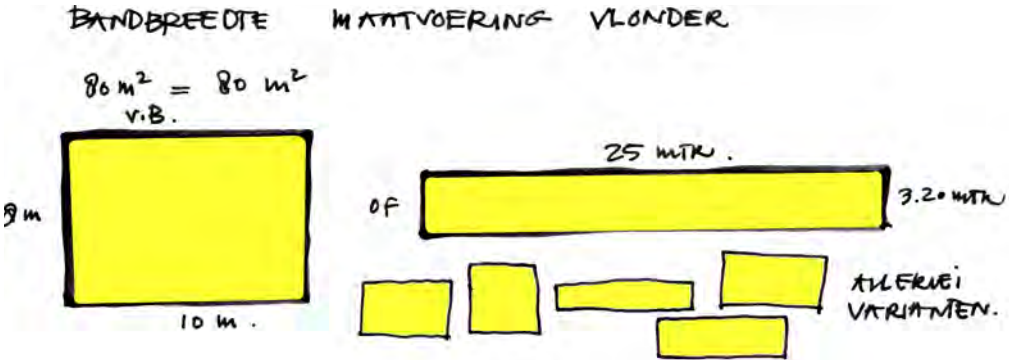


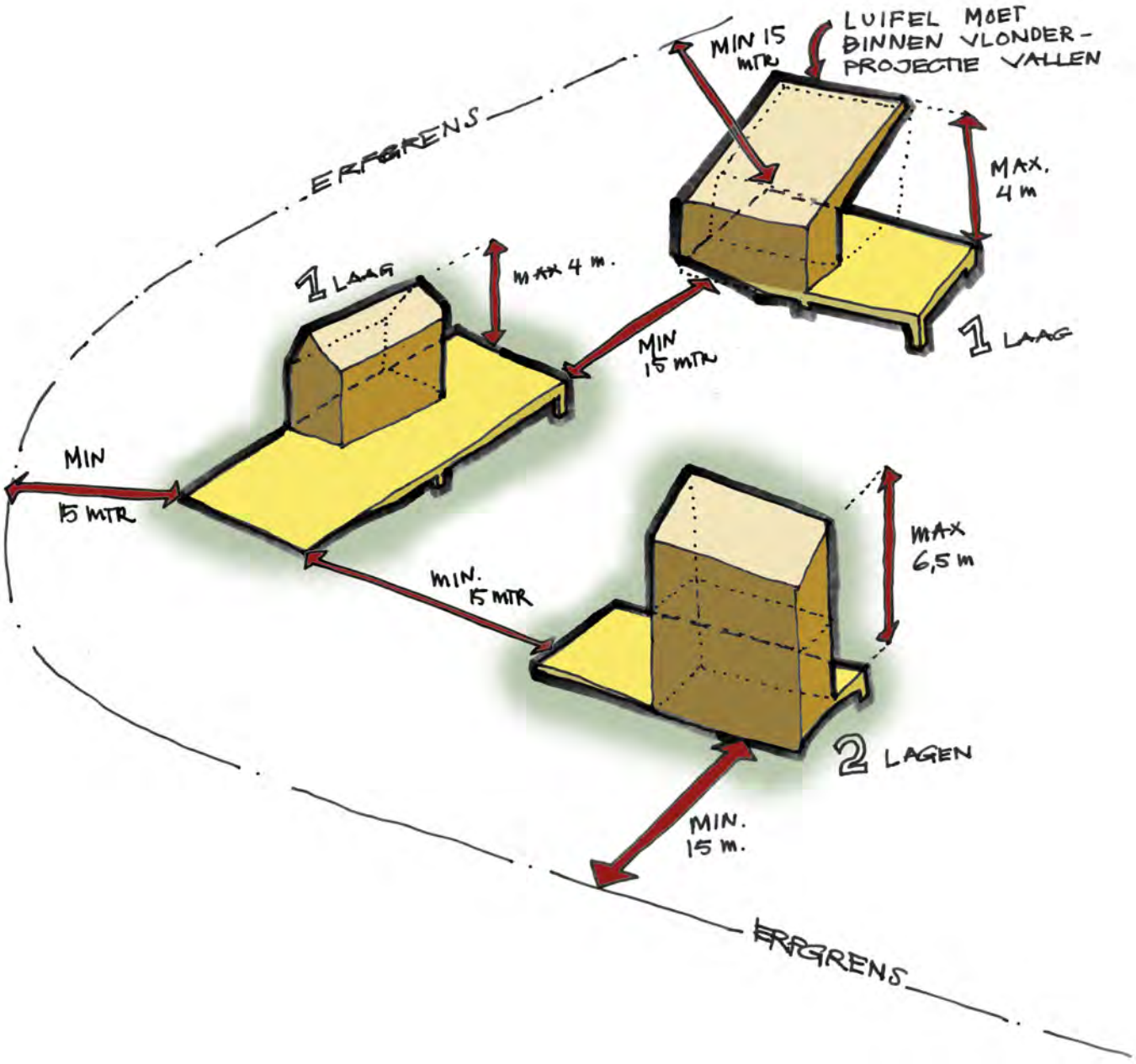
Er zijn verschillende typen lodges toegewezen aan de verschillende zones.
Vlonderlodges worden geplaatst in het westelijke gedeelte. Van de Vlonderlodges zijn er 2 typen: met één bouwlaag en met twee bouwlagen.
Boomkroonlodges worden geplaatst in In het open gedeelte in het grove dennenbos.
Boslodges kunnen over 5 -15 jaar in de oostelijke boskern worden geplaatst.



Als **uitgangspunt** geldt dat maximaal 10% van het terrein bebouwd mag worden met lodges.
Let op! De oppervlakte van de vlonders wordt hierin meegerekend! Voor het gehele terrein van 0,48ha geldt dan dat er 50 vlonders van 96m2 = 0,48 ha te realiseren zijn.
De vlonderlodges die op maaiveld worden gebouwd, hebben allemaal een vlonder als grondvlak voor het bouwvolume en zijn tegelijkertijd het priveterras. De vorm van de vlonders wordt aangepast aan het bodemrelief. Zo mag de vlonder maximaal 60cm ingegraven worden en maximaal 1 meter boven het maaiveld uitkomen. De vlonders hebben een oppervlakte variërend van maximaal 120m2, afhankelijk van de grootte van het grondvlak van de lodge. Maximaal 50% van de vlonder mag worden bebouwd. De vlonders worden indien mogelijk gemaakt van hout uit bos op Vlieland.
Erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

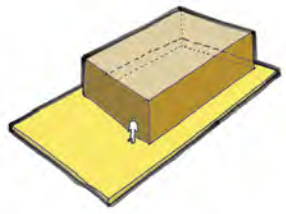




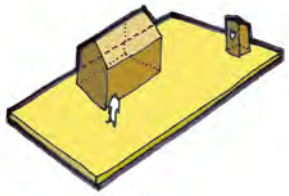

MIN 15 MTR
LUIFEL MOET BINNEN VLONDER-PROJECTIE VALLEN
ERFGRENS
MAX. 4 m
1 LAAG
MAX 4 m.
MIN 15 MTR
1 LAAG
MIN 15 MTR
MIN. 15 MTR
MAX 6,5 m
2 LAGEN
MIN. 15 m.
ERFGRENS

6.2 De vlonderlodges

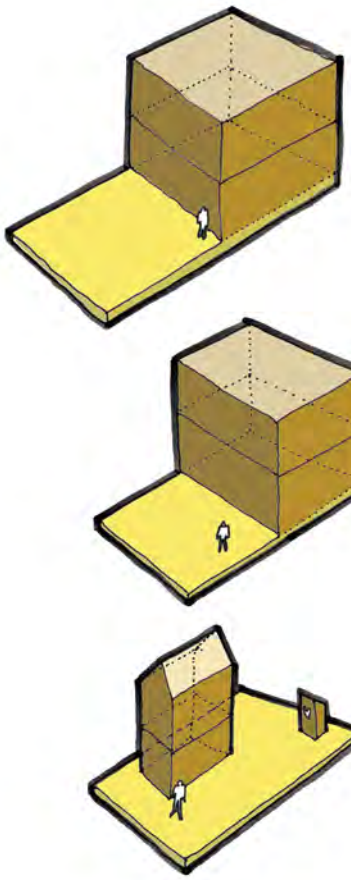
Een vlonderlodge met **één bouwlaag** bestaat uit:
- Een vlonder van maximaal 120m2
- De lodge, met maximaal grondvlak van 60m2
- De lodge heeft een maximale hoogte van 4 meter, gemeten vanaf bovenkant vlonder
- Plaatsing: minimaal 15 meter van de openbare weg
- Onderlinge plaatsing: minimaal 15 meter tussen de vlonders
- Er is eenheid in het materiaalgebruik en kleurgebruik van de verschillende lodges.
- Elke lodge wordt specifiek voor de plek gemaakt, en dat moet ook worden aangetoond.
- De levensduur is minimaal 10 jaar en maximaal 30 jaar, tenzij een monumentenstatus wordt verworven
- De bebouwing op Vlieland kenmerkt zich door grote verscheidenheid en weinig herhaling. Elke lodge wordt separaat ontworpen op de plek en heeft zijn eigen unieke verschijningsvorm, er kunnen per soort (vlonderlodge, boomkroonlodge, boslodge) maximaal 3 gelijke lodges worden geplaatst. Dit is echt nooszakelijk omdat het één van Vlielands unieke kwaliteiten is
.- De hoofdvorm is overwegend enkelvoudig.

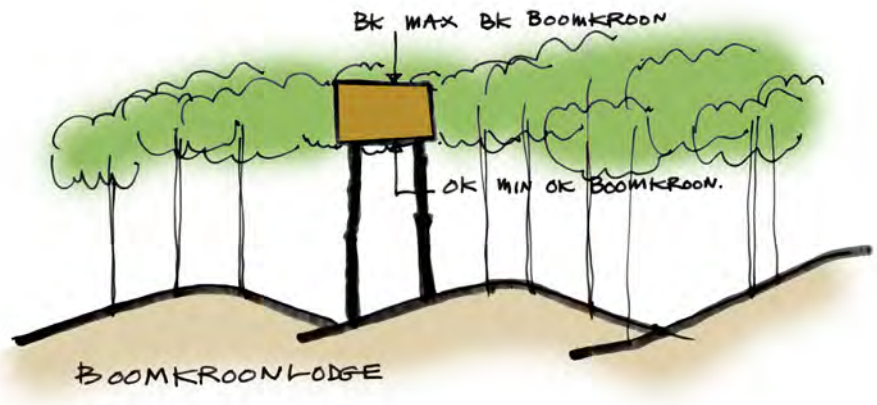


Vlonder 120m2, lodge 60m2



Ideaalbeeld


2 LAAGS
50 m² LODGE
100 m² VLONDER
2 LAAGS
35 m² LODGE
70 m² VLONDER
2 LAAGS
20 m² LODGE
70 m² VLONDER


Bk MAX Bk BOOMKROON
OK MIN OK BOOMKROON.
BOOMKROONLODGE

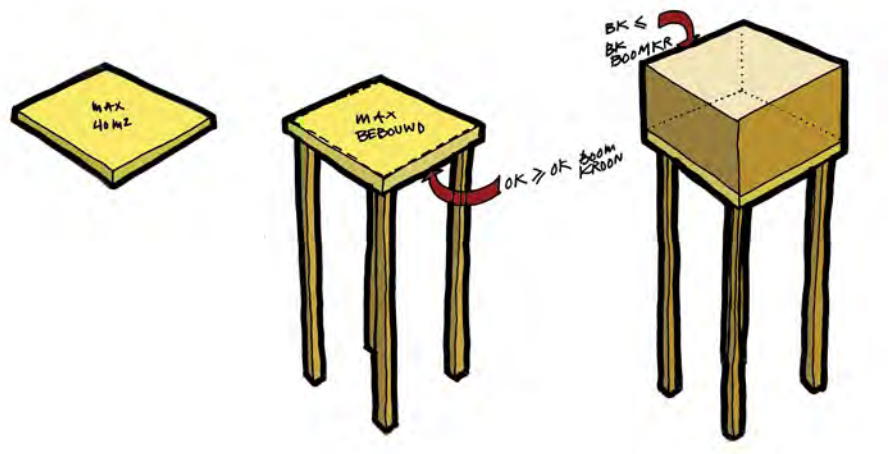
Een vlonderlodge met **twee bouwlagen** bestaat uit:

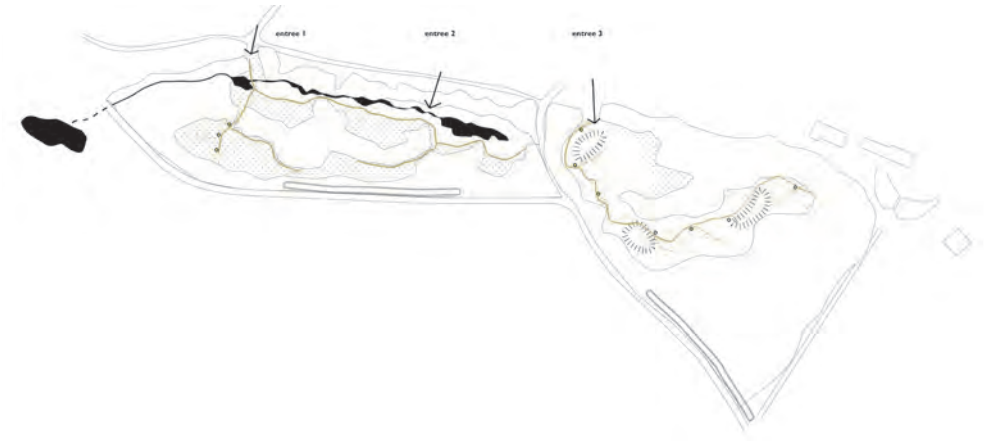
- Een vlonder van maximaal 100m2
- Maximaal grondvlak van de lodge: 50m2
- De lodge heeft een maximale hoogte van 6,5 meter, gemeten vanaf bovenkant vlonder
- Plaatsing: minimaal 15 meter van de openbare weg
- Onderlinge plaatsing: minimaal 15 meter tussen de lodges
- Er is eenheid in het materiaalgebruik en kleurgebruik van de verschillende lodges.
- Elke lodge wordt specifiek voor de plek gemaakt, en dat moet ook worden aangetoond.
- De levensduur is minimaal 10 jaar en maximaal 30 jaar, tenzij een monumentenstatus wordt verworven
- Elke lodge wordt separaat ontworpen op de plek en heeft zijn eigen unieke verschijningsvorm
- De hoofdvorm overwegend enkelvoudig.

6.2 Boomkroonlodges

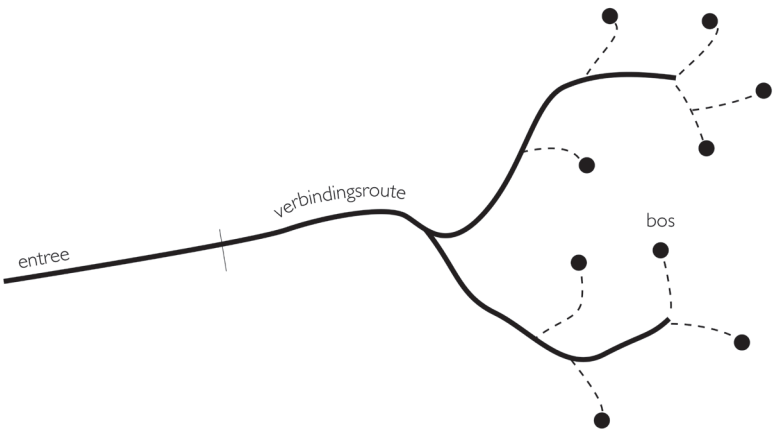
Voor de boomkroonlodge gelden de volgende ruimtelijke regels:

- Bouwvolume met optioneel omloop en dakterras
- Vloerpeil: onderkant boomkroon
- Maximale hoogte: bovenkant boomkroon
- Vloeroppervlak maximaal 40m2, inclusief terras
-Toegang , trappen, omlopen en andere verkeersruimte tot een minimum beperken (bv door het toepassen van een spiltrap rond een boom)
- Plaatsing: minimaal 15 meter van de openbare weg
- Onderlinge plaatsing: minimaal 15 meter tussen de lodges
- Er is eenheid in het materiaalgebruik en kleurgebruik van de verschillende lodges.
- Bouwvergunning wordt verleend mede op basis van visualisatie ter plaatse.
- De levensduur is minimaal 10 jaar en maximaal 30 jaar, tenzij een monumentenstatus wordt verworven.
- Elke lodge wordt separaat ontworpen op de plek en heeft zijn eigen unieke verschijningsvorm, er kunnen per soort (vlonderlodge, boomkroonlodge, boslodge) maximaal 3 gelijke lodges worden geplaatst. Dit is echt nooszakelijk omdat het één van Vlielands unieke kwaliteiten is
- De hoofdvorm is overwegend enkelvoudig.





Verlichting van de paden wordt aangebracht langs de verbindingsroute bij afsplitsingen van de bestemmingspaden.



De structuur van het padensysteem: Entreeroute - verbindingsroute - bestemmingspad

6.3 Wegen en verlichting

De lodges worden ontsloten via halfverharde bospaden, verhard met lokaal materiaal: schelpen, houtsnippers.
De paden zijn georgaiseerd volgens het boomstructuurprincipe. Deze bestaat uit een entree, een verbindingsroute en bestemmingspaden.
Deze paden zijn incidenteel (tbv hulpdiensten, verbouwing, inrichting) toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Verder dienen ze als wandelpaden. De paden zijn Entree en verbindingspaden zijn 2m breed met een vrije zone (geen bomen of andere obstakels) van 1 meter aan weerszijden. de bestemmingspaden zijn 0,5m breed met een vrije zone van 1 meter aan weerszijden
Verlichting wordt aangebracht op lage verlichtingspaaltjes en reageert op bewegingsmelders. Hierdoor wordt de donkere bossfeer behouden. De verlichting markeert de **verbindingsroutes**.

7 FASERING

7. Fasering en realisatie-stratgie

Het uitgangspunt is om deelgebiedsgewijs tegelijkertijd te investeren in de omgevingskwaliteit en in de bouw van eilandlodges. Twee ingrepen staan los van deze logica. Zo zal de aanleg van het valleisysteem in één keer in de startfase van het project moeten worden aangepakt en dit geldt ook voor de bosverjongingsstrategie in het oostelijke deelgebied. Voorstelbaar is dat het westelijke deel in twee fasen wordt gerealiseerd, werkend van west naar oost. De boomkroonlodges kunnen bijna op een individueel niveau worden ontwikkeld, terwijl de boslodges pas in een laatste fase na 5-15 jaar aan de orde zullen zijn.
Verwacht wordt dat de volledige herontwikkeling van de bosrandzone zo'n 10-15 jaar in beslag zal nemen. Elke fase komt voort en leert van de daarvoor gerealiseerde fase. Iedere fase start na goedkeuring en vaststelling van een **inrichtingsdeelplan**.
Dit inrichtingsdeelplan bevat de bouwaanvraag voor de eilandlodges en de concrete uitwerking van de landschapsstructuurschrets voor het betreffende deelgebied.
De inrichtingsspelregels uit dit kwaliteitsplan vormen het toetsingskader voor het inrichtingsdeelplan.

Colofon

De studie **Bosrandzone Stortemelk** is verricht in opdracht van de **Gemeente Vlieland,Staatsbosbeheer** en **Stichting Recreatiebelangen Vlieland**
en uitgevoerd door **H+N+S Landschapsarchitecten**. i.s.m. **RO&AD architecten**

S[redacted]

Vormgeving en lay-out
H+N+S

Foto's en afbeeldingen
H+N+S en RO&AD tenzij anders vermeldt

Projectnummer 1968

Amersfoort, september 2014

© H+N+S (2014) Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en / of openbaar gemaakt mits de bron wordt vermeld.

BIJLAGE 3; AANVULLING BEELDKWALITEITSPLAN BOSRANDZONE STORTEMELK

H+N+
S+ +

AANVULLING BEELDKWALITEITSPLAN

BOSRANDZONE STORTEMELK

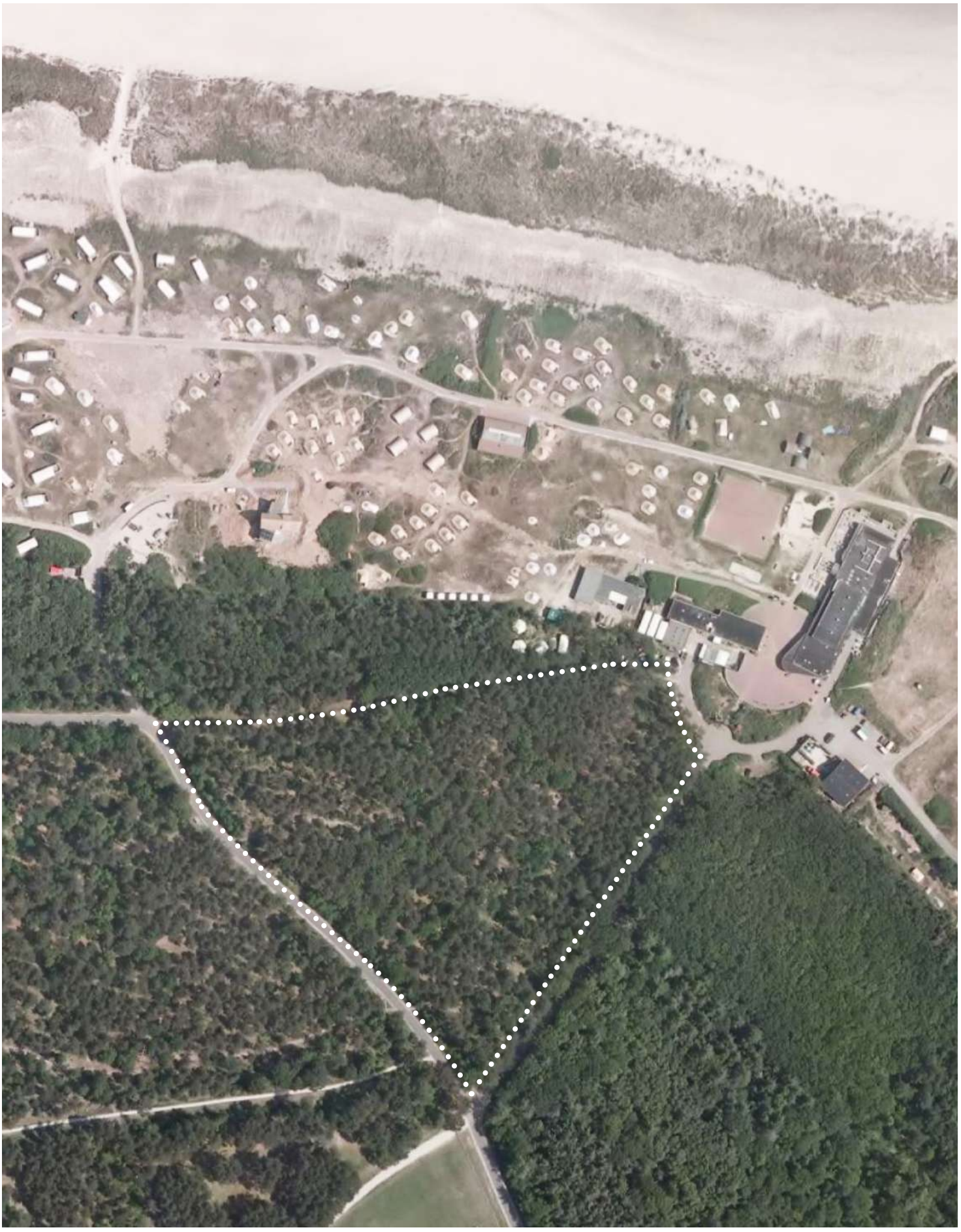


H+N+S
Landschapsarchitecten

H+N+
S+ +

INHOUD

1 AANLEIDING 5
Focus aanvulling 5
2 PLANGEBIED EN HUIDIGE SITUATIE 7
3 BEELKWALITEIT NOORDELIJKE BOSRAND 9
Bosbouwkundige randvoorwaarden 11
4 BEELKWALITEIT OOSTELIJK DEELGEBIED 13
Het inrichtingsplan 17
Robuuste duinzone rond centrumgebied 25
COLOFON 27



1. AANLEIDING

Mede op basis van een in 2014 opgesteld beeldkwaliteitsplan voor de bosrandzone van de camping Stortemelk zijn inmiddels in het westelijke deel van dit gebied 18 boslodges gebouwd en recent 4 lodges in de noordflank van de oostelijke zone. Nu is het voornemen om in het oostelijke deel, ter afronding, nog 24 boshuisjes te ontwikkelen van een deels afwijkende typologie dan beschreven in het eerdergenoemde beeldkwaliteitsplan.
Ter onderbouwing van het op te stellen bestemmingsplan voor dit oostelijke deel is besloten een aanvulling te maken op het beeldkwaliteitsplan uit 2014.
Deze aanvulling gaat uit van dezelfde hoofduitgangspunten, gaat nader in op de perspectieven voor bos- en natuurontwikkeling in dit deelgebied en geeft de architectonische randvoorwaarden aan voor te bouwen typen lodges.

FOCUS AANVULLING

De aanvulling voor het oostelijke deelgebied gaat uit van dezelfde hoofduitgangspunten als het beeldkwaliteitsplan uit 2014:

- De huisjes leveren een bijdrage aan een ecologische verbetering van Vlieland in het algemeen, en de bosrandzone van Stortemelk in het bijzonder.
- De huisjes zijn een beleving (“het Stortemelk gevoel’)
- De huisjes dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het bos en camping Stortemelk.

De aanvulling gaat met name in op de vraag hoe in het oostelijke bosgebied een duurzame bosontwikkeling kan worden bereikt omdat de uitgangssituatie op een aantal punten nogal afwijkend is van het westelijke deel. Daarnaast worden twee nieuwe typen lodges voorgesteld die om een aanvullende set ontwerpuitgangspunten vragen.

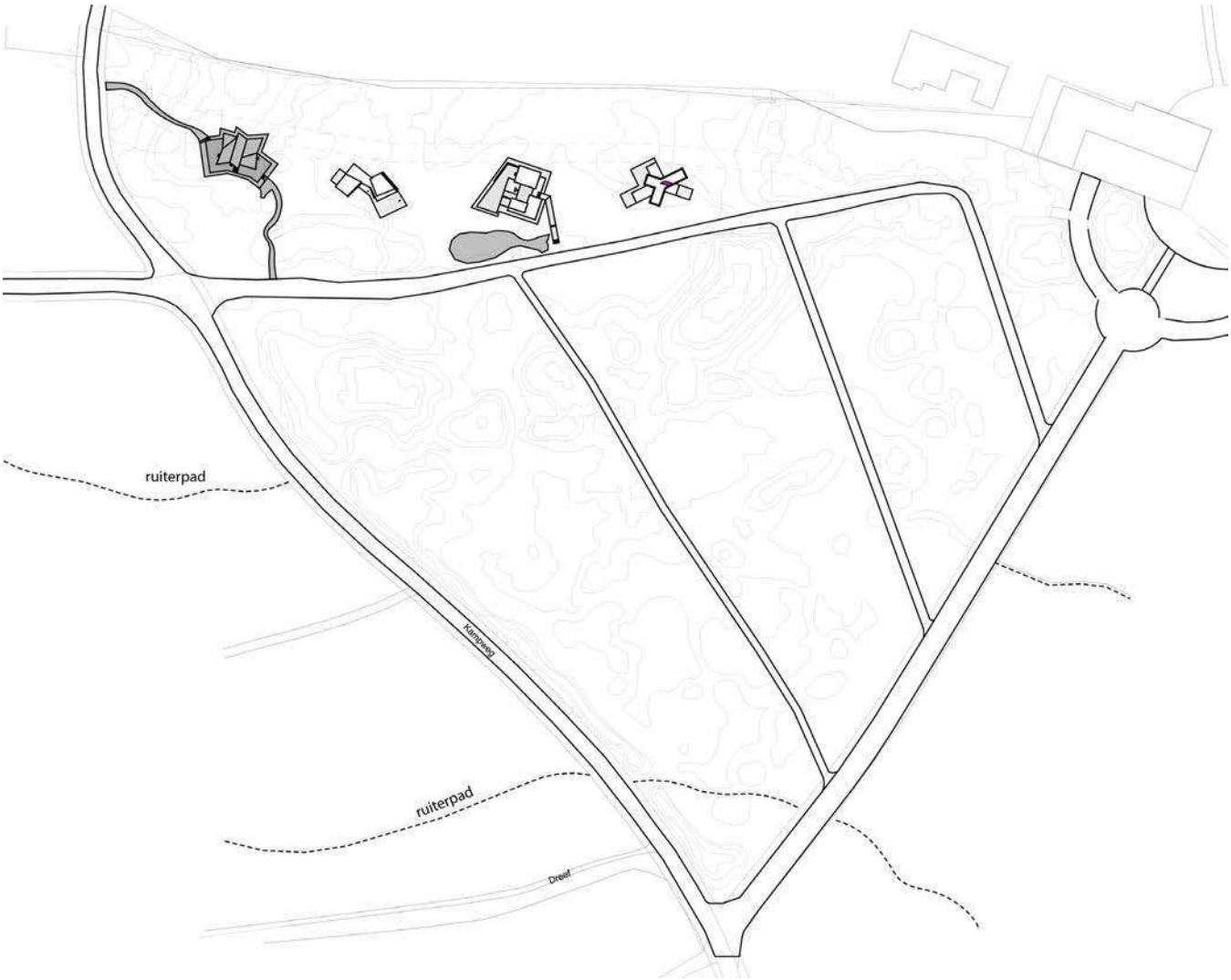


Fig. 1 Huidige situatie oostelijk deel met ontsluiting

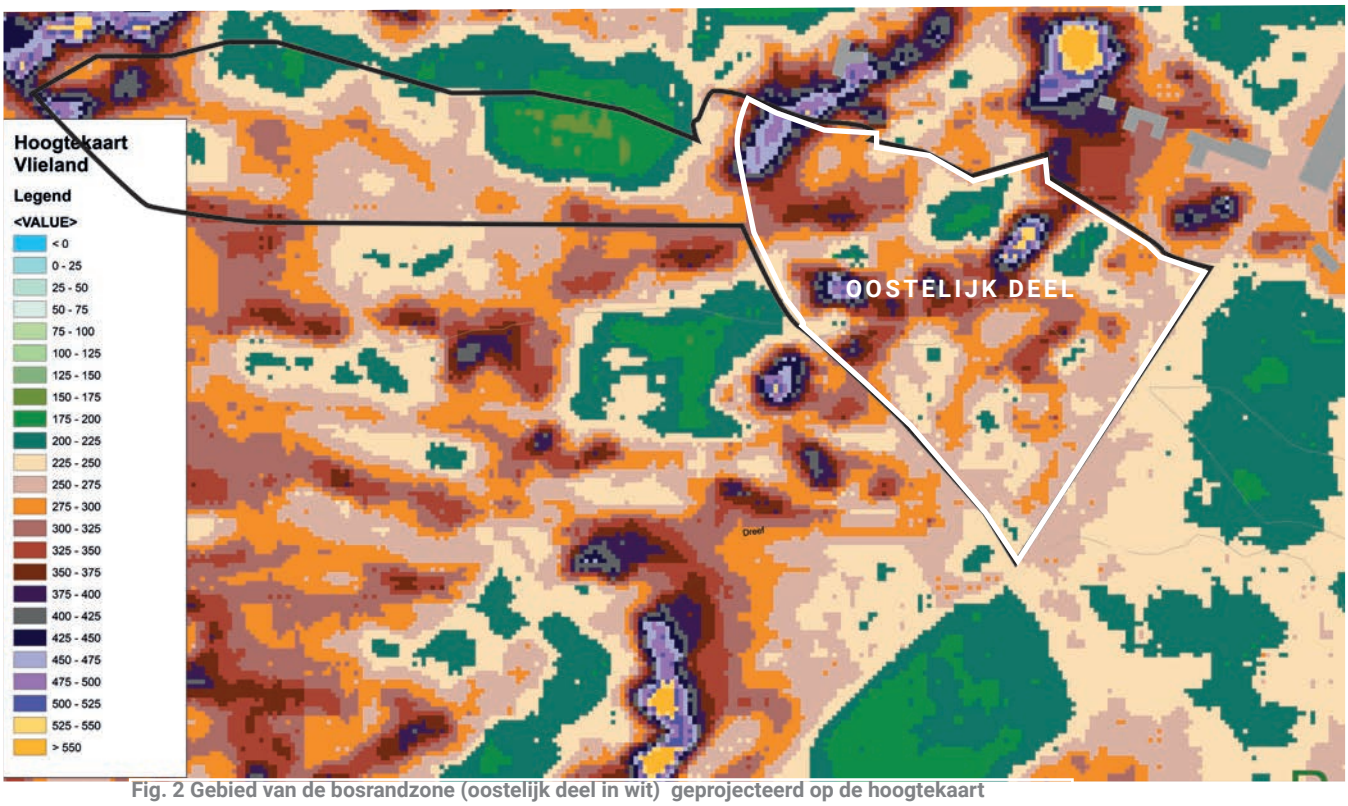


Fig. 2 Gebied van de bosrandzone (oostelijk deel in wit) geprojecteerd op de hoogtekaart

2. PLANGEBIED EN HUIDIGE SITUATIE

Van het oostelijke deel heeft de noordflank, tegen de camping aan, een vergelijkbaar bosmilieu als het westelijk deel. Het grote verschil bij dit deel is dat het voor een deel een stuk hoger ligt. In dit deel van het bos zijn inmiddels 4 huisjes geplaatst, op basis van het uitgangspunt dat de hoger gelegen bosrand tussen camping en huisjesterrein in takt blijft met een breedte van 15 – 25 meter. In het volgende hoofdstukje worden de uitgangspunten m.b.t. de beeldkwaliteit samengevat zoals die bij de aanleg van deze 4 lodges zijn gehanteerd.
Bij de buitenflank tegenover de ingang van de camping, is goed te zien dat er bomen doodgaan of dood zijn. Voor een goede toekomstige buitenschil zouden hier het beste zee-dennen geplant kunnen worden, of een mix van zee-den met eik. De bomen in dit deel hebben veel te lijden van de (zee)wind, hier moet ingezet worden op sterk plantsoen dat kan uitgroeien tot een robuuste bosmantel voor het gehele oostelijke bosgebied.
Dit deelgebied wordt gekarakteriseerd door een sterk reliëf. De koppen van de heuvels (duinkoppen) zijn vrij van ondergroei, je kijkt onder de uitgegroeide en verspreid staande dennen door.
De valleien (lagergelegen delen) zijn nu ook vrij open, maar zijn kansrijk om meer te verdichten, waardoor het contrast tussen de open duinkoppen t.o.v. de meer gesloten valleien een veel interessanter bosbeeld kan gaan opleveren.
Bij nieuwe inplant inzetten op dominatie van eik dan wel een mix van eik en Oostenrijkse den. De bosrand gelegen langs de toegangsweg naar de camping is erg “hol” geworden en is bovendien wel heel erg toegankelijk door een drietal bospaden die aansluiten op de toegangsweg. Willen we op termijn hier het bos handhaven dan zullen we moeten investeren in een robuuste, gesloten bosrand van ongeveer 30 meter.







Fig. 3 Inrichtingsschets met oostelijk deel, 2014

3. BEELDKWALITEIT NOORDELIJKE BOSRAND

Concreet gaat het om de bebouwing in de noordelijke flank van het oostelijke deelgebied, die na de realisatie van het westelijke deelgebied, als tweede bouwfase in 2021 is uitgevoerd.
De ambitie om 4 grotere boshuisjes te realiseren is verkend in september 2019 en vastgelegd in een landschapsschets voor het oostelijke deelgebied dd. 03-01-2020 (zie schets).
Op basis van deze schets is toen geconstateerd dat de bouw van 4 grotere eenheden mogelijk is binnen het concept van 'boskamertjes' en dat deze ontwikkeling zich goed verhoudt tot de ambities van het beeldkwaliteitsplan.
In het opgestelde beeldkwaliteitsadvies wordt het ecologisch ontwikkelingsperspectief van de bosstrook met de 4 boskamers verder uitgewerkt in relatie tot de bouwkundige/ architectonische principes van de huisjes en worden de randvoorwaarden geformuleerd om de realisatie van de huisjes binnen het kader van het beeldkwaliteitsplan mogelijk te maken.



Fig. 5 De boskamers

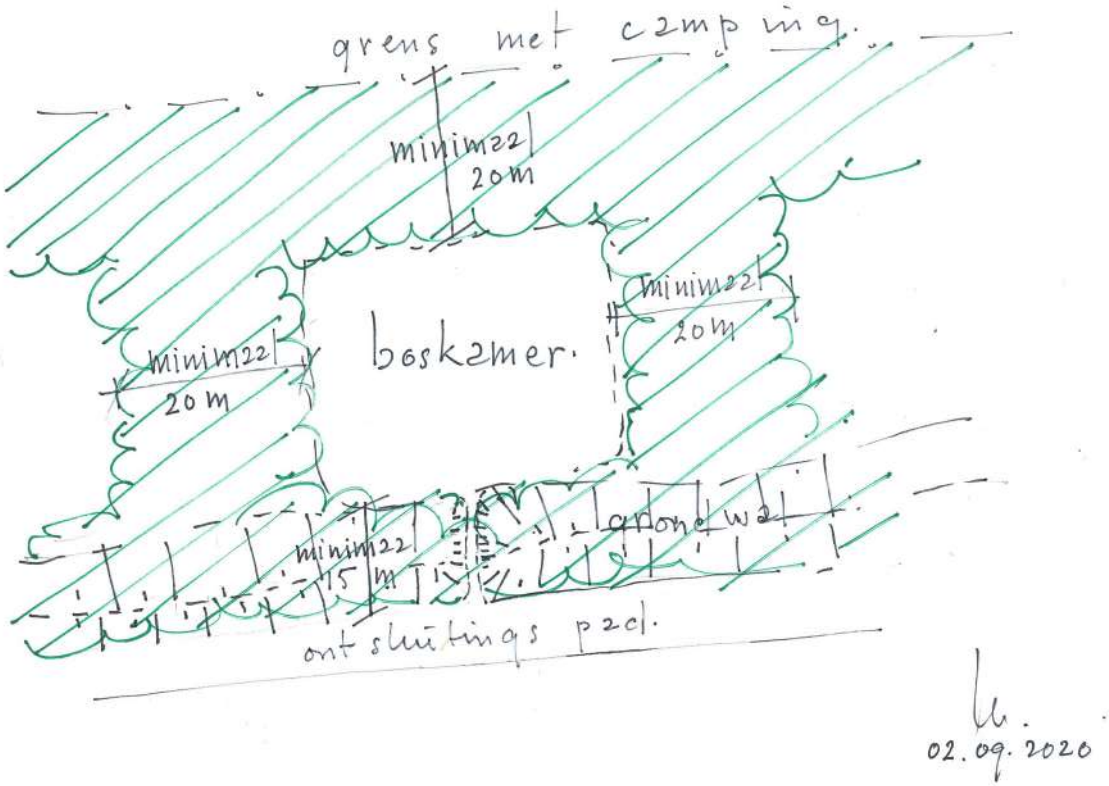


Fig. 4 Bosbouwkundige randvoorwaarden

BOSBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Om te kunnen garanderen dat er voldoende bosverjonging kan plaatsvinden rond de boskamers, zodat ook op termijn de huisjes in bos zullen staan, zijn in de schets de minimum maten aangegeven van de omringende bosopstanden. Het gaat om een minimum breedte van 20 meter, waarbij langs de ontsluitingsweg eventueel teruggevallen kan worden naar 15 meter omdat daar een grondwal voor extra visuele afscherming zorgt.(zie schets)
Bij het uitzetten van het bouwvlak binnen de 4 boskamers, moet afhankelijk van het grondvlak van huisje en terrassen, zoveel mogelijk de bestaande vitale eiken worden ontzien.
De boskamer sluit strak aan op de buitencontour van huisje en terrassen, het schetsontwerp voor het huisje 'Origami' is als voorbeeld bijgevoegd om aan te geven binnen welke contour het bouwvlak kan worden uitgekapt (zie schets). Het bos sluit dus strak aan op de terrassen, er is geen sprake van extra open, 'grazige' ruimte rond de huisjes.
De toegang tot de boskamers vanaf de ontstingsweg bestaat uit een bijna niet zichtbaar, 'konijnenpaadje' met een slingerend verloop en een maximale breedte van 1,5 meter.

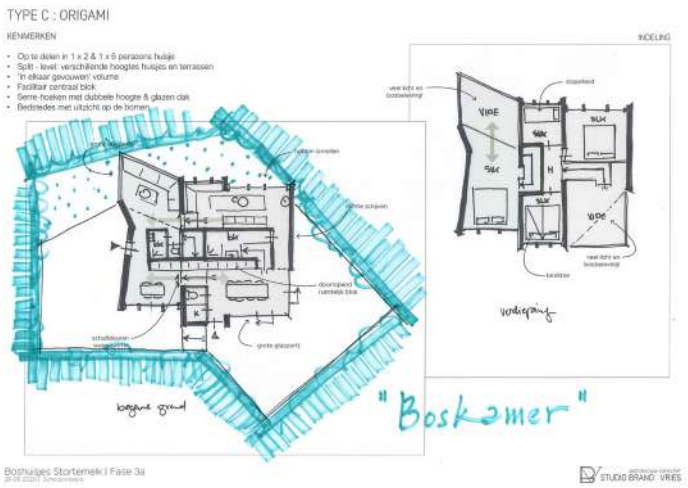


Fig. 6 Schetsontwerp Origami

INVULLING VAN DE BOSKAMERS

De 4 boskamers kunnen conform de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan, bebouwd worden met 4 unieke huisjes. In overleg met de architecten is uitgaande van 6 gepresenteerde schetsontwerpen een selectie gemaakt van de 4 meest kansrijke ontwerpen. Deze selectie is enerzijds gebaseerd op de reliëfverschillen binnen de 4 boskamers; de kamers kunnen zowel een vlakke ligging hebben of juist een reliëfrijk maaiveld. Daarom zijn 2 ontwerpen geselecteerd die goed inpasbaar zijn in een hellend terrein en 2 die ontworpen zijn voor een vlak maaiveld. Het toepassen van meerdere geschakelde bouwvolumes i.p.v. één bouwblok, wordt als kwaliteit gezien en als voorwaarde om een goede landschappelijke inpassing te realiseren in een reliëfrijke omgeving en is daarmee niet strijdig met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.
Daarnaast is gekeken naar ontwerpen die zowel als 2 eenheden kunnen functioneren en ook goed schakelbaar zijn, naast ontwerpen die juist toegesneden zijn op de functie van één verblijfplek voor 8 personen. Tot slot is er ook gekeken naar de verschillende belevingservaringen van het bos vanuit het huisje; een 'lege' omsloten binnenruimte, als open patio in het bos t.o.v. een stervormig gebouw, waar het bos het meest het gebouw 'binnendringt'. Deze overwegingen hebben geleid tot de volgende selectie;

- Paviljoen: Kan goed reageren op reliëf verschillen, geschikt als één geschakelde groepsaccomodatie, één centrale ruimte als halfopen patio in het bos.
- Burcht; in boskamer met vlakke ligging, geschikt als één groepsaccomodatie, besloten patio binnen het gebouw.
- Ster; ontwikkelen op vlak terrein, twee eenheden zijn goed schakelbaar, bos is overal dichtbij.
- Origami; Kan gebouwd worden in reliëfrijk terrein, twee eenheden zijn goed schakelbaar, compact bouwvolume, terras/open ruimte rondom gebouw.

Afhankelijk van de landschappelijke situatie van de boskamers worden de 4 ontwerpen voor de juiste kamer geselecteerd.

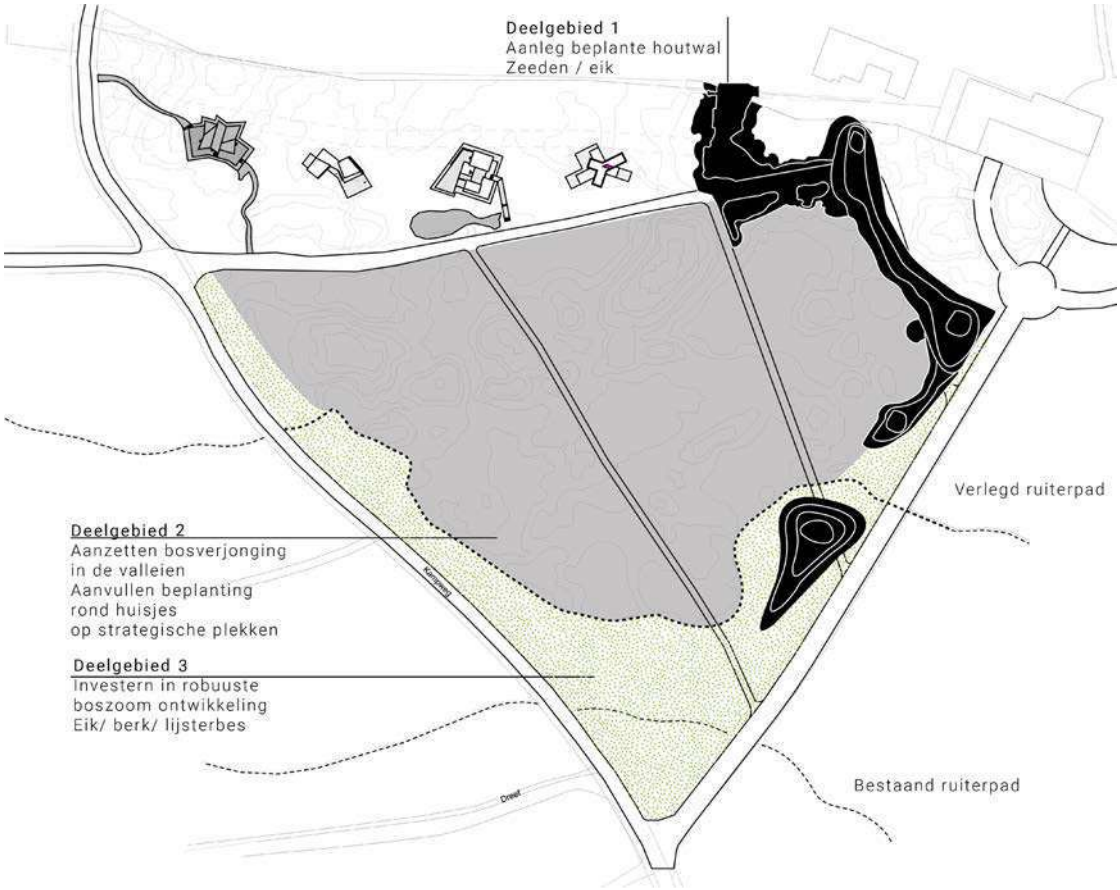


Fig. 8 Beplantingsstrategie met bos en natuurontwikkeling

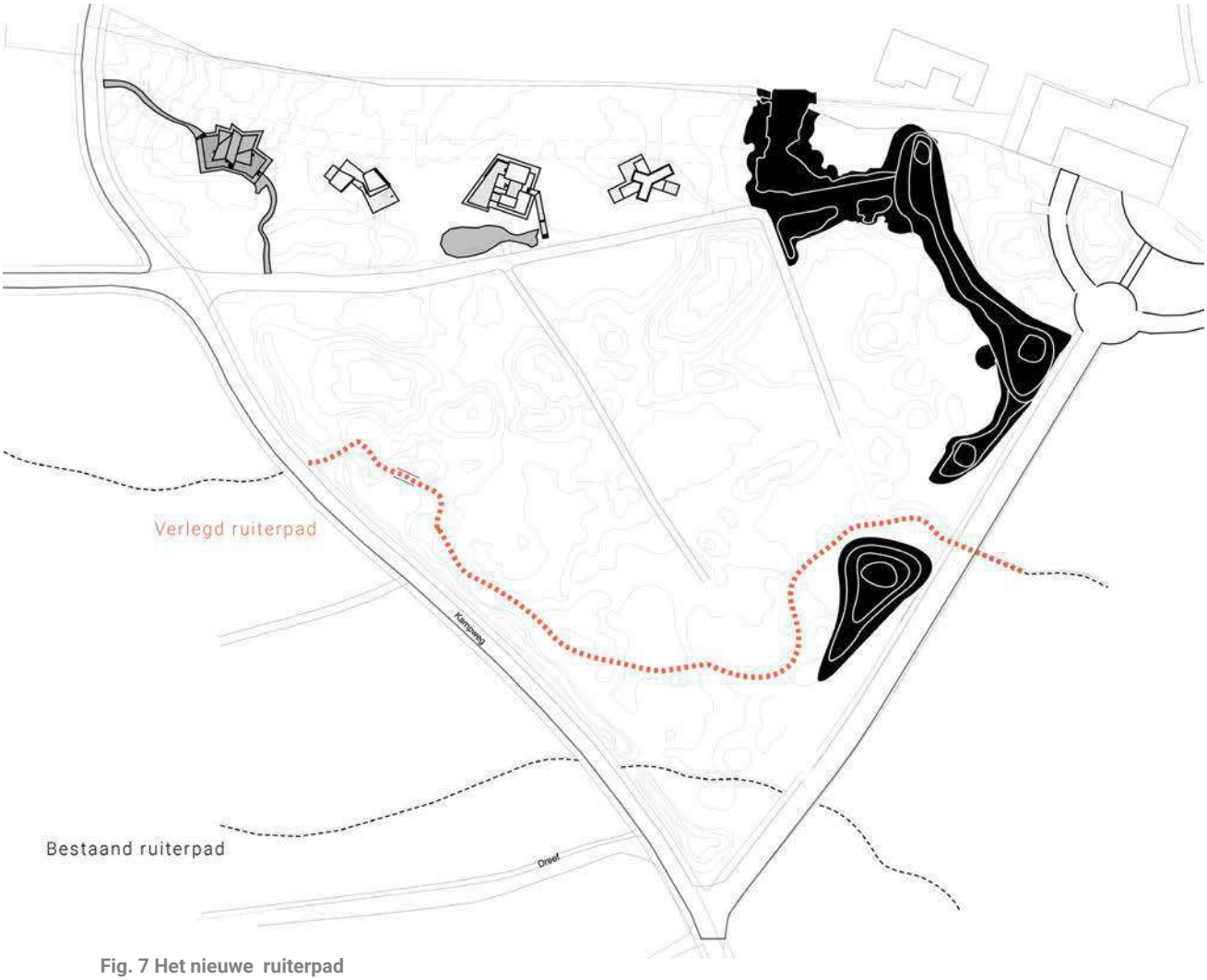


Fig. 7 Het nieuwe ruiterpad

4. BEELDKWALITEIT OOSTELIJK DEELGEBIED

Een robuuste landschappelijke onderlegger.
Om op termijn te kunnen garanderen dat ook in het oostelijke deelgebied er sprake kan zijn van duurzame bosontwikkeling, zijn een aantal investeringen noodzakelijk om deze ambitie waar te maken. Daarvoor hebben we het plangebied in drie zones verdeeld, waarbij voor elke zone een specifieke aanpak wordt voorgesteld.
1. de beplante houtwal (tegen het centrumgebied van de camping)
2. de middenzone met het meeste reliëf in het maaiveld
3. bosmantelzone tegen de Kampweg.

1. DE BEPLANTE HOUTWAL

Hier grenst het bosgebied direct aan het centrumgebied van de camping, waardoor er behoefte ontstaat aan een robuuste, moeilijk doordringbare grens. Voorgesteld wordt om een grondwal aan te brengen met een hoogte rond 1.50 meter en een variabele breedte met een minimum van 10 meter. Uit de vrijgekomen grond van de herinrichtingswerkzaamheden van het centrumgebied kan de grondwal worden opgebouwd, zodat met een gesloten grondbalans kan worden gewerkt. De randwerking van de grondwal wordt versterkt door direct aansluitend een nieuw fietspad aan te leggen. Het talud dat grenst aan het fietspad krijgt een onderbeplanting van stuiken zoals duinroos, duindoorn, brem en gaspeldoorn. Voor de boomlaag van de houtwal wordt zeeden en eik aangeplant.

2. DE MIDDENZONE

Dit is toch wel een spannende (en ingewikkelde) zone. Besproken is dat een precieze inventarisatie van de hoogteverschillen rond de duinkoppen de start zou moeten zijn voor de concrete planuitwerking. We tellen een 7-tal duinkoppen, groter en kleiner van formaat.
De koppen van de duinen zijn geschikt om huisjes te bouwen, in de valleien zetten we in op bosverjonging. De ambitie is om met beplanting begrensde open plekken op de duinkoppen te laten ontstaan en een meer verdichte boszone in de valleien.

3. BOSMANTELZONE/KAMPWEG

In deze zone wordt aan de westkant langs de Kampweg de grondwal versterkt en verdicht met extra beplanting. Het huidige ruiterpad dat dwars door het gebied gaat, wordt verlegd waarbij het nieuwe tracé de grens vormt tussen het bebouwde deel en de zone met de robuuste bosmantel. Daarnaast wordt het padenverloop zodanig aangepast dat er één hoofdentree wordt gecreëerd en een deel van de wegen die nu nog aansluiten op de toegangsweg naar de camping worden afgesloten en opgeheven. Zo kan een bouwvrije mantelzone ontstaan van +/- 30m. In deze bufferzone wordt de bosmantel versterkt met extra aanplant van groepen Oostenrijkse den en eik, aangevuld met berk, lijsterbes en vuilboom.

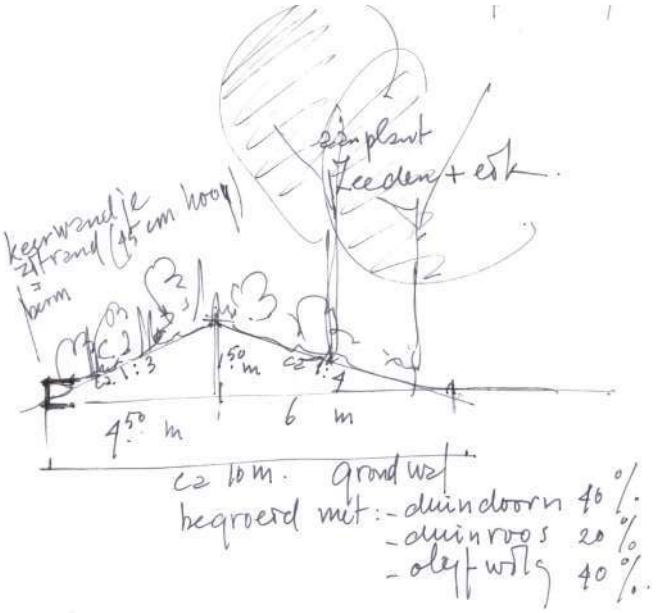


Fig. 9 principedoorsnede nieuwe wal

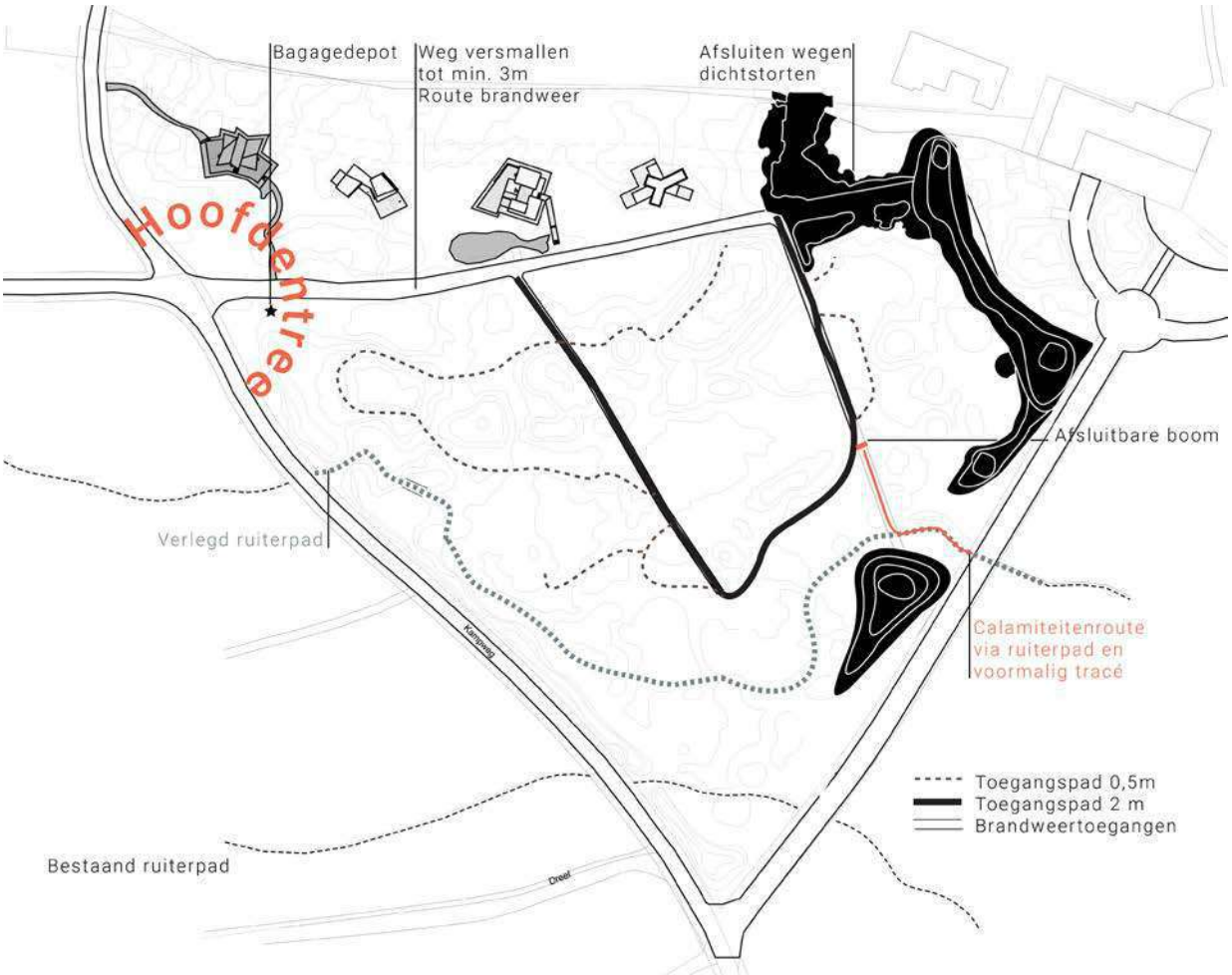


Fig. 11 De nieuwe hoofdontsluiting van het oostelijke bos met toegangspaden

AANPASSINGEN ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

Het oostelijk bosgebied krijgt een eigen hoofdtoegang aan de Kampweg, die bewust wordt losgekoppeld van de camping entree. Daarnaast worden de bospaden die aansluiten op het omliggende wegennet afgesloten met uitzondering van een calamiteitentoegang bij de toegangsweg naar de camping. De calamiteitentoegang maakt gebruik van een stukje ruiterroute, waarna na het openen van een slagboom het terrein opgereden kan worden via het oude bospad. Het grote zandpad dat aansluit op de hoofdtoegang is nu op een aantal plekken nogal breed en wordt versmald. De interne ontsluiting is georganiseerd in een lus, deze hoofdroute is 2.00 meter breed met een vrije zone (geen bomen of andere obstakels) van 1.00 meter aan weerszijde. Deze paden zijn incidenteel (tbv hulpdiensten, verbouwing, inrichting) toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Verder dienen ze als wandelpaden. Naast deze hoofdlus worden de lodges ontsloten via halfverharde bospaden met een breedte van 0,50 meter, verhard met lokale houtsnippers. Verlichting wordt aangebracht op lage verlichtingspaaltjes met een kleine downlighter, die bij schemering aangaan. Hierdoor wordt de donkere bossfeer behouden.



Fig. 12 Verkaveling lodges

HET INRICHTINGSPLAN

RANDVOORWAARDEN EN ALGEMENE UITGANGSPUNTEN VOOR DE BOSHUISJES GELEGEN IN HET OOSTELIJK BOS:

- Er worden maximaal 24 lodges ontwikkeld die op een minimale afstand van 15 meter ten opzichte van elkaar worden geplaatst.
- Er worden 4 verschillende types gerealiseerd: 9 x Boshuisje 1-laags, 6 x Boshuisje 2-laags, 3 x Boshuisje 1-laags MIVA en 6 x Bostorentjes.
- Per type worden meerdere ontwerpen uitgewerkt, van elk ontwerp worden maximaal 3 lodges gebouwd, elk ontwerp heeft een unieke verschijningsvorm en wordt gekenmerkt door een bijzondere vormgeving. Deze strategie komt voort uit de constatering dat de bebouwing op Vlieland wordt gekenmerkt door grote verscheidenheid en weinig herhaling, wat gezien wordt als een belangrijke kwaliteit en daarom één van de hoofduitgangspunten voor dit inrichtingsplan vormt.

AANVULLENDE ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN:

- De huisjes zijn compact van formaat, functioneel en onconventioneel.
- Creativiteit niet alleen in het ontwerp, maar ook creativiteit in de manier van het bouwen
- Gebruik van natuurlijke materialen.
- Er worden geen giftige stoffen toegepast.
- Bouwen met hout is een pre.
- De huisjes hebben een duurzaam energiesysteem:

* toiletten worden doorgespoeld met grijs water
* verwarming door middel van duurzame warmte-opwekkingssystemen
* stroom die door de huisjes wordt gebruikt wordt grotendeels elders door de camping zelf opgewekt (de daken van de gebouwen van het kampeerterrein)

RANDVOORWAARDEN DIENSTGBOUWEN

-Ter plaatse van de hoofdentree van het oostelijke bos, nabij de bocht van de Kampweg, zal ook voor dit deel van het bos een bagagedepot worden geplaatst.
Deze heeft een oppervlakte van max 30 m2 en een hoogte van max 4 meter.
De vormgeving en materialisering van een dienstgebouw sluit aan bij de architectuur van de boshuisjes, zoadat een familie ontstaat.

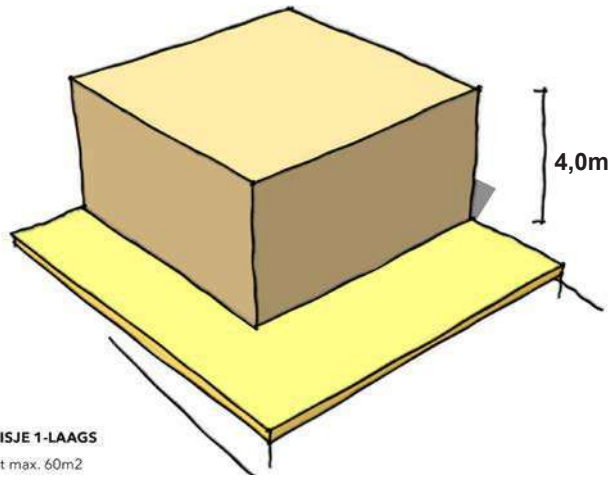


Fig. 13 Plankaart


ruiterpad
voetpad 0,5 m
bospad 2m
klinkerweg met fietsstroken
drempel
boslodge 1-laags, 60m2
boslodge 1-laags MIVA, 60m2
boslodge 2-laags, 50m2
bostoren, 25m2
grondwal
duinring

BOSHUISJE 1-LAAGS

- 9 stuks totaal in 3 verschillende ontwerpen
- Het bouwvlak/de footprint van het huisje is maximaal 60 m2
- De bouwhoogte is maximaal 4,0 meter, gemeten vanaf vloerpeil van de 1e bouwlaag.
- Een houten vlonder als buitenruimte, de oppervlakte hiervan wordt niet meegerekend in het bouwvlak.
- De vlonder is bij voorkeur onderdeel van het ontwerp van het huisje.
- Er is eenheid in het materiaalgebruik en kleurgebruik van de verschillende huisjes.
- Elk ontwerp wordt specifiek voor de plek gemaakt en ontworpen.



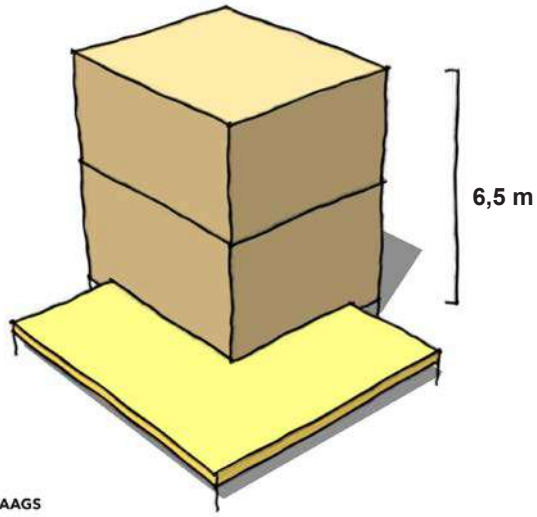
BOSHUISJE 1-LAAGS
footprint max. 60m2
hoogte max. 4,0 vanaf vloerpeil 1de bouwlaag

BOSHUISJE 2-LAAGS

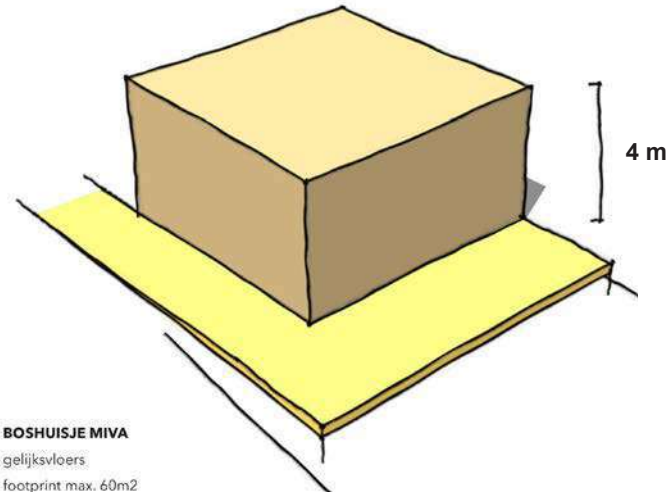
- 6 stuks totaal in 2 verschillende ontwerpen
- Het bouwvlak/de footprint van het huisje is maximaal 50 m2
- De bouwhoogte is maximaal 6,5 meter, gemeten vanaf vloerpeil van de 1e bouwlaag.
- Een houten vlonder als buitenruimte, de oppervlakte hiervan wordt niet meegerekend in het bouwvlak.
- De vlonder is bij voorkeur onderdeel van het ontwerp van het huisje.
- Er is eenheid in het materiaalgebruik en kleurgebruik van de verschillende huisjes.
- Elk ontwerp wordt specifiek voor de plek gemaakt en ontworpen.

BOSHUISJE 1-LAAGS MIVA

- 3 stuks totaal in eenzelfde ontwerp
- Het bouwvlak/de footprint van het huisje is maximaal 60 m2
- De bouwhoogte is maximaal 4,0 meter, gemeten vanaf vloerpeil van de 1e bouwlaag.
- Een (houten) vlonder als buitenruimte, de oppervlakte hiervan wordt niet meegerekend in het bouwvlak.
- Het huisje moet geschikt zijn voor gebruik door een mindervalide of een rolstoelgebruiker
- Het huisje moet drempelloos uitgevoerd worden, is aangesloten op een eigen rolstoelvriendelijk toegangspad.
- De vlonder is bij voorkeur onderdeel van het ontwerp van het huisje.
- Er is eenheid in het materiaalgebruik en kleurgebruik van de verschillende huisjes.
- Elk ontwerp wordt specifiek voor de plek gemaakt en ontworpen.

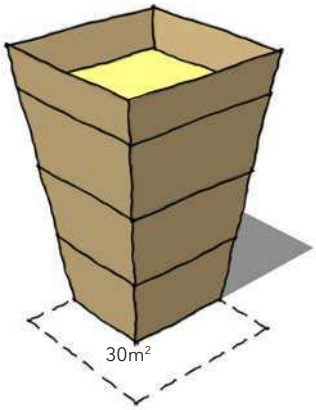


BOSHUISJE 2-LAAGS
footprint max. 60m2
hoogte max. 4,0 vanaf vloerpeil 1de bouwlaag

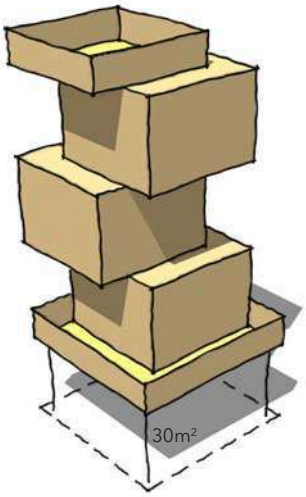


BOSHUISJE MIVA
gelijksvloers
footprint max. 60m2
hoogte max. 4,0 vanaf vloerpeil 1de bouwlaag

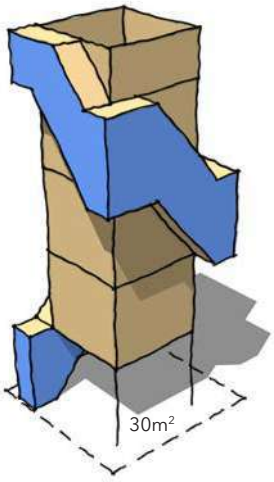
VOORBEELD VAN VERSCHILLENDE MOGELIJKHEDEN BOSTORENTJES



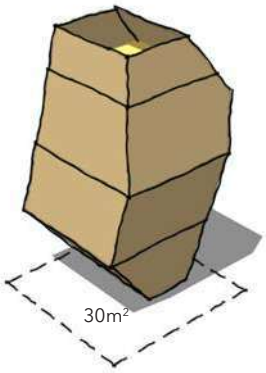
KLIMWAND



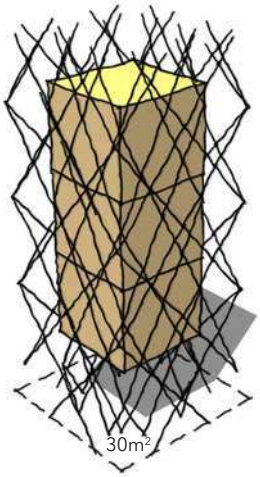
BLOKKENDOOS



WIKKELTOREN



MONOLIET

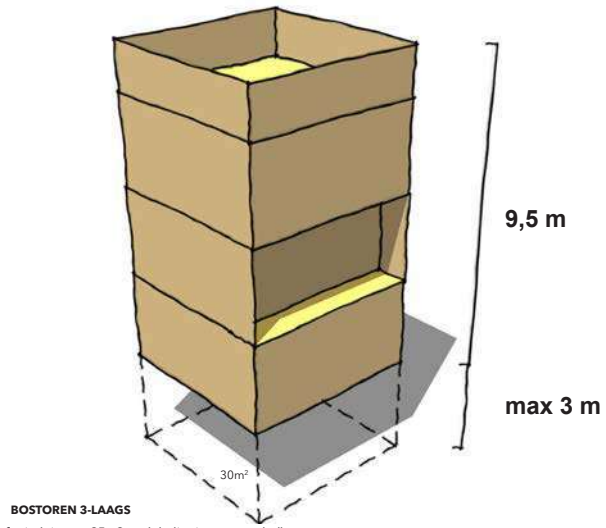


BOOMHUT

BOSTOREN

Op de duinkoppen lijkt de strategie van lodges bouwen op hoogte in contact met de boomkronen als een ‘roofvogelnest’, het meest toepasselijk.
Het worden huisjes op hoge poten, waarbij de daadwerkelijke hoogte van het huisje wordt bepaald door de plek. Belangrijk bij dit type; slanke poten, en een zo klein mogelijke footprint. (ca. 4.5 x 4,5m), 2 of 3 laags, eventueel een dakterras ter hoogte van de boomkronen.

- 6 stuks totaal in 2 verschillende ontwerpen
- Het bouwvlak/de footprint van het huisje is maximaal 25 m2, exclusief uitwendige trappen en balkons
- De bouwhoogte is maximaal 9,5 meter, gemeten vanaf vloerpeil van de 1e bouwlaag en komt nooit boven de bomen uit.
- De huisjes staan op pootjes of op een sokkel.
- De hoogte van de pootjes of sokkel is afhankelijk van de lokale situatie, maximale hoogte sokkel 3 meter.
- De buitenruimte is onderdeel van het bouwvolume, dit kan een dakterras, een veranda of een balkon zijn.
- De bostorentjes worden in groepjes bij elkaar geplaatst, ruimte tussen deze huisjes mag kleiner dan 15 meter zijn.
- Er is eenheid in het materiaalgebruik en kleurgebruik van de verschillende huisjes.
- Elk ontwerp wordt specifiek voor de plek gemaakt en ontworpen.
-De torentjes staan op door beplanting begrenste open plekken op de duinkoppen.



BOSTOREN 3-LAAGS
footprint max. 25m2 excl. buitentrappen en balkons
hoogte max. 9,5 m vanaf vloerpeil 1de bouwlaag



Fig. 14 ontwerp centrumgebied

ROBUUSTE DUINZONE ROND CENTRUMGEBIED

In 2021 is de herontwikkeling van het centrumgebied opgestart met de bouw van een nieuwe supermarkt, een nieuw personeelsverblijf en enkele personeelswoningen. De inrichting van de buitenruimte is nog niet concreet uitgewerkt, maar er zijn al wel een aantal uitgangspunten geformuleerd. Een belangrijke wens is om tot een duidelijker scheiding van verkeersstromen te komen, concreet gaat het om de routing van fietsers, service/vrachtverkeer en voetgangers. Daarnaast is de wens om ondanks het toegenomen bouwvolume, in de openbare ruimte een duidelijke 'duinbeleving' te creëren. In de schets is het idee uitgewerkt hoe dit overladen programma van eisen, een samenhangend beeld zou kunnen opleveren. Wezenlijk is om in te zetten op een robuuste duingordel van gemiddeld 10 meter tussen de buitenste ontsluitingsring (fietspad/serviceweg) en de bebouwing van het centrumgebied. Deze duinzone begroeid met helmgras, brem, gaspeldoorn, duindoorn en duinroos biedt de beste garantie om de 'duinbeleving' voelbaar te maken in het centrumgebied.

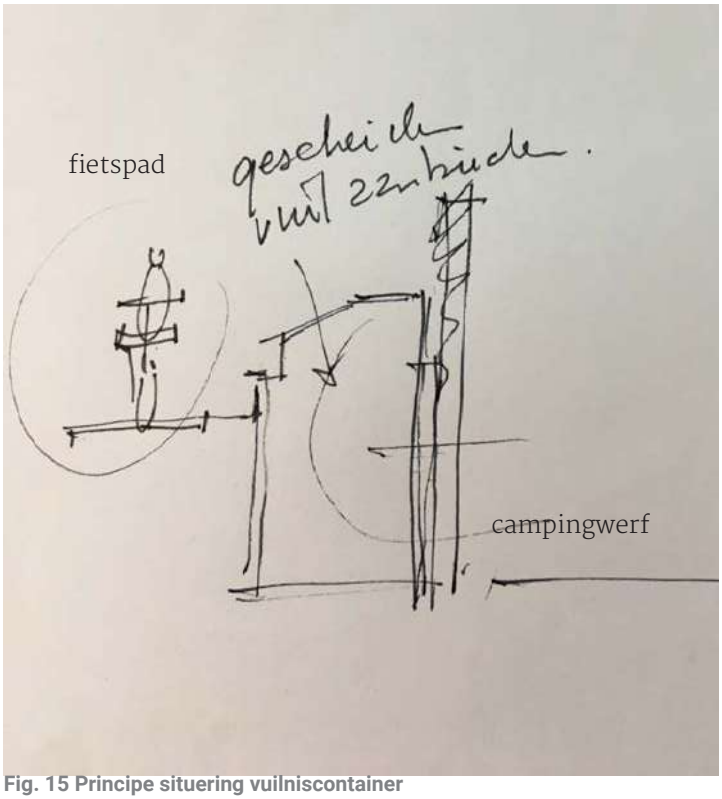


Fig. 15 Principe situering vuilniscontainer

COLOFON

Deze aanvulling op het beeldkwaliteitsplan voor de bosrandzone Stortemelk is opgesteld in een gezamenlijke opdracht van Staatsbosbeheer, Gemeente Vlieland en de Stichting Recreatiebelangen Vlieland en uitgevoerd door H+N+S landschapsarchitecten in samenwerking met Studio BRANDVRIES en atelier Boekhout.

Team H+N+S Landschapsarchitecten
[redacted]

Studio BrandVries
[redacted]
Atelier Boekhout
[redacted]

Datum
Januari 2022

Projectnummer
2514

H+N+S

H+N+S
Landschapsarchitecten

Bezoekadres
Soesterweg 300
3812 BH
Amersfoort

Postadres
Postbus 1603
3800 BP
Amersfoort

RHO ADVISEURS

LEEUWARDEN – GRONINGEN – DEVENTER – ROTTERDAM – MIDDELBURG - EINDHOVEN