

Bestemmingsplan
Recreatieterreinen Hollum
(*vastgesteld*)

**Bestemmingsplan
Recreatieterreinen Hollum (vastgesteld)**

Code 08-02-05 / 23-04-12

GEMEENTE AMELAND 08-02-05 / 23-04-12
BESTEMMINGSPLAN RECREATIETERREINEN HOLLUM

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Karakter bestemmingsplan	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	4
2. 3. Regionaal beleidskader water	5
2. 4. Gemeentelijk beleid	6
3. OMGEVINGSASPECTEN	10
3. 1. Archeologie	10
3. 2. Ecologie	11
3. 3. Water	14
3. 4. Milieuaspecten	15
3. 5. Externe veiligheid	17
4. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN	18
4. 1. Huidige situatie	18
4. 2. Planuitgangspunten	19
5. PLANBESCHRIJVING	22
5. 1. Algemeen	22
5. 2. Juridisch systeem	22
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	23
6. UITVOERBAARHEID	28
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	28
6. 3. Exploitatieplan	28
7. RAADSVASTSTELLING	30

BIJLAGEN

- | | |
|-------------------------|---|
| <u>Bijlage 1</u> | Archeologisch onderzoek |
| <u>Bijlage 2</u> | Ecologisch onderzoek Ambousen |
| <u>Bijlage 3</u> | Ecologisch onderzoek Boomhiemke |
| <u>Bijlage 4</u> | Wateradvies |
| <u>Bijlage 5</u> | Aanvullend wateradvies |
| <u>Bijlage 6</u> | Bodemonderzoek |
| <u>Bijlage 7</u> | Eindverslag inspraakprocedure en vooroverlegreacties |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan Recreatieterreinen Hollum is gelegen in een aantal aspecten:

- de raad van de gemeente Ameland heeft bij besluit van 12 februari 1996 het bestemmingsplan Recreatieterreinen Hollum 1995 vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben echter gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan dit plan ¹⁾;
- de herziening van het bestaande bestemmingsplan is noodzakelijk, omdat dit bestemmingsplan ouder is dan tien jaar. Het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende gebied past in het kader van de actualisering van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Ameland ²⁾.

Voorts is voor een gedeelte van het plangebied in 2005 een ontwikkelingschets opgesteld in verband met de gewenste herstructurering van recreatiepark Boomhiemke. Voor het noordelijk deelgebied van stacaravanterrein Boomhiemke is in 2006 een artikel 19-vrijstellingsprocedure gevolgd. De verleende vrijstelling is opgenomen in dit bestemmingsplan.

1. 2. Plangebied

Dit bestemmingsplan geeft een volledige en actuele juridisch-planologische regeling voor de recreatieterreinen gelegen ten noorden van het dorp Hollum. De recreatieterreinen liggen aan de Verbindingsweg/Oranjeweg, één van de belangrijkste oost-west lopende ontsluitingswegen op Ameland. De hoofdontsluiting van de terreinen wordt gevormd door het noord-zuid lopende Jan Roepespad, dat in het verlengde ligt van de Oranjeweg in Hollum. Langs de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Oranjeweg. De west- en noordzijde grenzen aan de Hollumer Duinen. Ten oosten van het plangebied ligt een golfbaan. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.

1. 3. Karakter bestemmingsplan

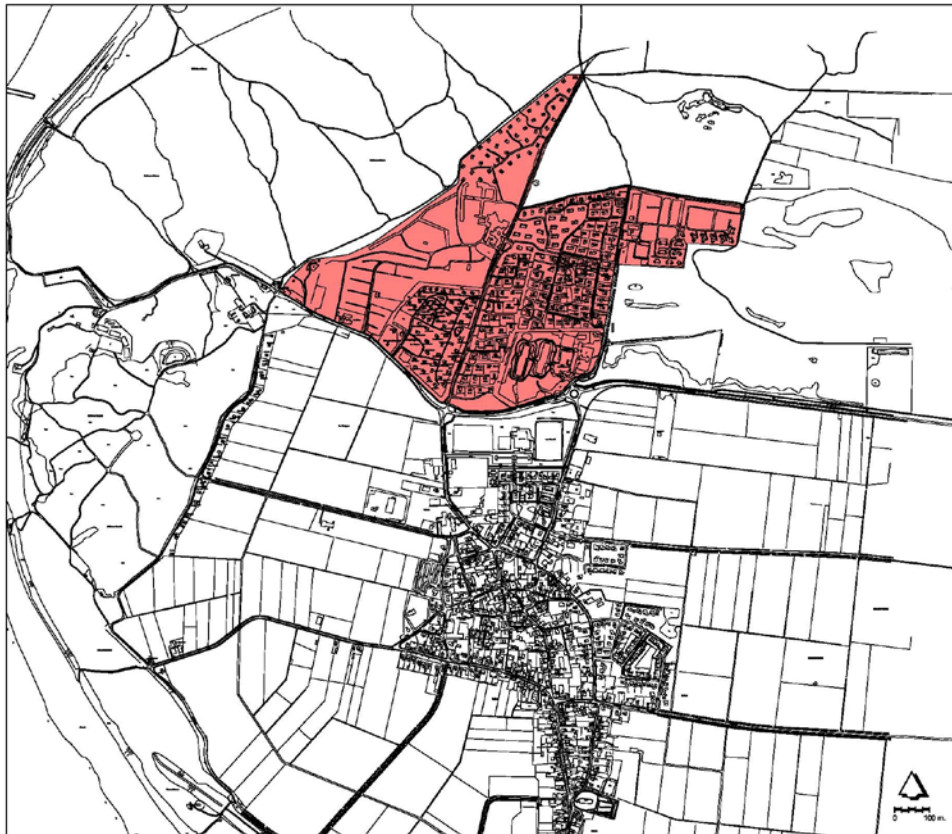
Het op te stellen bestemmingsplan zal overwegend conserverend van aard zijn. Dit betekent dat het plan primair gericht zal zijn op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. Uitzondering hierop wordt gevormd door de uitbreiding van Ambousen.

1) Goedkeuringsbesluit Provinsje Fryslân d.d. 26 september 1996.

2) Op 15 september 2003 heeft de gemeenteraad het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen gemeente Ameland' vastgesteld. In dit plan is een programma opgezet voor het actualiseren van alle bestemmingsplannen op Ameland. Op 15 mei 2007 heeft het college, op basis van de Startnotitie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, besloten de actualisering van de bestemmingsplannen projectmatig aan te pakken. De planning in het meerjarenplan is geactualiseerd. Inmiddels is de herziening voor et bestemmingsplan Zomerhuizerterrein Nes - Buren en de bestemmingsplannen Hollum en Ballum opgestart.

Dit kampeerterrein wordt uitgebreid op de westelijk gelegen paardenweide. Daarnaast vormt het omzetten van een deel van het terrein van Boomhiemke van kampeerterrein naar chalets uitzondering op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan. Bovendien biedt dit bestemmingsplan ruimte om het centrumgebouw uit te breiden.

Het bestemmingsplan krijgt een heldere opzet met bestemmingen die eenvoudig toetsbaar en handhaafbaar zijn. De bestemmingen zijn opgezet conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van een bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Het plan voldoet aan geldende richtlijnen ten aanzien van digitale raadpleging (zowel intern als extern). Voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Ameland, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Recreatieterreinen Hollum rekening moet worden gehouden. Daarnaast moet met de uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten waar de

plannen invloed op kunnen hebben. Deze komen aan bod in hoofdstuk 3. Conclusies ten aanzien van beleid en de milieu- en omgevingsaspecten zijn cursief weergegeven. Vervolgens is in dit hoofdstuk de huidige en gewenste situatie beschreven. Daarnaast worden in hoofdstuk 4 de uitgangspunten weergegeven die in dit bestemmingsplan een juridische vertaling krijgen. Op basis van het beleid, de milieu- en omgevingsaspecten en de uitgangspunten, vindt in hoofdstuk 5 een vertaling plaats naar de regels en de verbeelding (plankaart). Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische haalbaarheid.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Ameland, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Recreatieterreinen Hollum rekening moet worden gehouden. Conclusies ten aanzien van de beleidsstukken zijn cursief weergegeven.

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland.

Het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijke beleid is het geven van meer ruimte door het rijk aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto van het kabinet daarbij is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het rijk focust zich daarbij op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Met de Nota Ruimte komt het accent te liggen op de ruimtelijke ontwikkelingen en de dynamiek en minder op beperkingen. Het nieuwe beleid vraagt om initiatief van overheden, bedrijven en burgers, maar ook om waarborgen voor bijvoorbeeld natuur, landschap en cultuurhistorie.

Het Rijk heeft geen specifiek beleid ten aanzien van (verblijfs)recreatie opgesteld. Dit wordt aan de lagere overheden overgelaten (zie hierna).

2. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Recreatie en toerisme

Ontwikkeling van recreatie en toerisme zijn voor de sociaal-economische positie van de Waddeneilanden van cruciaal belang. Ook voor de sector zelf is het daarbij belangrijk dat recreatieve ontwikkelingen zijn afgestemd op de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden van de Waddeneilanden. Op basis van de daarover in het verleden gemaakte afspraken, is er binnen het algemene principe van stabilisatie van de totale recreatiedruk per Waddeneiland, onder meer op Ameland, zowel kwantitatieve als kwalitatieve ontwikkelingsruimte. Initiatieven die verder strekken, worden beoordeeld binnen de kaders van het natuur- en landschapsbeleid.

De Waddeneilanden hebben bij uitstek een zeer belangrijke toeristisch-recreatieve functie. Bijna 42% van de directe werkgelegenheid op de eilanden komt voor rekening van de toeristisch-recreatieve sector.

De bijzondere landschappelijke en natuurlijke waarden op de eilanden en van de Wadden- en Noordzee, geven toeristisch-recreatieve betekenis aan de Waddeneilanden.

Deze waarden bepalen dan ook voor een groot deel de ontwikkelingsmogelijkheden voor de sector, waarbij in het algemeen de nadruk meer ligt op kwaliteit dan op kwantiteit.

Op Ameland is ontwikkelingsruimte voor nieuwe toeristische capaciteit gekoppeld aan verbetering van landschappelijke/natuurlijke kwaliteiten, met name in de binnenduinrand. Meer samenhang tussen recreatieve voorzieningen is gewenst door meer concentratie van voorzieningen en door verbetering van de recreatieve routestructuur. Een totaalvisie op de recreatie voor het hele eiland is hiervoor gewenst.

Concrete uitgangspunten voor het conserverende bestemmingsplan voor het plangebied biedt het streekplan niet. Voor de uitbreiding van het kampeerterrein Ambousen is door middel van ecologisch onderzoek aangetoond dat er geen ecologische knelpunten zijn.

Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001-2010

In de *Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001-2010* wordt geconstateerd dat de verblijfs capaciteit op Ameland voldoet. Er dient dan ook voornamelijk ingezet te worden op een kwaliteitsverbetering, in plaats van een capaciteitsuitbreiding. Er worden in de nota bovendien recreatiekernen aangewezen. Op Ameland betreft dit Nes, wat inhoudt dat ontwikkelingen in de recreatieve sector zich hier dienen te concentreren. Voor kleinschalige nieuwe voorzieningen of voor geringe capaciteitsuitbreidingen als uitvloeisel van kwaliteitsverbetering, worden in principe in de hele provincie kansen gezien.

De nota bevat geen specifieke uitspraken over de recreatieterreinen Hollum.

2. 3. Regionaal beleidskader water

Het waterhuishoudkundige beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* van de provincie en het *Waterbeheersplan 2010 - 2015* van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

In het Waterhuishoudingsplan is het voorgenomen beleid van Provincie Friesland opgenomen over de watersystemen en de rol van de provincie bij de waterketen. In het Waterbeheerplan is het voorgenomen beheer van Wetterskip Fryslân opgenomen voor de watersystemen en de waterketen binnen het gebied. In zowel het Waterbeheerplan als het Waterhuishoudingsplan wordt gebruik gemaakt van een indeling naar thema: waterveiligheid, voldoende water en schoon water.

In beide plannen wordt voortgebouwd op het huidige waterkwaliteitsbeleid van de waterschappen, met een intensivering voor een aantal inrichtings- en beheersmaatregelen.

Naast deze plannen is er nog een tweetal juridische instrumenten waarmee waterhuishoudkundige wijzigingen worden beoordeeld.

Indien een nieuwbouwplan leidt tot wijzigingen in de waterpeilen, wordt door het waterschap een peilbesluit genomen. In het peilbesluit wordt nagegaan wat de te verwachten effecten zijn van de peilaanpassing voor de verschillende in het desbetreffende gebied aanwezige functies en of dit in strijd is met het peilbeleid. Een peilbesluit wordt genomen na een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen.

De Keur is het juridisch instrument van de waterschappen, waarmee aspecten met betrekking tot de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen kunnen worden geregeld. In de Keur is onder andere aangegeven hoe de schouwplicht is geregeld en voor welke activiteiten in en nabij watergangen, kaden en dergelijke waterstaatkundige voorzieningen, een vergunning is vereist.

Een derde (overigens geen juridisch) instrument is de Waterkansenkaart. Deze geeft inzicht in de waterhuishoudkundige geschiktheid van locaties voor woningbouw. Locaties voor uitbreidingsplannen worden op diverse criteria getoetst.

Binnen het plangebied liggen geen hoofdwatergangen die bestemd moeten worden. Ruimtelijk gezien heeft het waterbeleid geen consequenties voor het plangebied.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Horecabeleidsplan Ameland

In het horecabeleidsplan (op 18 december 2006 door de raad vastgesteld) is het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de horecafuncties op het eiland neergelegd. Er wordt ingezet op het ontwikkelen van Nes als 'bruisend centrum' van het eiland. Hollum krijgt het profiel 'gezellig vertoeven in een historische kern'. Voor Buren dient de horeca zich met name te richten op campinggasten en Ballum heeft het profiel 'maatschappelijk hart van het eiland' gekregen.

Deze verschillende uitgangspunten vertalen zich ook in het toestaan van verschillende typen horeca ³⁾ en het bieden van verschillende ontwikkelingsprofielen voor de vier kernen. Voor de recreatieterreinen van Hollum zijn restaurants, fastfoodbedrijven en cafés van toepassing. Nachthoreca is in z'n geheel niet toegestaan.

³⁾ In het Horecabeleidsplan worden restaurants (II), hotels en andere logiesverstrekkers (III), fastfoodbedrijven (IV), cafés en andere drankverstrekkers (V) en discotheken (VI) onderscheiden.

Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland

De beleidsnota *Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland* (vastgesteld in augustus 2009) geeft de richting aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de verblijfsrecreatiesector. De nota heeft betrekking op de periode 2009 - 2014. Het doel van de nota is het ontwikkelen van nieuw beleid dat kan dienen als afwegingskader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling(en) in de verblijfsrecreatieve sector op Ameland. Om deze doelstelling te behalen, is gewerkt aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: *'Welke ontwikkelingen wil en kan de gemeente Ameland toestaan en/of bewerkstelligen in de verblijfsrecreatieve sector en hoe kunnen deze ontwikkelingen beleidsmatig worden ingevuld?'*

Als overkoepelende visie is geformuleerd:

'De gemeente Ameland hecht aan het behoud van diversiteit in het aanbod van vakantieverblijven. Een verdere groei in het hoogseizoen heeft niet de prioriteit, seizoensverlenging daarentegen blijft het streven. Ondernemers moeten de kans hebben om te investeren in kwaliteitsverbetering. Het eventuele verlies aan bedden kan men deels compenseren, eventueel en onder voorwaarden met een beperkte uitbreiding. Substitutie moet overwegend beperkt blijven tot zaken waar het om bedrijfseconomische redenen echt niet anders kan. Nieuwe verblijfsrecreatieve bestemmingen blijven beperkt tot bijzondere situaties, zoals aansluitend bij gemeentelijke speerpunten en wanneer ondernemers nieuwe markten kunnen aanboren. Innovatieve ideeën op het gebied van verblijfsrecreatie zullen door de gemeente in beginsel positief benaderd worden. De gemeente wil het onttrekken aan de verhuur zo veel mogelijk bestrijden.'

De visie wordt verder uitgewerkt en verduidelijkt in een aantal hoofdlijnen van beleid. Vervolgens zijn de beleidsuitgangspunten per sector ⁴⁾ verder uitgewerkt.

Nieuwe ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie mogen niet ten koste gaan van natuur, landschap en cultuurhistorie. Toeristische ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan de sociaal-economische ontwikkeling van Ameland. Daarbij moet de diversiteit in accommodaties en doelgroepen behouden blijven. Ook moet de agrarische sector meer mogelijkheden krijgen in de verblijfsrecreatieve sector.

In het onderhavige bestemmingsplan is het beleid uit de Nota Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland aangehouden. Huidige verblijfsrecreatieve functies worden vastgelegd. Er wordt in planologische zin geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gegeven. Wel is een regeling opgenomen om op kampeerterreinen en op gecombineerde bungalow- en kampeerterreinen substitutie (vervanging, omzetting) van recreatiemiddelen toe te staan (bijvoorbeeld door het vervangen van stacaravans door bungalows).

⁴⁾ De onderscheiden sectoren zijn: hotel-/pensionsector, appartementensector, groepsaccommodaties, recreatiewoningen, kampeerterreinen, agrotourisme, jachthaven en recreatief (mede)gebruik van woningen.

Voor de uitbreiding van het kampeerterein Ambousen is door middel van ecologisch onderzoek aangetoond dat er geen ecologische knelpunten zijn.

Detailhandelsstructuurvisie (2009)

De *Detailhandelsstructuurvisie* (vastgesteld op 31 augustus 2009) dient als basis voor de actualisering van de gemeentelijke bestemmingsplannen. De Detailhandelsstructuurvisie dient zo concreet mogelijk uitgewerkt te worden met een helder Plan van Aanpak, waarmee de diverse betrokken partijen vervolgens moeten kunnen werken. De vier kernen op Ameland hebben allen eigen detailhandelsvoorzieningen. De meeste detailhandel is te vinden in de grootste kernen, te weten Nes en Hollum. Het winkelapparaat in Nes is het grootst, mede doordat in Nes de boot aankomt. Veel dagjesmensen verblijven daardoor in Nes. Behalve in de dorpen, is ook bij de vakantieparken sprake van een detailhandelsaanbod.

Voor de toekomstige detailhandelsstructuur wordt uitgegaan van een aantal uitgangspunten:

- voorop staat een optimale aanbodstructuur voor het hele eiland, waarvan het detailhandelsaanbod in de diverse dorpen een afgeleide is;
- zo veel mogelijk concentratie van voorzieningen, zodat optimaal geprofiteerd kan worden van elkaars nabijheid;
- er zal gestreefd worden naar de grenzen van wat qua aanbod mogelijk en haalbaar is, op een economisch verantwoorde wijze. Het behoud van zo veel mogelijk dagelijkse voorzieningen per dorp wordt nagestreefd;
- er dient zorg gedragen te worden voor het goed invullen van de randvoorwaarden voor het kunnen functioneren van de detailhandelsstructuur. Hierbij gaat het onder andere om een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen, opdat de detailhandel zo veel mogelijk in haar functioneren wordt ondersteund.

Welstandsnota Ameland (2002)

De welstandsnota geeft het welstandbeleid van de gemeente weer. De welstandscriteria zijn grotendeels gericht op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Het welstandsbeleid voor het onderhavige plangebied is verwoord in de gebiedsgerichte welstandscriteria voor de volgende deelgebieden:

- zomerhuizen rieten kap;
- recreatiewoningen flauwe kap;
- stacaravans en tentkampeertreinen;
- recreatieve voorzieningen.

Voor de deelgebieden 'zomerhuizen rieten kap' en 'recreatiewoningen flauwe kap' is het beleid gericht op het in stand houden (en waar mogelijk versterken) van de (hoge) ruimtelijke kwaliteit van de terreinen. Bij verbouw en incidentele nieuwbouw zijn de huidige bebouwingskenmerken in het algemeen uitgangspunt voor de beoordeling van veranderingen. De huidige kenmerken dienen te worden gerespecteerd.

Voor de terreinen met 'stacaravans en tentkampeerterreinen' is het beleid gericht op het aanbrengen van incidentele veranderingen waar dit de kwaliteit van de afzonderlijke bouwwerken kan verbeteren. Voor de 'recreatieve voorzieningen' is de bestaande situatie in principe maatgevend. Bij groot-schalige veranderingen (sloop / herbouw) van deze objecten is het noodzakelijk de gewenste beeldkwaliteit in een afzonderlijke set met welstandscriteria vast te leggen.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, dient er ook rekening te worden gehouden met de omgevingsaspecten in en rond het plangebied. Gelet op de aard en het karakter van het plangebied, zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- archeologie;
- ecologie;
- water;
- milieuaspecten (geluid, bodem, luchtkwaliteit);
- externe veiligheid.

Conclusies ten aanzien van de omgevingsaspecten zijn cursief weergegeven.

3. 1. Archeologie

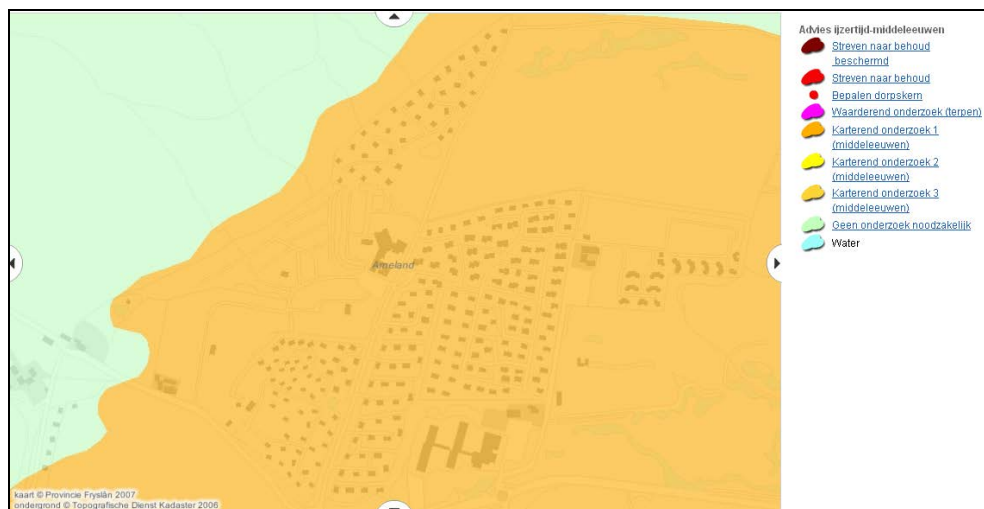
Algemeen

Ter implementatie van het Verdrag van Malta ⁵⁾ in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet archeologische monumentenzorg (Wamz)* opgesteld en in november 2007 in werking getreden. De kern van de nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden en provincies hebben hierbij een toetsende rol.

FAMKE

De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn archeologische adviezen voor de provincie Fryslân gegeven. Op deze kaart worden voor zowel de Steentijd - Bronstijd als de IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken. Voor de Steentijd - Bronstijd blijkt voor het plangebied geen noodzaak te zijn tot onderzoek. Voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen blijkt dat bij ontwikkeling voor het grootste deel van het plangebied karterend onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 500 m². Voor een deel van de westelijke punt is geen onderzoek nodig.

⁵⁾ In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologisch erfgoed veilig te stellen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.



Figuur 2. Uitsnede van de FAMKE advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen

Relatie met het plangebied

Het grootste deel van het bestemmingsplan Recreatieterreinen Hollum is conserverend van aard, waardoor de bestaande situatie wordt vastgelegd. Ten aanzien van dit deel van het bestemmingsplan wordt dan ook geen versturende werking op eventueel aanwezige archeologische waarden verwacht.

De uitbreiding van Ambousen ligt deels in het gebied waar onderzoek nodig is vanaf 500 m² en deels in het gebied waar geen onderzoek nodig is. Het voorzieningengebouw ligt in een deel waarvoor geen onderzoek nodig is.

Het omzetten van een deel van het terrein van Boomhiemke naar chalets ligt volledig binnen het gebied waar vanaf 500 m² bodemverstoring onderzoek nodig is. Omdat door de aanleg van de chalets de bodem wordt verstoord is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Op basis van de onderzoeksgegevens wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten zeer gering geacht. Bovendien bevindt de aangetroffen vegetatiehorizont (welke kan duiden op vroegere bewoning) zich ruim onder de verstoringsdiepte van de geplande werkzaamheden van 1,65 onder het maaiveld. De werkzaamheden kunnen daarom vanuit archeologisch oogpunt zonder bezwaar worden uitgevoerd. Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Vanuit archeologisch oogpunt bestaan er geen bezwaren voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Ecologie

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet) en de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) moet, in verband met de uitvoerbaarheid, een redelijk zicht bestaan op de verleendbaarheid van een eventueel benodigde vergunning op grond van de nieuwe Natuurbeschermingswet.

Het duingebied van Ameland behoort tot de Natura 2000-gebieden. Verder behoort het gebied rondom de recreatieterreinen tot de overige natuur in het kader van de EHS.

Het kampeerterrein wordt in westelijke richting uitgebreid met de daar liggende paardenweide. Dit gebied ligt binnen de EHS. Bovendien ligt het Natura 2000-gebied 'Duinen Ameland' op geringe afstand. Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek blijkt dat effecten op het Natura 2000-gebied uitgesloten worden (zie bijlage 2). Een passende beoordeling of een Verslechtingstoets hoeft daarom niet te worden opgesteld. Dit betekent dat er geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is. Compensatie en mitigatie zijn niet aan de orde.

De huidige ecologische waarden van de paardenweide zijn gering. Het gebied wordt zo ingericht dat er sprake is van een dusdanige kwaliteitsverbetering, waardoor 'compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering' aan de orde is. Hiermee is de EHS voldoende gecompenseerd.

Ook voor Boomhiemke is een ecologisch onderzoek ten behoeve van de omzetting uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat de omzetting naar chalets geen negatief effect op het Natura 2000-gebied heeft. De storing binnen het Natura 2000-gebied zal niet toenemen door uitvoering van het project.

Het overige deel van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Hier worden er geen effecten op deze natuurgebieden verwacht. Wanneer nieuwe ontwikkelingen in planologische zin mogelijk wordt gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid, zal op dat moment beoordeeld worden wat de effecten zijn. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen bezwaren voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht ⁶⁾.

Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Voor de uitbreiding van Ambousen is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie hierboven bij gebiedsbescherming). Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving beschermde soorten van de Flora- en faunawet voorkomen. Door naleving van het ecologisch protocol kan het grootste deel van de negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen of beperkt worden. Niet alle schade is te vermijden, waardoor voor enkele zoogdieren van Tabel 1 verbodsbepalingen worden overtreden. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit het ecologisch onderzoek voor Boomhiemke (zie eveneens hierboven) volgen ook geen belemmeringen. Enige beperking is dat de werkzaamheden niet binnen het broedseizoen voor vogels plaats mogen vinden. Verder kunnen door uitvoering van het project beschermde muizen verloren gaan. De muizen die hierbij mogelijk verloren gaan staan vermeld op lijst 1 van de Flora- en faunawet hetgeen betekent dat een 'licht beschermingsniveau' geldt. Voor deze soorten is bij eventuele verstoring geen ontheffing nodig. Voor de overige beschermde flora en fauna geldt dat er geen negatieve effecten worden verwacht waardoor het project in dat opzicht niet in strijd is met de Flora- en faunawet.

Gelet op het feit dat het overige deel van het plangebied conserverend van aard is, hoeft voor dit gebied geen nader onderzoek te worden gedaan. Indien er wordt gebouwd of indien er een andere activiteit plaats gaat vinden binnen de regeling van het bestemmingsplan, zal er dan rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten. Zodra een dergelijke situatie zich aandient zal er ecologisch onderzoek plaatsvinden. Wanneer er een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast zal toetsing op dat moment plaats vinden. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan bestaan er vanuit ecologisch oogpunt geen bezwaren voor het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen.

⁶⁾ Op grond van deze wet mogen in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk.

3. 3. Water

Algemeen

Het aspect water wordt in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw* is in 2001 vastgesteld dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap moet plaatsvinden.

Daarnaast moeten de ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn in 2003 wettelijk vastgelegd in het Bro 1985. Daarnaast hebben de waterschappen een belangrijke en integrale taak gekregen op grond van de Wet op de waterhuishouding.

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve gevolgen worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

Beleid Wetterskip Fryslân

Een van de meest belangrijke uitgangspunten van het nieuwe beleid van het waterschap is dat, in het kader van het thema 'Ruimte voor water', het totale oppervlak aan open water niet mag afnemen. Ook mag er, als gevolg van een toename van het verharde oppervlak, geen versnelde afvoer van regenwater uit het gebied zijn. Om dit te voorkomen, dient de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden, dit kan door extra waterberging binnen het gebied te creëren. Daarom hanteert Wetterskip Fryslân bij nieuwbouwplannen/uitbreidingen het beleid dat 10% van de toename van het verharde oppervlak aan open water bijgemaakt dient te worden.

Watertoets

In het plangebied komen twee ontwikkelingen voor, waarover het waterschap heeft geadviseerd. Ten aanzien van de uitbreiding van Ambousen wordt een nieuw voorzieningengebouw gebouwd. Dit voorzieningengebouw wordt maximaal 1250 m² groot. De toename van het verhard oppervlak moet gecompenseerd worden door 10% van 1250 m² als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Wetterskip Fryslân adviseert om de bestaande watergang aan de oostkant van het nieuwe kampeerterrein over een lengte van 125 meter met 1,0 meter te verbreden. De eigenaar kan zich in dit voorstel vinden. Mogelijk wordt aanvullend hierop (extra) oppervlaktewater aangelegd aan de straatzijde bij de geplande entree.

Op Boomhiemke neemt het verhard oppervlak, als gevolg van de omzetting naar chalets, de uitbreiding van het voorzieningengebouw en de uitbreiding van verharding toe met 3.710 m². De toename van het verhard oppervlak moet gecompenseerd worden door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen.

Verder neemt als gevolg van de plannen de hoeveelheid halfverharding af met 1861 m². Hiervoor geldt een compensatie van 7,5%, wat in dit geval leidt tot een afname van de hoeveelheid benodigde compensatie. Uiteindelijk moet er 156 m² nieuw oppervlaktewater gerealiseerd moet worden.

Het waterschap heeft aangegeven dat de compensatie ook plaats kan vinden door middel van een wadi, waardoor het regenwater in de bodem infiltreert. Het waterschap adviseert hiervoor een strook grond op het terrein te gebruiken ter grootte van 160 m². Verder adviseert het waterschap deze wadi aan te sluiten op de watergang ten zuiden van het terrein, zodat het water kan overstorten als het waterpeil in de wadi te hoog wordt.

Verder is het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard. Voor dit deel van het plangebied betekent dit, dat er geen sprake is van invloed op of verandering van de waterhuishouding.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan het waterschap voorgelegd. De hieruit voortvloeiende aanbevelingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De reactie van het waterschap in het kader van het vooroverleg is als bijlage 4 opgenomen. Na het vooroverleg is de omzetting op Boomhiemke in beeld gekomen. Daarom heeft het waterschap aanvullend advies uitgebracht. Dit aanvullend advies is als bijlage 5 opgenomen.

3. 4. Milieuaspecten

3.4.1. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater. Het op te stellen bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard, waarbinnen de bestaande functie worden vastgelegd. In het kader van het bestemmingsplan hoeft dan ook geen nader bodemonderzoek te worden verricht.

Voor zover bij de gemeente bekend is, in het plangebied geen sprake van bodemverontreiniging.

Voor de bouw van het nieuwe voorzieningengebouw op Ambousen en in geval van de bouw van een nieuwe recreatiewoning, is de initiatiefnemer (conform het gestelde in de Woningwet) verplicht om bij de bouwaanvraag een rapportage van de bodemgesteldheid in te dienen. Bij eventuele nieuw- of herbouw dient een 'schone-grondverklaring' (in het kader van de Bouwverordening) te waarborgen dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid.

Voor de omzetting op Boomhiemke is bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Tijdens het onderzoek zijn uitsluitend plaatselijk licht verhoogde concentraties aangetroffen in het grondwater. Deze gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Ook vormen de gemeten concentraties geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.

Het aspect bodem leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

3.4.2. Geluid

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de *Wet geluidhinder (Wgh)*. Op grond van de Wgh hebben alle wegen een geluidszone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht ⁷⁾. Woonerven en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur, hebben geen wettelijke geluidszone. Uitgangspunt bij nieuwe situaties is dat de gevelbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing niet hoger dan 48 dB mag zijn. Voor bestaande situaties geldt een grens van 53 dB. Van belang is met name de geluidsbelasting langs de zoneplichtige wegen.

Op de wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom alleen de geluidszone van de Oranjeweg van belang. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 60 km per uur. De aandachtszone bedraagt 250 meter. Binnen deze afstand worden echte geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gebouwd (zoals woningen), zodat nader onderzoek niet nodig is.

Het aspect geluid leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

3.4.3. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de *Wet milieubeheer*. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

⁷⁾ De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken.

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

In 2008 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de huidige luchtkwaliteit op Ameland ⁸⁾. Uit het onderzoek blijkt dat er binnen de gemeente Ameland geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn geconstateerd. In de onderhavige situatie worden er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt. Door de omzetting van Boomhiemke neemt het totaal aantal plaatsen af. Door de uitbreiding van Ambousen neemt het aantal plaatsen toe. Dit valt min of meer tegen elkaar weg. Dit bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten. Het aspect luchtkwaliteit leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

3. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Binnen of nabij het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen Bevi-inrichtingen en hoofdgasleidingen aanwezig. Verder vindt er volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Vanuit een oogpunt van externe veiligheid zijn er in het bestemmingsplan Recreatieterreinen Hollum geen belemmeringen te verwachten. Het aspect externe veiligheid leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

⁸⁾ Rapportage luchtkwaliteit 2008 gemeente Ameland, Milieudienst, 25 september 2008.

4. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Huidige situatie

Het plangebied van het bestemmingsplan bestaat uit de volgende deelgebieden:

1. recreatiepark Boomhiemke;
2. recreatiepark Koudenburg;
3. restaurant/pannenkoekhuis Onder de Vuurtoren;
4. caravanpark Ambousen;
5. Hotel-Resort Amelander Kaap;
6. natuurgebied.

Het *recreatiepark Boomhiemke* is van oudsher een samenvoeging van een aantal verschillende parken en campings. Dat is ook nu nog goed zichtbaar in de variatie en de inrichting van de verschillende delen van het recreatiepark. Vakantiepark Boomhiemke ligt aan de voet van de Hollumer Duinen, pal naast het natuurgebied de Jan Roepesheide. Met zijn 200 bungalows en 400 stacaravans is Boomhiemke één van de grootste vakantielocaties van Ameland.

Op het recreatiepark Boomheimke wordt met dit bestemmingsplan een deel van het kampeerterrein omgezet in chalets. Hiermee wordt de 10% omzetting die is toegestaan met een wijzigingsbevoegdheid nu bij recht inbestemd. Het gaat om 11.000 m². In totaal komen er 22 chalets bij. De eerste 14 chalets (fase 1) worden in 2012 gerealiseerd. De andere 8 chalets (fase 2) in 2015. Daarnaast krijgt Boomhiemke de mogelijkheid om het centrumgebouw uit te breiden.

Recreatiepark Koudenburg is een kleinschalig park met luxe 5-sterrenbungalows, stacaravans, kampeerplaatsen en een groepsaccommodatie. Recreatiepark Koudenburg bevindt zich ten oosten van de Oosterhiemweg. Het park is gelegen aan de rand van de 9-holes-golfbaan en een prachtig ongerept natuurgebied.

In het westen van het plangebied, aan de Oranjeweg 44, bevindt zich *restaurant/pannenkoekhuis Onder de Vuurtoren*. Het restaurant grenst aan de duinen en ligt aan de voet van de Amelander vuurtoren.

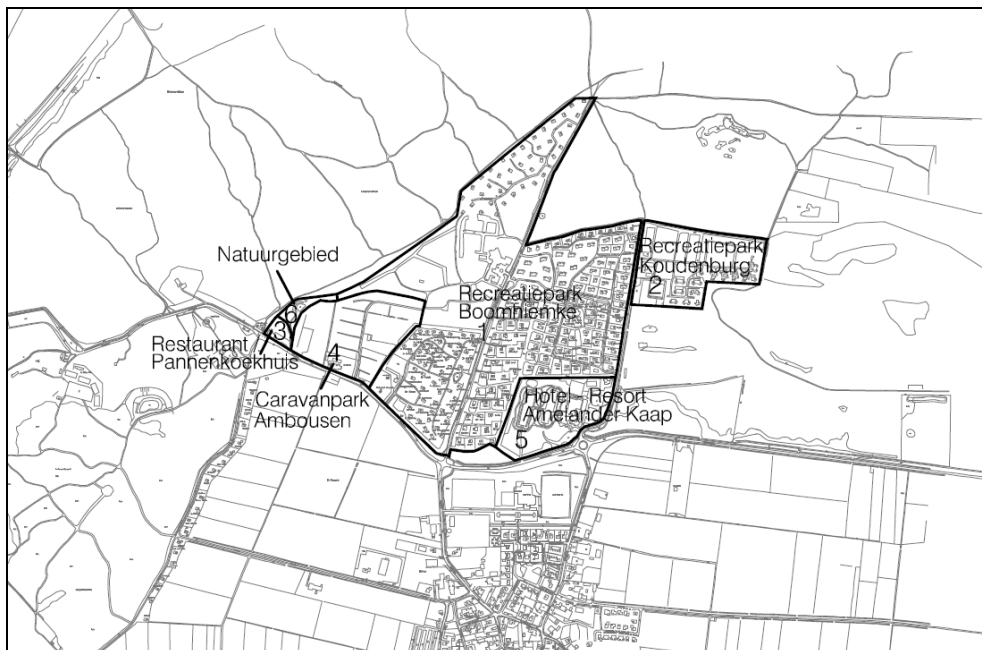
Deelgebied Ambousen ligt in het westen van het plangebied. Het caravanpark sluit aan op recreatiepark Boomhiemke. Binnen Ambousen ligt een voormalige boerderij aan de Oranjeweg 40. Dit betreft *appartement De Blieke*⁹⁾. In de boerderij zijn twee 4-persoons-appartementen aanwezig. Bij de appartementen is tevens een bedrijfswoning aanwezig.

⁹⁾ De Blieke was ooit een buurtschap vlakbij de vuurtoren op Ameland. De voormalige boerderij De Blieke is de enig overgebleven woning van dit kleine gehucht. De boerderij is onlangs van de grond af opnieuw opgebouwd met behoudt van de klassieke Amelander bouwstijl.

Dit bestemmingsplan maakt een uitbreiding van het kampeerterrein Ambousen mogelijk in westelijke richting. Hier is momenteel nog een paardenweide aanwezig.

Aan de Oosterhiemweg 1 bevindt zich *Hotel-Resort Amelander Kaap*. Dit is een 4-sterren-Hotel-Resort. Het hotel beschikt over alle mogelijke faciliteiten, zoals een à la carte-restaurant, een brasserie, tennisbanen, een squashbaan, een beautycenter, een solarium, een sauna en een zwembad. Direct aan het hotel grenst een 9-holes-golfbaan. Behalve hotelkamers zijn er ook 2- en 3-kamerappartementen.

Verder ligt er in het westen van het plangebied een *natuurgebied*. Het natuurgebied bestaat uit grasland en houtopstanden. In het natuurgebied is een recreatiewoning aanwezig.



Figuur 3. Deelgebieden bestemmingsplan Recreatieterreinen Hollum

4. 2. Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt een aantal planuitgangspunten behandeld. Het betreft:

- permanente bewoning recreatiewoningen;
- verblijfsrecreatie;
- duurzaam bouwen;
- horeca.

4.2.1. Permanente bewoning recreatiewoningen

Binnen het plangebied zijn drie locaties aanwezig waar een persoonlijke ontheffing voor het permanent bewonen van een recreatiewoning is afgegeven.

Uitbreiding van het aantal permanent bewoonde recreatiewoningen is niet gewenst. De op dit moment voor permanente bewoning gebruikte recreatiewoningen blijven (op persoonlijke titel) toegestaan. Na verkoop of overerving van de recreatiewoning, vervalt de mogelijkheid tot permanente bewoning. In de regels zijn deze locaties onder het overgangsrecht geplaatst.

4.2.2. Verblijfsrecreatie

In het bestemmingsplan voor de Recreatieterreinen Hollum wordt het beleid uit de Nota Verblijfsrecreatief Beleid aangehouden.

Huidige verblijfsrecreatieve functies worden vastgelegd. Er wordt in planologische zin geen ruimte voor nieuw ontwikkelingen gegeven.

4.2.3. Monumenten en karakteristieke panden

In het verleden heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van waardevolle objecten op Ameland. Onderscheid is gemaakt naar rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten, structureel bepalende objecten en MIP-panden ¹⁰⁾.

Monumenten

Voor rijksmonumenten is geen aparte planologische regeling opgenomen. Deze panden zijn beschermd via de *Monumentenwet 1988*.

Regeling karakteristieke panden

Karakteristieke bebouwing (gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten, structureel bepalende objecten en MIP-panden) is in het bestemmingsplan apart aangegeven en aangeduid op de verbeelding. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke inventarisatie. De ruimtelijke waarde van deze panden dient als toetsingskader bij bebouwing en verbouwingen aan de panden zelf of in de directe omgeving. Bovendien is in het bestemmingsplan een extra planologische bescherming opgenomen om sloop te voorkomen. De panden zijn op de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek' ¹¹⁾. Het betreft Oranjeweg 40 ¹²⁾ (De Blieke, beeldbepalend object) en Oranjeweg 36 (Onder 't Stroodak, MIP-pand). Voor het (gedeeltelijk) slopen van karakteristieke panden is een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders nodig.

¹⁰⁾ MIP: Monumenten Inventarisatie Project.

¹¹⁾ De aanduiding "karakteristiek" betekent niet dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard. Wel betekent het dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zo veel mogelijk intact blijven.

¹²⁾ De Blieke was ooit een buurtschap vlakbij de vuurtoren op Ameland. Voormalig boerderij De Blieke is de enig overgebleven woning van dit kleine gehucht. De boerderij is onlangs van de grond af opnieuw opgebouwd met behoudt van de klassieke Amelander bouwstijl.

4.2.4. Duurzaam bouwen

Bij nieuwbouw, herbouw en/of verbouw van woningen en/of chalets streeft de gemeente er naar om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten van 'Duurzaam bouwen'. Dit betreft een beperking van het materiaalgebruik, een keuze voor de materiaaltypen, een beperking van het energieverbruik, een gesloten grondbalans en een duurzame waterhuishouding.

4.2.5. Planuitgangspunt horeca

De bestemmingsregeling ten aanzien van de horecagelegenheden wordt afgestemd op het horecabeleidsplan. Het restaurant Onder de Vuurtoren en het Amelander Kaap zijn specifiek bestemd.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is horeca die ten dienste staat van, en ondergeschikt is aan, de verblijfsrecreatieve functie toegestaan.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Daarnaast zal, daar waar dat verduidelijkend werkt, ook de systematiek van de verbeelding worden toegelicht. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan zijn geregeld.

Met het bestemmingsplan wordt een zodanig plan beoogd dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en instellingen en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch zal worden vormgegeven, wordt bepaald door de (nieuwe) Wro en het (nieuwe) Bro. De juridische regeling wordt vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De verbeelding en regels zijn opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan wordt geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en omgevingsvergunningen opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen, etc. van gebouwen en bouwwerken.

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

In de regels is het mogelijk om daarnaast een aantal omgevingsvergunningen op te nemen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Binnen de bestemming 'Recreatie' wordt onderscheid gemaakt in appartementen, kampeerterrinen, chalets en recreatiewoningen. Chalets onderscheiden zich van recreatiewoningen doordat zij kleiner zijn dan recreatiewoningen en ook wat eenvoudiger qua ruimtelijke uitstraling. Kenmerkend zijn de lichte constructie en het gebruik van 'lichte' materialen (veelal hout). Een recreatiewoning is groter en is veelal uit steen opgetrokken. Daarnaast is het onderscheid ook gelegen in de toegestane maximale oppervlakte en de maximale bouwhoogte. Onderstaande tabel laat dit onderscheid zien.

	<i>Maximale bouwhoogte in meters</i>	<i>Maximale oppervlakte in m²</i>
Chalets 1	5	80
Chalets 2	4	80
Recreatiewoning 1	4	115
Recreatiewoning 2	8	120

Gemengd

Binnen het plangebied komen twee voorzieningengebouwen voor, één op Boomhiemke en één op Koudenburg. Het bestemmingsplan maakt een derde voorzieningengebouw mogelijk, dit is op caravanpark Ambousen. In deze voorzieningengebouwen komen uiteenlopende functies voor, zoals een receptie, een supermarkt (aangeduid), een zwembad, een restaurant/café, een snackbar, een bowlingbaan en een fietsenverhuur. Vanwege de diversiteit van deze functies, hebben de voorzieningengebouwen de bestemming 'Gemengd' gekregen.

Binnen het voorzieningengebouw van Koudenburg is een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning is op de verbeelding aangeduid als 'bedrijfswoning'.

Groen

Tussen de Oranjeweg en recreatieterrein Boomhiemke ligt een groenstrook. Deze groenstrook vormt een overgang van het recreatieterrein naar de weg. Daarnaast liggen er enkele groenstroken om het recreatieterrein Boomhiemke zelf. Het is wenselijk dat deze groenstroken hun functie behouden. Daarom zijn de groenstroken bestemd als 'Groen'.

Horeca - 1

Op de meest westelijke punt van het plangebied ligt restaurant/pannenkoekhuis Onder de Vuurtoren. Dit restaurant heeft de bestemming 'Horeca - 1' gekregen.

Binnen deze bestemming is zowel een restaurant als een bar/café toegestaan. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een bar-/dancing is niet toegestaan.

Horeca - 2

Het Hotel-Resort Amelander Kaap heeft de bestemming 'Horeca - 2' gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder andere een restaurant, een hotel, appartementen en een tennisbaan toegestaan. Daarnaast is ook een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan. Het gebruik van de gronden voor een bar-/dancing is niet toegestaan.

Natuur

Het natuurgebied in het westen van het plangebied is bestemd als 'Natuur'. Hier wordt instandhouding van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden nagestreefd.

In dit natuurgebied is een recreatiewoning aanwezig, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'. Het betreft een recreatiewoning met een beperkte omvang van 35 m². Vrijstaande bijgebouwen zijn bij de recreatiewoning niet toegestaan. Permanente bewoning van de recreatiewoning is niet toegestaan.

Recreatie - Appartementen

Aan de Oranjeweg 40 ligt een tweetal recreatieappartementen. Deze hebben de bestemming 'Recreatie - Appartementen' gekregen. Bij deze appartementen is een bedrijfswoning binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding van de verbeelding te verwijderen.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Appartementen' is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om maximaal 70 m² aan verblijfsrecreatieve functies toe te staan in de bedrijfswoning en de daarbij aanwezige aan- en uitbouwen. Hiertoe dient het bouwvlak op de verbeelding te worden voorzien van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Bijgebouwen mogen hier nadrukkelijk niet voor worden gebruikt. Met een wijzigingsbevoegdheid mag de aanduiding 'verblijfsrecreatie' op de kaart worden aangebracht om een nieuwe situatie mogelijk te maken.

Binnen deze bestemming is één karakteristiek pand aanwezig. Deze is op de verbeelding aangeduid. Om te voorkomen dat dit pand gesloopt wordt, is een omgevingsvergunning voor het slopen van het bouwwerk opgenomen.

Recreatie - Chalets 1 (en 2)

Op een deel van het terrein van Boomhiemke, tussen het voorzieningengebouw en de rietgedekte recreatiewoningen, zijn chalets gerealiseerd. Om

een duidelijk onderscheid ten opzichte van de recreatiewoningen te realiseren, zijn voor de chalets een beperktere bouwhoogte en oppervlakte gehanteerd. Om wel een goede overgang van het terrein met chalets naar de rietgedekte recreatiewoningen te realiseren, mogen in de strook direct aangrenzend aan dit gebied wat 'forsere' chalets worden gerealiseerd (de bouwhoogte mag hier één meter hoger).

Dit is vertaald in een tweetal bestemmingen, namelijk 'Recreatie - Chalets 1' en 'Recreatie - Chalets 2'.

De bestemming 'Recreatie - Chalets 1' grenst aan de recreatiewoningen. Voor deze chalets is een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen. De chalets van 'Recreatie - Chalets 2' mogen ten hoogste 4 meter hoog zijn. Hoewel er ook een onderscheid in oppervlakte zal worden aangehouden, is voor alle typen chalets, inclusief bergingsruimte, een maximale oppervlakte van 80 m² per chalet opgenomen.

Vanuit ruimtelijke overwegingen en om een rommelig beeld te voorkomen, dienen bergingen inpandig te worden gerealiseerd en zijn geen losse bijgebouwen toegestaan. Verder is, om enige openheid van het terrein te behouden, bepaald dat er een onderlinge afstand moet worden aangehouden tussen de chalets van 6 meter, waarbij de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 meter moet zijn. Ook hier is weer een onderscheid met de regeling voor rietgedekte zomerwoningen, waar de aan te houden afstand op 25 meter is gelegd.

Naast de bouw van chalets, bieden de bestemmingen 'Recreatie - Chalets 1' en 'Recreatie - Chalets 2' tevens mogelijkheden om het terrein opnieuw in te richten, paden te verleggen, nieuw groen te planten, water aan te leggen, etc. Daarom bieden beide bestemmingen ook ruimte voor bijvoorbeeld de functies van wegen, straten en paden, groen- en parkeervoorzieningen en water. Voor de chalets is geen maximum aantal aangegeven. De onderlinge afstand (minimaal 6 meter) bepaald de toelaatbaarheid.

Recreatie - Kampeerterrein

De bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' is bedoeld voor kampeerterrainen. Het betreffen overwegend terreinen met vaste standplaatsen.

De maximale oppervlakte van een kampeermiddel (stacaravan) zal 50 m² zijn, waarbij de lengte maximaal 12 meter, de breedte maximaal 4,50 meter en de hoogte maximaal 3,75 meter is. Bijgebouwen bij een kampeermiddel zullen ten hoogste 6 m² groot zijn en niet hoger dan de caravan.

Per bestemming is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m² aan gebouwen toegestaan. De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid om voorzieningen op de terreinen uit te breiden en zo nodig te verplaatsen en te concentreren.

Op het terrein van Koudenburg is een bedrijfswoning aanwezig binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'. In totaal mag deze maximaal 150 m² zijn. Er is een totale oppervlakte van 60 m² aan aan- en bijgebouwen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om verblijfsrecreatieve middelen om te zetten (bijvoorbeeld het vervangen van stacaravans door bungalows, of omgekeerd). Hierbij is het beleid, zoals vastlegt in de nota 'Ruimte voor diversiteit' (beleidsnota voor de periode 2009-2014) richtinggevend voor het al dan niet verlenen van de bevoegdheid.

De nota gaat uit van het toestaan van maximaal 10% substitutie van recreatiemiddelen eilandbreed. Behoud van de diversiteit binnen de te onderscheiden recreatiegebieden is daarbij maatgevend. Dit betekent dat bij een aanvraag ook gekeken moet worden naar de invloed van de diversiteit op het betreffende dorp.

Voor de uitbreiding van Ambousen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Binnen de voorwaardelijke verplichting is geregeld dat het terrein pas in gebruik genomen mag worden nadat de landschappelijke inpassing, aan de buitenzijde van het terrein, is gerealiseerd.

Recreatie - Recreatiewoningen 1 en 2

De bestemmingen 'Recreatie - Recreatiewoningen 1' en 'Recreatie - Recreatiewoningen 2' zijn gegeven aan de recreatiewoningen binnen het plangebied. Het veelal om vrijstaande recreatiewoningen. Binnen de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen 1' komen ook geschakelde recreatiewoningen voor. Deze zijn op de verbeelding aangeduid. Hier kunnen maximaal twee recreatiewoningen aaneengebouwd worden. Binnen deze bestemmingen zijn kampeermiddelen niet toegestaan. De aanwezige bedrijfswoningen in deze bestemming zijn op de verbeelding aangeduid.

Het grootste deel van het terrein heeft de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen 1'. Dit betreft de kleinere recreatiewoningen. Hier zijn recreatiewoningen met een maximale oppervlakte van 115 m² en een maximale hoogte van 4 meter toegestaan. De bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen 2' betreft de rietgedekte (grotere) recreatiewoningen. Deze woningen mogen een maximale oppervlakte van 120 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter hebben.

Om te voorkomen dat de terreinen te dicht bebouwd worden en met het oog op de privacy, is een minimale afstand tussen de recreatiewoningen bepaald. Voor 'Recreatie - Recreatiewoningen 1' is dat 15 meter, waarbij de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 meter moet zijn. Binnen 'Recreatie - Recreatiewoningen 2' dienen de woningen minimaal 25 meter afstand van elkaar te hebben. Dit is conform de huidige situatie.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen' is het oprichten van vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan. Dit geldt zowel voor 'Recreatiewoningen - 1' als 'Recreatiewoningen - 2'. De in de regels genoemde maximale oppervlakte van de recreatiewoning is inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (115 respectievelijk 120 m²).

Voor de grotere recreatiewoningen ('Recreatie - Recreatiewoningen 2') is een maximum aantal woningen aangegeven. Het maximum aantal bedraagt 40. Dit in verband met de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor dat deelgebied. Voor de overige deelgebieden met de kleinere recreatiewoningen ('Recreatie - Recreatiewoningen 1') bepaalt de onderlinge afstand (minimaal 15 meter) de toelaatbaarheid.

De karakteristieke panden zijn op de verbeelding aangeduid. Om te voorkomen dat deze panden gesloopt worden, is een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk opgenomen.

Verkeer - Verblijf

De wegen in het plangebied, te weten het Jan Roepespad en de Oosterhiemweg, hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gekregen. Deze wegen hebben primair een functie in het ontsluiten van de recreatieterreinen.

Waarde - Cultuurhistorie

Even ten westen van het Jan Roepespad, op het recreatiepark Boomhiemke, bevindt zich een cultuurhistorische waterplaats (dobbe). Deze dobbe is onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gebracht. Deze bestemming richt zich op het behoud van de cultuurhistorische waarden in het landschap.

Om deze dobbe in stand te houden is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning opgenomen.

Water

Ten zuiden van het Hotel-Resort Amelander Kaap ligt een vijver die onderdeel is van een hoofdwatgang van het waterschap. Deze vijver heeft een belangrijke functie binnen het waterbeheer. Daarom is deze bestemd als 'Water'.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan deze procedure hebben belanghebbenden, burgers en de wettelijke overlegpartners gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid gekregen bezwaar te maken tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van alle ingekomen bezwaren is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. Een weergave van het gevoerde overleg en inspraak is weergegeven in bijlage 7.

Hierna begint de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure, waarbij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode bestond voor eenieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen (dus ook door de overlegpartners). Er zijn zes zienswijzen ingediend.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, binnen 12 weken na de terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk betrekking op een reeds ingericht terrein. Hiervoor is de economische uitvoerbaarheid niet van belang. De kosten die verband houden met de uitbreiding van Ambousen en de omzetting naar chalets binnen Boomhiemke komen voor rekening van de eigenaar van het park. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee.

6. 3. Exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw voorzieningengebouw. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan opgesteld moet worden.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Gezien het feit dat het bouwplan onder deze regeling valt, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn zes zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd en is er een aangenomen amendement verwerkt. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 23 april 2011 gewijzigd vastgesteld.

===