

# Voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen Hollum

## *Eindverslag inspraakprocedure en vooroverlegreacties*

Het voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen Hollum heeft op grond van de inspraakverordening gemeente Ameland ter inzage gelegen van 4 mei tot 15 juni 2011. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan op 2 mei 2011 toegestuurd naar het bestuur van Wetterskip Fryslân en naar de betrokken diensten van provincie en Rijk (volgens artikel 3.1.1 Bro).

Er zijn in totaal zeven inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast zijn vooroverlegreacties binnengekomen van provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en de VROM-inspectie (gecoördineerde rijksreactie).

Hierna volgt een zakelijke weergave van de ingediende vooroverlegreacties en zienswijzen met een reactie op deze overlegreacties en zienswijzen. Hierbij wordt opgemerkt dat de reacties samengevat worden weergegeven, maar dat een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

### **Vooroverlegreacties**

#### **1. Provincie Fryslân**

De provinciale belangen geven aanleiding tot de volgende opmerking. De beoogde uitbreiding van het kampeerterrein vraagt om een landschappelijke inpassing. Deze kan bestaan uit eenzelfde beplanting als de reeds aanwezige inpassing van de bestaande kampeertreinen. De aanleg en het onderhoud van de landschappelijke inpassing kan worden geborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Het plan geeft overigens geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie: wij kunnen instemmen met de reactie en het verzoek van Gedeputeerde Staten van Fryslân. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In aanvulling daarop wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar afgesloten, waarvan de essentie wordt benoemd in de paragraaf uitvoerbaarheid.

#### **2. VROM-Inspectie (gecoördineerde rijksreactie)**

De directeur-inspecteur van het Inspectoraat Generaal VROM geeft aan dat het bestemmingsplan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid).

Reactie: de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **3. Wetterskip Fryslân**

Het wateradvies is opgedeeld in een advies over het conserverende deel van het bestemmingsplan en een advies over de uitbreiding van het kampeerterrein.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar oud beleid van Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân. Aan de zuidoostkant van het plangebied ligt een hoofdwatgang van Wetterskip Fryslân. Voor het onderhoud van deze watergangen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk.

De uitbreiding van kampeerterrein Ambousen betekent ook toename van verhard oppervlak en daardoor een versnelde afvoer van neerslag. Dit moet worden gecompenseerd door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Wetterskip Fryslân stelt

voor de bestaande watergang aan de oostkant van de geplande uitbreiding van het terrein over een lengte van 1,0m te verbreden.

Reactie: de toelichting zal worden geactualiseerd. Het bouwvlak waarbinnen gebouwen moeten worden gebouwd valt buiten de obstakelvrije zone van de watergang. Samen met de eigenaar/eigenaren van de gronden zal de gemeente ervoor waken dat de zone onbebouwd blijft. In de geplande uitbreiding van kampeerterrein Ambousen is een toename van het verhard oppervlak van 1250 m<sup>2</sup> voorzien. De toename van het verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van 1250 m<sup>2</sup> 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 m te verbreden. De eigenaar kan zich in dit voorstel vinden, mogelijk komt er nog (extra) oppervlaktewater aan de straatzijde bij de geplande entree.

---

## **Inspraakreacties**

### **1. Inspreker 1.**

In de reactie wordt toegelicht dat gasten tegenwoordig meer kwaliteit wensen en op zoek zijn naar eigenheid en onderscheidenheid. Daartoe zou het bestemmingsplan meer flexibiliteit moeten bieden.

Betrokkene vraagt het bestemmingsplan op twee punten aan te passen:

- a. De maximale oppervlakte van de stacaravan relateren aan het bruto oppervlak van het kavel.
- b. De strikte maximale buitenmaten van de caravan laten vervallen.

Het bedrijf pleit voor een flexibelere invulling van zijn terrein en stelt voor de maximale oppervlakte van een stacaravan te vergroten naar maximaal 70 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte van de stacaravan wordt gekoppeld aan de bruto oppervlakte van de kavel. Daarnaast wordt verzocht de strikte buitenmaten te laten vervallen zodat variatie in het ontwerp van stacaravans kan worden doorgevoerd.

Reactie: in het gemeentelijk beleid op het gebied van verblijfsrecreatie is enerzijds een heldere keuze gemaakt voor het behoud van diversiteit in recreatiemiddelen en anderzijds de keuze om ruimte te bieden voor kwaliteitsverbetering. De gemaakte keuzes veroorzaken soms een spanningsveld met de wensen van ondernemers of eigenlijk zijn gasten. Juridisch gezien zijn er grenzen voor wat betreft de vraag wanneer nog sprake is van een stacaravan. In het voorontwerpbestemmingsplan geldt een maximale oppervlakte van 48 m<sup>2</sup>, een maximale breedte van 4 m en een maximale lengte van 12 m voor een stacaravan. Nader onderzoek wijst uit dat juridisch gezien een absolute maximale breedte van 4,50 m geldt voor een stacaravan. Ons voorstel is dan ook om tegemoet te komen aan de zienswijze voor zover dat juridisch kan en ruimtelijk aanvaardbaar is en in het bestemmingsplan te bepalen dat:

- de oppervlakte van een stacaravan ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- de lengte van een stacaravan ten hoogste 12 m zal bedragen;
- de breedte van een stacaravan ten hoogste 4,50 meter zal bedragen;
- de bouwhoogte van een stacaravan ten hoogste 3,75 m zal bedragen.

### **2. Inspreker 2.**

Recron onderschrijft en ondersteunt de inspraakreactie van Vakantiepark Boomhiemke. Recron zou graag meer een ontwikkelingsvisie in het plan terug zien. De vraag van recreanten is steeds in beweging, en het is daarom noodzakelijk dat een ondernemer hier flexibel op kan inspelen. Recron verzoekt een grotere maatvoering van stacaravans toe te staan, gekoppeld aan de oppervlakte van het kavel tot maximaal 70 m<sup>2</sup>, waar dit passend in het landschap mogelijk is. De maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> is afgeleid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Volgens deze wet kan een recreatief nachtverblijf tot 70 m<sup>2</sup> omgevingsvergunning vrij worden gebouwd als dit in het bestemmingsplan past.

Reactie: zie de reactie en het voorstel onder nummer 1. Aanvullend nog het volgende naar aanleiding van de reactie over het vergunningsvrij bouwen volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gegeven maatvoeringseis van 70 m<sup>2</sup> moet gezien worden als een maximum en geldt voor alle bouwwerken van recreatief nachtverblijf. Het bouwen van bouwwerken als hier bedoeld met een grotere omvang is omgevingsvergunningplichtig. Gemeenten kunnen er in het bestemmingsplan of de beheersverordening voor

kiezen om een kleinere maximummaat te geven. Mede gelet op het feit dat juridisch gezien voor een stacaravan maximale afmetingen gelden kiest de gemeente Ameland voor een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. De enige uitzondering hierop wordt gevormd door de uitbreiding van kampeerterrein Ambousen.

### **3. Inspreker 3.**

De zienswijze richt zich met name op de voorgenomen uitbreiding van kampeerterrein Ambousen in westelijke richting. Naar de mening van betrokkenen wordt niet voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Evenmin is de noodzaak van de uitbreiding en de daaraan gekoppelde bebouwingmogelijkheden aangetoond. Daarnaast is deze ontwikkeling vanuit landschappelijk oogpunt uiterst ongewenst.

Reactie: planologisch gezien is er ruimte om een bestaand recreatieterrein of kampeerterrein uit te breiden. In de gemeentelijke beleidsnota 'Ruimte voor diversiteit' staat in hoofdstuk 4 onder hoofdlijnen van beleid, dat uitbreiding van recreatieterreinen en kampeertreinen buiten de dorpen mogelijk is ter compensatie van bedden die verloren zijn gegaan door kwaliteitsverbetering. In de afgelopen periode is in het plangebied een deel van het terrein omgezet van stacaravanterrein naar zomerhuizenterrein. Het doel van deze vervanging was om zomerhuizen aan te kunnen bieden in het luxe segment en het middensegment; kwaliteitsverbetering in het aanbod. Gevolg hiervan is dat het aantal bedden in het plangebied is afgenomen. De ondernemer wenst zijn kampeerterrein uit te breiden. Enerzijds is deze uitbreiding gewenst om in te kunnen spelen op de toenemende vraag naar staanplaatsen terwijl er op het huidige terrein geen ruimte meer is. De uitbreiding biedt plaats aan circa 27 (ruime) staanplaatsen. Anderzijds is op het terrein van de uitbreiding een centrumgebouw voorzien waarin receptie, kantoor, winkeltje, horeca etc. worden ondergebracht. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor een centrumgebouw. Deze omstandigheden maken dat het plan om het kampeerterrein uit te breiden past binnen het gemeentelijk verblijfsrecreatieve beleid. De uitbreiding is zorgvuldig beoordeeld en getoetst en de conclusie is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling is nadrukkelijk naar de landschappelijke inpassing gekeken. Het uitbreidingsgebied wordt voorzien van beplanting die aansluit bij beplanting op de bestaande kampeertreinen.

### **4. Inspreker 4.**

Betrokkene is van mening dat in het bestemmingsplan qua bouwregels meer onderscheid zou moeten worden gemaakt tussen hoofdgebouwen en andere gebouwen. Als de voorgeschreven dakhelling van bijgebouwen kan worden verminderd tot 0 graden, kan het dakvlak van bijgebouwen prima worden gebruikt voor het plaatsen van zonnecollectoren. Daarnaast verzoekt betrokkene de tijdelijk geplaatste onderhoudsloods in het bestemmingsplan op te nemen zodat dit gebouw een permanent karakter krijgt.

Reactie: wij kunnen ons vinden in deze zienswijze. In het bestemmingsplan wordt een dakhelling tot 0 graden toegelaten, gekoppeld aan een maximale hoogte die dan lager dient te zijn dan de reguliere bouwhoogte. Daarnaast wordt het bestemmings- en bouwvlak van de bestemming 'Gemengd' zodanig uitgebreid dat de onderhoudsloods binnen het bouwvlak valt.

### **5. Inspreker 5.**

Betrokkene heeft waardering voor de heldere visie van de gemeente op het gebied van verblijfsrecreatie zoals verwoord in de beleidsnota "Ruimte voor diversiteit, verblijfsrecreatie op Ameland" en kan zich in hoofdzaak dan ook vinden in het bestemmingsplan. Betrokkene is echter van mening dat in het bestemmingsplan regels moeten worden opgenomen waarin een minimale afstand wordt voorgeschreven tussen de diverse verblijfsrecreatieve bestemmingsgebieden. Ook tussen gebouwen en bedrijfswoningen en andere objecten zou een minimale afstand moeten worden opgenomen. Voorgesteld wordt de grootste minimale onderlinge afstand van de twee bestemmingsgebieden als uitgangspunt te nemen. Een tussenweg is denkbaar waarbij de afstand tot de erfgrans in relatie tot de bouwhoogte als uitgangspunt wordt gekozen.

Reactie: wij kunnen ons vinden in de strekking van deze inspraakreactie. Voor bestaande maar met name nieuwe situaties waarbij gebouwd wordt is het voor de kwaliteit van de ruimte noodzakelijk om regels op te nemen over onderlinge afstanden tussen de diverse verblijfsrecreatieve bestemmingsgebieden. Voorstel is om in de regels te bepalen dat:

- de onderlinge afstand tussen Recreatiewoningen 1 en Recreatiewoningen 2 tenminste 15 m is;

- de onderlinge afstand tussen Recreatiewoningen 1/2 en Chalets 1/2 tenminste 15 m is;
- de onderlinge afstand tussen Kampeerterrein en Recreatiewoningen 1/2 tenminste 15 m is;
- de onderlinge afstand tussen Kampeerterrein en Chalets 1/2 tenminste 15 m is;
- de onderlinge afstand tussen Chalets 1 en Chalets 2 tenminste 6 m is.

Als de bestaande afstand kleiner is, geldt de bestaande afstand als minimale afstand.

#### **6. Inspreker 6.**

Betrokkene is het niet eens met de plannen om kampeerterrein Ambousen uit te breiden o.a. omdat hierdoor een groot stuk natuurgebied zou verdwijnen.

Reactie: zie de reactie onder zienswijze nummer 3; onze conclusie is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **7. Inspreker 7.**

Deze zienswijze is formeel gezien binnengekomen na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Desalniettemin is de zienswijze betrokken bij het eindverslag van de inspraakprocedure, mede omdat het een voorontwerpbestemmingsplan betreft en in de zienswijze een zinvol voorstel wordt gedaan. Samengevat heeft betrokkene het verzoek de volgende punten in het bestemmingsplan aan te passen.

1. Toevoeging van een eis voor recreatiewoningen van een minimale afstand van 7,50 meter tot de perceelsgrenzen.
2. Nog liever een minimale afstand van 8,25 meter tot de perceelsgrenzen zodat de werkelijke afstand, na toepassing van de 10%-regel, niet minder dan ongeveer 7,50 meter wordt.
3. Vergroting van de afstand, vermeld in artikel 12.2.1 lid c, tot 16,50 meter.

Reactie: zie ook de reactie onder zienswijze nummer 5. Wij kunnen ons vinden in het uitgangspunt om in de regels op te nemen dat een minimale afstand van een gebouw tot de perceelgrens wordt opgenomen. Tegelijkertijd vinden wij de voorgestelde afstanden te groot en vaak niet haalbaar. Daarnaast is het ruimtelijk gezien niet altijd noodzakelijk de voorgestelde afstanden te hanteren. Wij stellen daarom voor om, zoals gebruikelijk in bestemmingsplannen in de gemeente Ameland, te bepalen dat een gebouw tenminste 3 m van de perceelsgrens wordt gebouwd, tenzij de bestaande afstand kleiner is.