

**BESTEMMINGSPLAN
BALLUM - SMITTEWEG 8**

Bestemmingsplan Ballum - Smitteweg 8

Code 100206 / 19-09-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED	2
2. 1. Ruimtelijke omschrijving	2
2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming	2
2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan	2
2. 4. Ruimtelijke/stedenbouwkundige onderbouwing nieuwe situatie	2
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Provincie	5
3. 2. Gemeente	5
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	6
4. 1. Waterhuishouding	6
4. 2. Archeologie en monumenten	6
4. 3. Ecologie	6
4. 4. Milieuzonering	7
4. 5. Luchtkwaliteit	7
4. 6. Externe veiligheid	8
4. 7. Geluid	8
4. 8. Bodem	9
4. 9. Belemmeringaspecten	9
5. PLANBESCHRIJVING	10
5. 1. Algemeen	10
5. 2. Juridisch systeem	10
5. 3. Toelichting op de bestemming	10
6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	12
6. 1. (Voor-)overleg	12
6. 2. Maatschappelijke betrokkenheid	13
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 4. Grondexploitatie	13
7. CONCLUSIE	15

1. INLEIDING

Op 8 januari 2010 is een aanvraag binnengekomen om een bestemmingsplan vast te stellen voor het perceel Smitteweg 8 te Ballum. Het betreft een perceel met agrarische bebouwing en bedrijfswoning in het buitengebied bij Ballum. De aanvraag is ingediend omdat de eigenaar kamperen bij de boer bij zijn boerderij wil ontwikkelen door inrichting van een camping met vijftien standplaatsen met bijbehorend sanitairgebouw. Deze gewenste ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1997.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

Om het plan te kunnen uitvoeren heeft de eigenaar een aanvraag ingediend, ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke omschrijving van het plangebied gegeven. Tevens worden de huidige bestemmingsplanbepalingen weergegeven.

2. 1. Ruimtelijke omschrijving

Het plan is gesitueerd aan de Smitteweg te Ballum. In de huidige situatie is op het perceel agrarische bebouwing met bedrijfswoning aanwezig.

De locatie is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie H, nummer 353 D 0001 en plaatselijk bekend Smitteweg 8 te Ballum. De geometrische plaatsbepaling is: X-176456 en Y-605929.

2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1997" (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 april 1999). Het perceel heeft hierin de bestemming "Agrarisch gebied" (artikel 4). Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Volgens de regels wordt het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen als strijdig gebruik aangemerkt.

2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan

De initiatiefnemer verzoekt om een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van agrotourisme in de vorm van kamperen bij de boer. In de beleidsnota 'Ruimte voor diversiteit', door de gemeenteraad vastgesteld op 31 augustus 2009, is de mogelijkheid opgenomen om op maximaal twee locaties op Ameland kamperen bij de boer toe te staan.

2. 4. Ruimtelijke/stedenbouwkundige onderbouwing nieuwe situatie

Ameland biedt een breed assortiment aan logiesaccommodaties. Een duidelijke keuze is dat diversiteit in aanbod logiesaccommodaties moet blijven bestaan. Echter, er wordt ook ruimte geboden aan innovatie, aanpassingen en inspelen op veranderende vraag van accommodaties. Dit betekent dat er ook eventueel ruimte is voor nieuwe accommodaties c.q. vernieuwingen die echter wel gericht moeten zijn op vernieuwing en/of kwaliteitsverbetering van het bestaande. Bovenstaande is vertaald in de nota "Daar gaan we naar toe" toerisme op Ameland. Genoemd wordt in de nota dat ruimte wordt geboden aan het toeristisch kamperen bij de boer. Deze toeristische standplaatsen mogen alleen worden verhuurd vanaf 15 maart tot 31 oktober. Daarna dient het terrein leeg te zijn of gebruikt worden voor agrarische doeleinden. In de beleidsnota 'Ruimte voor diversiteit', is vervolgens de mogelijkheid opgenomen om op maximaal twee locaties op Ameland agrotourisme in de vorm van kamperen bij de boer toe te staan. De bijbehorende voorwaarden staan omschreven in de nota.

Aangegeven kan worden dat het initiatief/plan voor de locatie aan de Smitte-
weg voldoet aan deze voorwaarden. Belangrijk is wel de landschappelijke
inpasbaarheid en het planologisch beleid hieromtrent. Aangezien het kam-
peren bij de boeren een nieuw beleidsuitgangspunt is, zijn er nog geen om-
schreven uitgangspunten geformuleerd. Van belang is de landschappelijke
inpasbaarheid in samenhang met de ruimtelijke kwaliteit. Aspecten als ge-
bruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving spe-
len hierbij een belangrijke rol. Belangrijk is dat het agrarische landschaps-
beeld en belevingsbeeld, weilanden, beplanting, agrarische bebouwing en
activiteiten intact blijft en dat het kamperen als zijnde ondergeschikt waar-
neembaar is. Kortom, het landschappelijk agrarisch belevingsbeeld is met
name waarneembaar als belangrijkste gebruiksfunctie maar door de oog-
wimpers is slechts iets waarneembaar van kamperen bij de boer. Zoals de
aanvraag nu gepresenteerd wordt zal dit doel bereikt worden. Een goed
voorbeeld is het element sanitairgebouw dat is ondergebracht in een voor-
malige ligboxenstal en hierdoor het bestaande agrarische beeld niet veran-
dert of verstoort. Met name omdat het een traditioneel gebouw betreft. Ei-
sen met betrekking tot de beplanting zijn dat dit landschappelijk zo goed
mogelijk wordt ingepast en omzoomd moet worden door passende beplan-
ting (zoals een windsingel van beplanting aanwezig bij de meeste agrari-
sche bedrijven). De in het plan aangegeven beplantingsstrook, met onder
andere zwarte els, esdoorn, meidoorn, brem en Gelderse roos sluit goed
aan bij beplanting en verkaveling van het gebied en het eiland. De beplan-
ting moet zorgdragen dat het kamperen zoveel mogelijk aan het oog ont-
trokken wordt. Aangegeven kan worden dat de aanvraag en het inrich-
tingsplan hierin voorzien.



Figuur 2. Inrichtingsplan

Parkeren van auto's vindt plaats aan de wegzijde (Smitteweg); er zal niet geparkeerd worden bij het kampeergedeelte. Ook dit zal bijdragen aan een acceptabele inpassing.

Aangegeven kan worden dat de gemeente Ameland beleidsmatig criteria zal ontwikkelen voor een optimale invulling. Deze pilot zal daaraan gaan bijdragen. Tegelijkertijd is de gemeente van mening dat met dit plan sprake is van een verantwoorde planologische en ruimtelijke invulling. Het plan is passend bij het bestaande bebouwingsbeeld, is veranderend maar niet verstorend voor de omgeving, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied en speelt in op passende veranderingen in vraag naar recreatiemiddelen. Het plan kan beschouwd worden, gezien de bestaande ruimtelijke visies, de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de ruimtelijke effecten van die activiteit op de omgeving, als inpasbaar en aanvaardbaar.

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit, waarbij aspecten als gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving een belangrijke rol spelen, kan gesteld worden dat deze gewaarborgd blijft. Er wordt verantwoord omgegaan met de genoemde waarden. Voor de lange termijn zal er een kwalitatief goede en verantwoorde ruimtelijke kwaliteit blijven c.q. ontstaan.

3. BELEIDSKADER

Onderstaand wordt het vigerend beleid van het Rijk, Provincie Fryslân en Gemeente Ameland omschreven. Het betreft alleen het relevante beleid voor de aanvraag. Wat betreft het rijksbeleid stuit het plan gezien de grootte ervan niet op belemmeringen en zijn de ontwikkelingen niet tegenstrijdig.

3. 1. Provincie

Met betrekking tot het provinciaal beleid wordt verwezen het 'Streekplan Fryslân 2007'.

In het streekplan staat de volgende richtinggevende uitspraak: "Kleinschalige kampeervoorzieningen tot vijftien verblijfseenheden zijn buiten de natuurgebieden in de hele provincie mogelijk". Kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen, met name kamperen bij de boer, vormen een belangrijke basis voor plattelands-, cultuur- en natuurtoerisme. Ook leveren deze voorzieningen een belangrijke bijdrage aan de versterking van de recreatieve netwerken. Kleinschalige verblijfsrecreatie leent zich bij uitstek als nevenfunctie bij agrarische bedrijven of als vorm van hergebruik in voormalige boerderijen, vooral wanneer deze langs recreatieve routes liggen.

De aanvraag voor kamperen bij de boer past binnen het provinciaal ruimtelijke beleid.

3. 2. Gemeente

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt o.a. verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied 1997, het 'Landbouwbeleidsplan', de beleidsnota 'Ruimte voor diversiteit' en de nota 'Daar gaan we naar toe'.

Een van de hoofdlijnen van beleid is dat de agrarische sector meer mogelijkheden moet hebben in de verblijfsrecreatieve sector. De gemeente acht het belang van de landbouwsector van groot belang en biedt agrarische ondernemers de mogelijkheid om naast de agrarische tak ook een vorm van verblijfsrecreatie te exploiteren. Kamperen bij de boer beantwoordt tevens aan de wens tot diversiteit. De belangrijkste voorwaarde is wel dat de hoofdvorm van de bebouwing gehandhaafd blijft en dat de ontwikkelingen niet buiten het bestaande bouwblok komen. Ook met het oog op de voorwaarden die de provincie stelt aan kamperen bij de boer is op maximaal twee locaties binnen de gemeente kamperen bij de boer toegestaan. Daarnaast geldt de voorwaarde dat het om maximaal vijftien verblijfseenheden gaat en dat de openstelling beperkt wordt van 15 maart tot 31 oktober.

Het voorliggende plan past binnen het gemeentelijk beleid.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten en de onderzoeksresultaten van de omgevingsaspecten weergegeven.

4. 1. Waterhuishouding

Voor het onderhavige bouwplan is op 15 april 2010 een versnelde watertoets verstuurd aan Wetterskip Fryslân (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). De gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het lokale oppervlaktewater c.q. het lokale ecosysteem wordt niet verstoord. Zie tevens bijlage 1.

4. 2. Archeologie en monumenten

De Friese Archeologische en Monumentenkaart Extra (Famke) is richtinggevend voor het bepalen van de te verwachte archeologische verwachtingen van het projectgebied. Famke geeft aan dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is (ex artikel 3.1.6.2.a. Bro).

4. 3. Ecologie

Voor wat betreft de natuurtoets (ex artikel 3.1.6.2.b. Bro) is het plangebied bekeken op de eventuele beletselen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet

De locatie ligt in het agrarisch buitengebied (Ballumermieden). De locatie is niet gelegen in het gebied dat is aangewezen als Vogelrichtlijngebied c.q. aangemeld Habitatrichtlijngebied c.q. opvolgend de aangewezen Natura 2000-gebieden. Het gebied van de “duinen Ameland” ligt op een aanmerkelijke afstand terwijl de Waddenzee op een afstand van circa 530 meter van het bedoeld perceel is gelegen. Ook qua indirecte belasting zijn er geen beletselen. De Natuurbeschermingswet 1998 is niet in het geding. Eventuele significante gevolgen zijn uitgesloten. Er is geen sprake van een verslechtering en verstoring. Er is dan ook geen sprake van significante gevolgen, zodat een passende beoordeling achterwege kan blijven.

De grond waarop de boomsingel c.q. de minicamping is geprojecteerd heeft de volgende vegetatie: een zeer soortenarme, grazige (kruidenarme) vegetatie met zeer veel engels raaigras en verder soorten als paardenbloem, straatgras, ruw beemdgras, gewoon struisgras, witte klaver, kruipende boterbloem en fioringras. Dit zijn algemeen voorkomende soorten. De vegetatie kan gerekend worden tot de Glanshaverorde, een vegetatie van matig voedselrijke, vochtige tot droge standplaatsen. Er zijn geen beschermde plantensoorten aan te treffen. Dit geldt ook voor mossen en kostmossen. De waar te nemen vlinders zijn niet beschermd. Wel de rouwmantel, dat een trekvlinder is die jaarlijks vanuit de omliggende landen Nederland binnenkomt.

Voor weidevogels en ganzen is het aansluitend gebied als foerageergebied enigszins van belang. In de (verdere) omgeving van de schuur komen voor wulp, tureluur, kievit, grutto, scholekster, ekster, kauw en zwarte kraai en haas. Nog verder weg worden rotganzen aangetroffen.

Het beoogde brengt geen negatieve effecten m.b.t. verstoren en beschadigen van beschermde soorten of tot aantasting van hun groei, broed en verblijfplaatsen in de context van het geheel met zich mee voor wat betreft de in het kader van de Flora- en faunawet te beschermen planten en dieren, als bedoeld in het betreffend aanwijzingsbesluit, gelet op het karakter van de locatie en de relatie met de al dan niet directe omgeving.

Het gebiedsdeel is gesitueerd in de gebiedsaanduiding "beheergebied" in het kader van de EHS benadering. De camping wordt gerealiseerd binnen het bestaande, op de verbeelding aangegeven bouwperceel (bestemmingsplan Buitengebied 1997). Zoals in het streekplan staat wordt de compensatieregeling voor de waddeneilanden nader uitgewerkt. Daartoe heeft de gemeenteraad van Ameland de nota 'uitwerking natuurcompensatiebeleid voor de gemeente Ameland' vastgesteld. Voor agrarische bouwpercelen is het gemeentelijk compensatiebeleid niet van toepassing.

4. 4. Milieuzonering

De VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering is een standaardwerk in de gemeentelijke praktijk voor de ruimtelijke inpassing van bedrijven en bedrijventerreinen. De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen.

Op basis van de richtlijnen zoals in de brochure Bedrijven en Milieuzonering beschreven is agrotourisme in de vorm van kamperen bij de boer op deze locatie goed inpasbaar. Volgens de richtlijnen geldt voor kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) een grootste afstand van 50 meter (voor geluid). De afstanden tot gevoelige objecten is ruim voldoende.

4. 5. Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de "Wet luchtkwaliteit" (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005). Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofdioxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Doordat onderhavig plan uitsluitend betrekking heeft op het realiseren van een camping zal er geen toename zijn van activiteiten welke de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Op grond hiervan staat de luchtwetgeving de planologische procedure niet in de weg (ex artikel 3.1.6.2.c. Bro).

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*;
2. *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)*;
3. *Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)*

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen.

De regelingen betreffende externe veiligheid hebben dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. De bedrijfswoning is gelegen buiten de bebouwde kom bij Ballum.

De verkeersintensiteiten zijn niet dusdanig dat hiervoor extra maatregelen getroffen moeten worden. Bovendien is de Smitteweg aangewezen als 60 km-zone.

4. 8. Bodem

Het plan moet voorzien in het realiseren én behouden van een duurzame bodemkwaliteit. Bodem die schoon is, moet schoon blijven en er moet op een juiste manier worden omgegaan met de aanwezige verontreinigingen. In geval van gebieden met verontreiniging dient de chemische bodemkwaliteit en het gebruik op elkaar afgestemd te worden. De bodem hoeft daarvoor niet in alle gevallen te worden schoongemaakt, maar wordt dan alleen geschikt gemaakt voor de huidige of toekomstige functie.

Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden, dient er onderzoek gedaan te worden naar de kwaliteit van de bodem van de betreffende locatie. Hierbij dienen de op dat moment geldende landelijke normen te worden gehanteerd. Deze normen waarborgen onder andere dat bij (her)ontwikkeling op een locatie altijd de provincie en de gemeente worden geraadpleegd voor bodeminformatie, dat er aandacht is voor asbest, dat de juiste plekken en parameters worden onderzocht.

4. 9. Belemmeringaspecten

De volgende belemmeringaspecten zijn niet van toepassing: kabels en leidingen, wegen en sloten, privaatrecht, aanlegvergunning, kapvergunning c.q. boomsituatie.

5. PLANBESCHRIJVING

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.

5. 1. Algemeen

Bij de juridische planopzet wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestemming is juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en op de verbeelding. Bovendien wordt het plan in het kader van de nieuwe wet- en regelgeving technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is daarnaast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

5. 2. Juridisch systeem

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn hierin de bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen de bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 3. Toelichting op de bestemming

Agrarisch - Bedrijf

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn agrarische bedrijven toegestaan, inclusief een bedrijfswoning. In de bebouwingsregeling wordt onderscheid gemaakt tussen de regels met betrekking tot de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning.

Binnen de bestemming is tevens een kampeerterrein toegestaan. Op dit kampeerterrein mogen geen stacaravans worden geplaatst. Het kampeerterrein dient te worden gesitueerd binnen het agrarische bouwvlak.

Aan het kampeerterrein zijn een aantal voorwaarden verbonden. Zo mogen er ten hoogste 15 kampeermiddelen worden geplaatst en uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober.

Ook dienen de sanitaire voorzieningen inpandig te worden gerealiseerd. Een vrijstaand gebouw ten behoeve van de sanitaire voorzieningen is niet toegestaan.

Tot slot zijn op het bouwperceel twee recreatieve eenheden toegestaan. Deze eenheden moeten binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden. Parkeerplaatsen (minimaal één per eenheid), moeten op het eigen terrein gerealiseerd worden.

6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het plan voor een camping bij de boerderij aan de Smitteweg 8 te Ballum Ameland weergegeven. Het eventuele (voor-) overleg met betrokken (overheids-)diensten en het waterschap wordt geschetst. Eveneens komt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

6. 1. (Voor-)overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient de gemeente overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Overeenkomstig artikel 3.1.6. 1.c Bro zijn de uitkomsten van het vooroverleg als volgt:

Betrokken gemeenten

Onderhavig project heeft geen betrokkenheid met omliggende en/of andere gemeenten. Om deze reden is afgezien van vooroverleg met de besturen ervan.

Wetterskip Fryslân

Artikel 3.1.6.1.b Bro bepaalt dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving is neergelegd van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt niet binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Water wordt aangesloten op de bestaande vuilwater-rioolaansluiting. Hemelwater dient op het aansluitende terrein te worden geïnfiltreerd. Dit is een voorwaarde van de te verlenen bouwvergunning.

Op 15 april 2010 is een versnelde watertoets uitgevoerd. Wetterskip Fryslân is hiermee op de hoogte van het plan. Er is geen aanvullende reactie van Wetterskip Fryslân ontvangen. Zie tevens paragraaf 4.2 en Bijlage I. In het kader van het vooroverleg heeft Wetterskip aangegeven geen op- en aanmerkingen te hebben.

Provincie

In de brief van de provincie Fryslân van 30 juni 2008 'Inwerkingtreding nieuwe Wro' zijn de hoofdlijnen voor de provinciale werkwijze onder de nieuwe Wro uitgewerkt.

In bijlage B onder A.1 'plannen en projecten in het buitengebied' is aangegeven welke plannen Gedeputeerde Staten toegezonden willen hebben in het kader van het vooroverleg voorontwerp ex artikel 3.1.1. Bro. Dit bestemmingsplan moet voor vooroverleg worden toegezonden. Bij brief van 16 november 2010 hebben Gedeputeerde Staten geadviseerd in het plan aandacht te besteden aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze reactie is verwerkt.

VROM

In het kader van het vooroverleg met de betrokken rijksdiensten (ex artikel 3.1.1.1 Bro) is het concept bestemmingsplan op 15 oktober 2010 aan die diensten toegezonden. In de door de VROM-Inspectie gecoördineerde reactie schrijven deze dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

6. 2. Maatschappelijke betrokkenheid

De maatschappelijke betrokkenheid (ex artikel 3.1.6.1.e. Bro) bij voorliggende aanvraag wordt in de volgende subparagrafen omschreven.

Kennisgeving

Conform artikel 1.3.1. Bro is de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan gedaan op 9 juni 2010 op de Ameland Info en (elektronisch) gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 lid 1 Wro is het ontwerpbesluit op 1 juni 2011 gepubliceerd op de Ameland Info, de Staatscourant en (elektronisch) geplaatst op de gemeentelijke website. In het kader van het voorgenomen bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wro ligt het plan inclusief deze ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp-besluit voor een periode van zes weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen naar voren brengen (artikel 3.8.1.d. Wro). Aan genoemde besturen en (overheids-)diensten bij het vooroverleg is het ontwerpplan gelijktijdig met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden op 1 juni 2011 (ex artikel 3.8.1.b. Wro).

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten c.q. eventuele zienswijzen zullen meegenomen worden bij het vervolg van de procedure. Hieruit volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en hiermee is mede voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6.1.e. Bro.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor deze locatie niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is op aanvraag opgesteld ten behoeve van het realiseren van een camping. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis. De uitvoering is geheel ten laste van de aanvrager. Een verder onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 3.1.6.f. Bro kan daarom achterwege blijven.

6. 4. Grondexploitatie

In een bestemmingsplan zal, naast een paragraaf over de economische uitvoerbaarheid, ook moeten worden ingegaan op het verhalen van de kosten ten behoeve van de grondexploitatie.

Indien het bij de ontwikkelingslocaties gaat om bepaalde bouwplannen, is de grondexploitatieregeling zoals die is opgenomen in de Wro van toepassing. De gemeente heeft daarbij de verplichting de kosten die zij moet maken voor het plan te verhalen.

Dit moet zij doen aan de hand van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde indien:

- er geen sprake is van de door de gemeente te maken kosten (bijvoorbeeld kosten ten behoeve van bouwrijp maken, ontsluiting, riolering, etc.);
- er wel sprake is van dergelijke kosten, maar deze kosten anderszins verzekerd zijn.

Bij dit bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat het verhalen van kosten anderszins verzekerd is.

7. CONCLUSIE

De algehele conclusie luidt dat het plan voor het realiseren van een camping bij de boerderij op het adres Smitteweg 8 te Ballum op Ameland vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Het project kan op basis van een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro worden gerealiseerd.

===