

Voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen Buren

Eindverslag vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen Buren heeft op grond van de inspraakverordening gemeente Ameland ter inzage gelegen van 23 mei tot en met 3 juli 2013. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan op 22 mei 2013 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 drie inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast zijn vooroverlegreacties binnengekomen van provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

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

Vooroverlegreacties

1. Provincie Fryslân

Het college van Gedeputeerde Staten constateert strijd met de Verordening Romte Fryslân. GS adviseert de regeling voor de bouw van een schuilstal uit het plan te halen, en ook de algemene wijzigingsbevoegdheid waarmee schutstallen en schuttingen kunnen worden toegestaan uit het plan te halen. GS ziet een schuilstal als een stedelijke functie die aan de rand van een dorp hoort te liggen en niet midden in het landelijk gebied. Bovendien gaat het bij een oppervlakte van 120 m² niet meer om een voorziening van hobbyboeren. Afhankelijk van de uitkomsten van het overleg over dit onderwerp tussen de besturen van de provincie Fryslân en de gemeente Ameland kan een regeling voor schuilstallen bij vaststelling van het plan nog worden meegenomen.

Reactie: Na het vooroverleg over dit bestemmingsplan zijn er ontwikkelingen geweest met betrekking tot het onderwerp schuilgelegenheden. In de (ontwerp)verordening Romte, die momenteel ter inzage ligt, is opgenomen dat in afwijking van het provinciaal beleid in een ruimtelijk plan onder bepaalde voorwaarden een regeling kan worden opgenomen voor het beperkt toestaan van schuilgelegenheden ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. De gemeentelijke nota schuilgelegenheden voor dieren en het landbouwbeleidsplan sluit in grote lijnen aan op het provinciaal beleid en zal op korte termijn worden geëvalueerd en zal dan verder worden afgestemd op de Verordening Romte 2014. Tevens is het gebied De Vleijen een gebied speciaal gericht voor dergelijk hobbymatig houden van dieren en dagtoerisme. Deze specifieke gerichtheid is vertaald geworden in de nota.

2. Wetterskip Fryslân

In het wateradvies staan punten die vanuit het aspect water van toepassing zijn. In het plangebied liggen hoofdwatergangen waar voor het onderhoud een obstakelvrije zone noodzakelijk is. In deze zone mag niet worden gebouwd.

Reactie: in het plan is rekening gehouden met de hoofdwatergangen. Als er nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn en bij het toepassen van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zal opnieuw een wateradvies worden gevraagd.

Inspraakreacties

1. Vereniging van Eigenaren Vleijenhof, voorzitter P.T.W. van Duinen

Men wil graag de mogelijkheid hebben om een berging te bouwen met oplaadpunten voor elektrische fietsen. Een mogelijke locatie voor deze berging is ten oosten van de ingang van het appartementengebouw. De inspreker vraagt om de bouwaanduiding 'bijgebouwen' uit te breiden naar het oostelijk gelegen perceel dat ook van de VVE is.

Daarnaast verwacht de VVE dat binnen de komende planperiode van het bestemmingsplan mogelijk een uitbreiding van het appartementencomplex gewenst is om een upgrading van het bestaande complex mogelijk te maken. Er is een kaartje met de gewenste uitbreiding van het bouwvlak bijgevoegd.

Reactie: Het creëren van ruimte voor het plaatsen van een berging is planologisch gezien voor de betreffende locatie geen probleem. Het aanduidingsvlak voor bergingen [bg] zal verruimd moeten worden (op de verbeelding aanpassen conform bijgevoegde bijlage).

Tevens wordt verzocht om het bouwvlak te vergroten naar de noordoostkant voor een eventuele nieuwe vleugel met appartementen. Beleidsmatig is momenteel bepaald dat er geen uitbreiding van het aantal appartementen kan plaatsvinden. Afgezien daarvan is op dit moment nog onzeker of er een uitbreidingsplan uitgewerkt c.q. gerealiseerd gaat worden en of dit gebeurt in de komende planperiode en is het om die reden niet opportuun een bouwvlak op te nemen. Wel kan aangegeven worden dat er ruimtelijk gezien mogelijkheden zijn voor uitbreiding op deze locatie en op het bijbehorende terrein. Het is dan beter als de plannen concreet zijn en het verblijfsrecreatief beleid geëvalueerd en herzien is, op dat moment eventueel invulling er aan te geven en een bouwvlak met de juiste afmetingen en op de exacte positie aan te brengen. Op dit moment is dat nog niet mogelijk.

2. Coöperatief Recreatieoord "Klein Vaarwater" B.A., voorzitter T.G. de Jong

De inspreker geeft in de inspraakreactie de visie van het bedrijf op het voorontwerpbestemmingsplan. Door veranderingen in de vraag van de toerist zijn stacaravans steeds groter geworden terwijl het aantal stacaravans niet is afgenomen. Daardoor is de 'kavelgrootte' per stacaravan kleiner geworden. Dit past niet binnen de huidige wensen en eisen van gasten. Om het huidige voorzieningsniveau te kunnen behouden is behoud van het huidige aantal kampeerplaatsen een voorwaarde en de enige optie is dan extern uit te breiden. Naar aanleiding van de geplande uitbreiding is een gebiedsvisie ontwikkeld, die niet alleen deze uitbreiding behelst, maar ook dient om het huidige park aan te passen aan de wensen van de huidige en toekomstige toerist. Daarnaast vormt de visie de basis voor toekomstige functieveranderingen, waarbij grenzen en gebruik in elkaar overvloeien en elkaar gaan versterken.

Er is een toekomstvisie opgesteld waarin o.a. een uitbreiding van het vakantiepark in zuidelijke richting is opgenomen.

Men stelt voor de maximale oppervlakte van stacaravans te vergroten van 50 m² tot 70 m², en weglating van de maximale lengte en hoogtemaat.

Men stelt voor de bouwregels genoemd in artikel 14.2 te laten vervallen om flexibiliteit te creëren bij een eventuele herontwikkeling van de recreatiewoningen in dit deel van het plangebied. Een alternatief is om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat het college de bestemming kan wijzigen als daartoe een verzoek wordt ingediend. Het terrein in de noordoosthoek van het gebied is bestemd als Natuur met deels een functieaanduiding Kampeerterrein. In de praktijk wordt daar gekampeerd waar het terrein het toelaat. Inspreker stelt voor om het gehele terrein de functieaanduiding Kampeerterrein te geven. Het doel van de zonering zoals in het voorontwerp is opgenomen wordt ook al bereikt door de natuurlijke gesteldheid van het terrein. Ook heeft de strook ten noorden van de recreatiewoningen aan de noordkant van het terrein deels de bestemming Natuur, deels de bestemming Groen en voor een heel klein deel de bestemming Recreatie. Inspreker heeft de voorkeur voor de bestemming Recreatie voor de gehele strook.

Inspreker stelt voor een deel van het bestaande stacaravanterrein bij recht de bestemming recreatiewoningen te geven, in plaats van de wijzigingsbevoegdheid die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan onderscheid

gemaakt tussen een stacaravan en een chalet. Inspreker is van mening dat in beide gevallen sprake is van een kampeermiddel en alleen de verschijningsvorm verschilt.

Reactie:

- Toekomstvisie
Recreatieoord 'Klein Vaarwater' heeft een toekomstvisie opgesteld naar aanleiding van een geplande uitbreiding en kwaliteitsverbetering, maar de toekomstvisie dient ook om het huidige park aan te passen aan de wensen van de huidige en toekomstige toerist. Daarnaast vormt de visie de basis voor toekomstige functieveranderingen. De toekomstvisie is in concept aan het college gepresenteerd, de definitieve is niet aan het college of de raad gepresenteerd. Tijdens de eerste presentatie is door het bestuur van 'Klein Vaarwater' toegelicht dat de toekomstvisie gefaseerd uitgevoerd gaat worden. Dat betekent dat de toekomstvisie bijgesteld kan of moet worden gedurende de looptijd door (externe) ontwikkelingen die nu nog niet zijn te voorzien. Het is daarom nog niet duidelijk of de conceptvisie ook het definitieve eindbeeld wordt. Het college en de raad hebben daarom nog geen definitief standpunt ingenomen m.b.t. de plannen. Een en ander zal nog de nodige tijd in beslag gaan nemen waar het bestemmingsplan op dit moment niet meer kan wachten. Daarnaast kan opgemerkt worden dat grote onderdelen van het masterplan al uit uitgevoerd kunnen worden in het nu voorliggende te herziene bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden bestemmingen aangewezen en zijn regels opgenomen over het gebruik van de grond en het bouwen van bouwwerken. Het bestemmingsplan is bindend voor de overheid en voor burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan kunnen flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen in de vorm van o.a. een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid. Dit kan worden gebruikt als nog niet precies duidelijk is hoe een nieuwe ontwikkeling eruit gaat zien. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid echter dient de aanvaardbaarheid in beginsel te zijn aangetoond. Dat betekent dat de raad in dit geval moet bezien of de gewenste ontwikkelingen via een flexibiliteitsbepaling toelaatbaar is en de noodzaak ervan te onderbouwen. Zonder definitieve visie is dat niet mogelijk. In dit stadium is het beter eerst het definitieve masterplan af te wachten en dan pas gericht een bestemmingsplan hier op af te stemmen. Zeker gezien vanuit de rechtszekerheid en dat het hier om een masterplan gaat dat ook nog bestemmingsplangrens overschrijdend is en betrekking heeft op meerdere bestemmingsplannen (o.a. bestemmingsplan Buitengebied). Een andere mogelijkheid is dat Klein Vaarwater te zijner tijd de raad vraagt een bestemmingsplan vast te stellen specifiek om op basis van een definitieve toekomstvisie bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken, al dan niet gefaseerd.
- Voor stacaravans zijn criteria opgenomen in de bouwregels. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat als het bestemmingsplan het toelaat, een recreatief nachtverblijf tot 5m bouwhoogte en tot 70 m2 oppervlakte vergunningvrij mag worden gebouwd. Het is dus aan een gemeente in een bestemmingsplan een verantwoorde keuze te maken voor de afmetingen van de verschillende recreatiemiddelen. Gemeente Ameland voert het beleid de afmetingen van recreatiemiddelen uniform te houden in de verschillende bestemmingsplannen. De bouwregels zijn in eerste instantie afgestemd op de maatvoering zoals in de voorheen geldende kampeervergunningen stond, met dien verstande dat de maatvoering is verruimd. Wij zijn van mening dat voor deze categorie recreatiemiddelen, de stacaravans, de bouwregels zeer ruim zijn en de grens qua oppervlakte en daarmee een maximale ruimtelijke invulling is bereikt.
- Bij de voorbereiding en het opstellen van een bestemmingsplan dienen bestaande rechten in beginsel te worden gerespecteerd. Als er (concrete) plannen zijn om de schakelbungalows binnen de komende planperiode te vervangen door een ander type bungalow is het mogelijk flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan op te nemen. Daarmee kan worden geanticipeerd op nieuwbouwplannen. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Recreatie – Recreatiewoning te kunnen wijzigen in een andere categorie recreatiewoningen. Tevens is het verzoek om de bouwvoorschriften te laten vervallen in het bestemmingsplan. In het kader van de rechtszekerheid en de uniformiteit, die de gemeente Ameland voor het gehele eiland m.b.t. bouwvoorschriften beleidsmatig gesteld heeft, achten wij het zeker niet wenselijk om van het

beleid af te wijken. Het voor ogen hebbende ruimtelijk kwaliteitsbeeld zou hier mee negatief ondermijnd kunnen worden. Zoals hiervoor toegelicht is er wel flexibiliteit aanwezig in de zin dat bestemmingen kunnen worden gewisseld.

- Het kampeerterrein voor toeristisch kamperen binnen de bestemming Natuur in het noordoosten van het plangebied is specifiek aangeduid. De begrenzing van de aanduiding is overgenomen uit het bestemmingsplan Klein Vaarwater 1995. Het kampeerterrein is aangewezen als Natura2000 gebied 'Duinen Ameland'. Daarnaast is het gebied aangewezen als Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Dit betekent dat een uitbreiding van het aanwezige gebied voor toeristisch kamperen slechts mogelijk is als op basis van onderzoek is vastgesteld dat er geen strijd is met de doelstellingen van Natura2000 en de EHS en het bevoegd gezag kan instemmen met het beoogde gebruik.

3. S. de Witte en C.G. Anema

De insprekers exploiteren een snackbar op het perceel Strandweg 64 in Buren (Snackbar 't Hoekje). Ze vragen om een kleine uitbreiding van het bouwvlak van twee meter rondom de huidige snackbar en het bijgebouw zodat er ruimte is voor bijvoorbeeld een luifel aan de voorkant en een overkapping aan de zuidkant van de snackbar.

Een ander verzoek betreft de mogelijkheid voor de bouw van een in de omgeving passend bedrijfsgebouw voor bijvoorbeeld de verhuur van fietsen. Daarnaast vragen insprekers de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning op het perceel op te nemen. Het heeft de voorkeur om bij hun bedrijf te kunnen wonen omdat dit veel voordelen heeft qua bedrijfsvoering. Insprekers hebben een tekening bijgevoegd met de gewenste aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reactie: Op de verbeelding is nu, in tegenstelling tot het vorige bestemmingsplan, een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is dusdanig qua afmeting dat de gewenste uitbreidingsmogelijkheden grotendeels gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbepaling om onder voorwaarden bijvoorbeeld een luifel toe te staan.

Het verzoek voor de bouw van een bedrijfsgebouw c.q. berging van 200 m² en een bedrijfswoning stuit op ernstige planologische bezwaren. Een gebouw op de beoogde locatie zal qua beeld een verrommeling van de bebouwde omgeving gaan geven wat een negatieve uitwerking heeft op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Op dit moment zorgt de duinenrij en de groenstrook voor een passende natuurlijk afscherming van het achterliggende recreatie terrein. Wanneer hier bebouwing wordt toegestaan zal dit komen te vervallen. Tevens zal er een aaneenschakeling van bebouwing komen vanaf de centrumvoorzieningen gebouwen van Klein Vaarwater tot en met de voorzieningen gebouwen van camping Kiekduun en het gebouw Amelander Paradijs. Een ontwikkeling die zeker niet wenselijk is en de belevingswaarde negatief zal beïnvloeden. Daarnaast is het punt verkeerstechisch een zeer druk punt. Extra bewegingen en ontwikkelingen zullen de verkeersveiligheid niet ten goede komen, zeker gezien de ontwikkelingen kort op de kruising moeten plaats vinden. Het is tevens de toegangsweg naar het recreatiepark Klein Vaarwater met vele verkeersbewegingen, auto's, fietsen, voetgangers, toeleveringsbedrijven etc. Ook is van belang of het wenselijk is om ter plekke detailhandel of bedrijfsdoeleinden ter plaatse te willen vestigen (zoals de voorgestelde fietsverhuur). Fietsverhuur ter ondersteuning bij de camping is denkbaar maar dan wel bij de camping en niet een apart bedrijf op een nieuwe locatie. Daarnaast ligt op een zeer korte afstand reeds een fietsverhuurbedrijf. Kortom planologisch gezien is een verdere verdichting met bebouwing en een toevoeging van bedrijfsactiviteiten niet wenselijk en geen versterking van de Strandweg en omgeving. Ter illustratie: luchtfoto met bestaande situatie en functies en bebouwing.

