

**BESTEMMINGSPLAN BUREN
RECREATIETERREINEN**

Bestemmingsplan Buren recreatieterreinen

CODE 120202 / 29-09-14

GEMEENTE AMELAND 120202 /29-09-14
BESTEMMINGSPLAN BUREN RECREATIETERREINEN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING 1	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	2
1. 3. Karakter bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	5
2. 3. Regionaal beleidskader water	7
2. 4. Gemeentelijk beleid	8
3. OMGEVINGSASPECTEN	14
3. 1. Archeologie	14
3. 2. Cultuurhistorie	15
3. 3. Ecologie	15
3. 4. Water	17
3. 5. Milieuaspecten	18
3. 6. Externe veiligheid	20
4. HUIDIGE SITUATIE, GEWENSTE ONTWIKKELING EN PLAN-UITGANGSPUNTEN²¹	
4. 1. Huidige situatie	21
4. 2. Planuitgangspunten	22
5. PLANBESCHRIJVING	24
5. 1. Algemeen	24
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	24
6. UITVOERBAARHEID	29
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	29
6. 3. Grondexploitatie	30

Bijlage 1: Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan recreatieterreinen Buren

Bijlage 2: Wateradvies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de recreatieterreinen bij de kern Buren. Het bestemmingsplan Buren recreatieterreinen voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor de recreatieterreinen. De herziening van de bestaande bestemmingsplannen is noodzakelijk, omdat deze bestemmingsplannen ouder zijn 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.

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.

Met dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen herzien:

- bestemmingsplan recreatieterreinen Klein Vaarwater 1995 (vastgesteld op 12 februari 1996 en goedgekeurd op 24 september 1996);
- bestemmingsplan De Vleijen (vastgesteld op 17 maart 1986 en goedgekeurd op 25 maart 1987).

Ook wordt met dit het bestemmingsplan de Beheersverordening recreatieterrein Buren (vastgesteld 24 juni 2013) deels herzien. Het verordeningsgebied betreft de recreatieterreinen De Vlijen en Klein Vaarwater nabij Buren. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op de recreatieterreinen ten noord-oosten van het dorp Buren en beslaat, naast recreatiepark Klein Vaarwater, de deelgebieden:

- camping de Kiekduun;
- appartementencomplex Amelander Paradijs;
- gebied ten zuidwesten van Klein Vaarwater;
- overig gebied ten westen van de Strandweg.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan ten minste eenmaal in de tien jaar worden herzien. Er is dus een wettelijke verplichting tot herziening van de geldende bestemmingsplannen.

Doel is het hebben van een actueel bestemmingsplan voor de recreatieterreinen in Buren met een geldigheidsduur van hoogstens tien jaar, dat voldoet aan alle recente eisen ten aanzien van standaardisering, uitwisselbaarheid en digitalisering. Het nieuwe bestemmingsplan biedt een actueel toetsings- en afwegingkader van bouwaanvragen en ontwikkelingsinitiatieven. Tevens zijn alle verleende vrijstellingen / ontheffingen en projectbesluiten (tot 1 juli 2008 op basis van artikel 19 WRO

en na die datum op basis van artikel 3.10 en 3.23 Wro) verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.

1. 2. Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de recreatieterreinen ten noordoosten van het dorp Buren. De recreatieterreinen liggen aan de Strandweg. Dit is de weg die Buren verbindt met het strand. In het plangebied liggen diverse recreatieterreinen. Ten oosten van de Strandweg ligt vakantiepark Klein Vaarwater. Ten westen van de standweg ligt het appartementencomplex Amelander Paradijs en camping de Kiekduun. Daarnaast liggen verspreid in het plangebied diverse andere functies. Het gaat om een restaurant, een snackbar, een ijsbaan, een appartementencomplex, een zandopslag en een restaurant. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Karakter bestemmingsplan

Het op te stellen 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 campings Klein Vaarwater en De Kiekduun hebben plannen voor herstructurering en uitbreiding van de terreinen. Deze ontwikkelingen zijn vooralsnog echter nog niet concreet genoeg om in dit bestemmingsplan mee te nemen.

Het bestemmingsplan krijgt een heldere opzet met bestemmingen die eenvoudig toetsbaar en handhaafbaar zijn. De bestemmingen zijn opgezet conform de Standard 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.

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 Buren recreatieterreinen rekening is gehouden. Daarnaast is met de uitwerking van de plannen rekening 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 hoofdstuk 4 de huidige 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. Ten slotte is in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt 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 Buren rekening is gehouden.

2. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied valt binnen het Waddengebied. Het Barro bepaalt dat een bestemmingsplan in dat gebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt, geen significante negatieve gevolgen mag hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten.

Dit betreft een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Er worden slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Deze kleinschalige ontwikkelingen hebben geen significante negatieve gevolgen voor de landschappelijk en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

Het plangebied raakt het rijksbelang Ecologische Hoofdstructuur. In het Barro is aangegeven dat het beleid en de regels ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur worden overgelaten aan de provinciale verordening. Die wordt in paragraaf 2.2 behandeld.

Verder worden er geen rijksbelangen geraakt. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

2. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'*, vastgesteld op 13 december 2006.

In het Streekplan staat dat de ontwikkeling van recreatie en toerisme voor de sociaal-economische positie van de Waddeneilanden van cruciaal belang zijn. 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.

Verordening Romte Fryslân 2014

De *Verordening Romte Fryslân 2014* (vastgesteld op 25 juni 2014) is een integrale herziening van de Verordening Romte 2011. In de verordening stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald. De verordening regelt slechts die zaken die expliciet als provinciaal belang zijn te duiden.

Hieronder volgt een beknopte weergave van de relevante regels voor dit bestemmingsplan en de wijze waarop dit bestemmingsplan daar mee om gaat:

- In de Verordening zijn regels opgenomen voor de nieuwvestiging of uitbreiding van een recreatieve voorziening, waaronder recreatiewoningen en kampeerterreinen.
- Binnen de Ecologische Hoofdstructuur is het van belang dat een bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden, met inbegrip van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Er mogen geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden, of tot significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Ruimtelijke ontwikkelingen nabij de ecologische hoofdstructuur zijn mogelijk, mits die niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur.
- Volgens de Verordening mogen reclamemasten maximaal 6 meter hoog zijn.

Uitbreiding of nieuwvestiging van recreatierreinen terreinen is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Dit bestemmingsplan legt uitsluitend de bestaande situatie vast. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk welke significant negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden die tot de EHS behoren. In dit bestemmingsplan zijn reclamemasten begrensd op een hoogte van maximaal 5 meter. Geconcludeerd kan worden dat dit conserverende bestemmingsplan voldoet aan de Verordening.

Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001-2010

In de *Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001-2010* wordt geconstateerd dat de verblijfs capaciteit op Ameland voldoet. Er moet dan ook voornamelijk ingezet 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 in Buren.

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 onze 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. Als 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.

De voorkomende hoofdwatgang binnen het plangebied is bestemd als water. Ruimtelijk gezien heeft het waterbeleid geen consequenties voor het plangebied.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ameland

De *Structuurvisie Ameland* (vastgesteld op 28 november 2011) heeft de primaire opgave het huidig gemeentelijk beleid integraal te vertalen. De wens voor een Structuurvisie hangt direct samen met de actualisering van een groot aantal bestemmingsplannen. Met de Structuurvisie kan er binnen de bestemmingsplannen sturing worden gegeven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het eiland. De visie voor Ameland is het toekomstbeeld voor de gemeente tot aan 2020.

Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt ingezet op behoud van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in combinatie met kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. De toegestane groei is per sector uitgewerkt:

- de hotelsector mag onder voorwaarden groeien;
- de appartementsector moet gelijk blijven;
- voor recreatiewoningen is een beperkte groei mogelijk;
- het aantal stacaravans moet gelijk blijven, een lichte terugloop is acceptabel;
- groepsverblijven moeten zo mogelijk gelijk blijven;
- het agrotourisme (kamperen-bij-de-boer) mag groeien;
- de jachthavens mogen groeien;
- het recreatief gebruik van woningen moet afnemen;
- het recreatief medegebruik van woningen mag licht groeien.

Voor dit bestemmingsplan zijn de uitgangspunten van de appartementen, de recreatiewoningen en stacaravans van belang. Dit bestemmingsplan biedt echter geen uitbreidingsruimte aan appartementen en recreatiewoningen.

Horecabeleidsplan Ameland

In het *Horecabeleidsplan* (vastgesteld op 18 december 2006) 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 ¹⁾ en het bieden van verschillende ontwikkelingsprofielen.

Voor de recreatieterreinen van Buren zijn restaurants en fastfoodbedrijven van toepassing. De overige typen horeca zijn niet toegestaan.

¹⁾ 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, Verblifsrecreatie op Ameland

De beleidsnota *Ruimte voor diversiteit, Verblifsrecreatie op Ameland* (vastgesteld in augustus 2009) geeft de richting aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de verblifsrecreatiesector. 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 verblifsrecreatieve 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 verblifsrecreatieve 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 verblifsrecreatieve bestemmingen blijven beperkt tot bijzondere situaties, zoals aansluitend bij gemeentelijke speerpunten en wanneer ondernemers nieuwe markten kunnen aanboren. Innovatieve ideeën op het gebied van verblifsrecreatie 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 ²⁾ verder uitgewerkt.

Nieuwe ontwikkelingen in de verblifsrecreatie 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 verblifsrecreatieve sector.

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

²⁾ De onderscheiden sectoren zijn: hotel-/pensionsector, appartementensector, groepsaccommodaties, recreatiewoningen, kampeertreinen, agrotourisme, jachthaven en recreatief (mede)gebruik van woningen.

Detailhandelsstructuurvisie

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.

In dit bestemmingsplan is detailhandel uitsluitend toegestaan bij de voorzieningengebouwen van Klein Vaarwater en de Kiekduun.

Welstandsnota Ameland

De Welstandsnota (25 juni 2004) 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 plangebied is verwoord in de gebiedsgerichte welstandscriteria voor de volgende deelgebieden:

- recreatiewoningen flauwe kap;
- stacaravans en tentkampeerterreinen;
- recreatieve voorzieningen.

Voor het deelgebied '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 grootschalige veranderingen (sloop / her-

bouw) van deze objecten is het noodzakelijk de gewenste beeldkwaliteit in een afzonderlijke set met welstandscriteria vast te leggen.

Momenteel is er een nieuwe Welstandsnota in voorbereiding.

De Welstandsnota dient als kader voor eventuele ontwikkelingen.

Nota schuilgelegenheden voor dieren van dierhouders/hobbyboeren en deeltijdboeren en opstallen bij groentetuintjes

Onder hobbydierhouders bestaat de behoefte een schuilgelegenheid voor hun hobbydier te realiseren. Daarom heeft de gemeente de nota schuilgelegenheden voor dieren van dierhouders/hobbyboeren en deeltijdboeren en opstallen bij groentetuintjes (31 januari 2011) vastgesteld.

Deze nota is een uitwerking van de beleidsregel schuilgelegenheden voor dieren van hobbyboeren en het plaatsen van opstallen bij groentetuintjes (17 augustus 2010 / 25 oktober 2010). Deze beleidsregel was vooruitlopend op de nota vastgesteld om voor de winter van 2010/2011 alvast opstallen bij groentetuinen en schutstallen, schuttingen en stallen te realiseren.

De Nota heeft tot doel integraal beleid vast te stellen met betrekking tot het toelaten van schuilgelegenheden, bouwmogelijkheden en opstallen voor dierhouders, hobby- en deeltijdboeren en groentetuintjes in de daarvoor bestemde gebieden. Voor stallen voor deeltijdboeren is er binnen dit plangebied geen zoekgebied. Daarom is er geen regeling opgekomen voor deze categorie. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn verder geen gebieden aangewezen voor groentetuintjes.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is relevant het beleid met betrekking tot het toelaten van schuilgelegenheden, bouwmogelijkheden en opstallen voor dierhouders en hobbyboeren. De plaatsen waar dit mogelijk is, zijn op de verbeelding als volgt opgenomen:

- 'wro-zone – afwijkingsgebied' voor gebouwen ten behoeve van schutstallen voor dierhouders voor hobbymatig houden van vee en voor schuilgelegenheden in de vorm van schuttingen voor dierhouders voor hobbymatig houden van vee;
- 'wro-zone - wijzigingsgebied' voor schuilgelegenheden en/of stallen voor hobbyboeren voor het hobbymatig houden van vee.

Schutstallen hebben een maximale oppervlakte van 30 m². Stallen hebben een maximale oppervlakte van 120 m². Ook de maximale goot- en nokhoogten zijn verschillend: een stal heeft een grotere hoogte. Om deze reden is er in het bestemmingsplan voor gekozen de schutstal met een 'lichtere' planologische procedure mogelijk te maken en in het geval van een stal de kiezen voor een 'zwaardere' planologische procedure. Het gebied waarin schuilgelegenheden in de vorm van schuttingen, schutstallen dan wel stallen mogelijk zijn is het zelfde.

Deze nota is in dit bestemmingsplan vertaald. De voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend zijn in de regels opgenomen. (Zie hiervoor artikel 20.1.a en artikel 21). Er wordt binnen het kader van de Verordening Romte 2014 gekozen voor de afwijkende regeling voor maximaal 20 schuilstallen.

Toelichting op de afwijkende regeling voor maximaal 20 schuilstallen:

De nota schuilgelegenheden is ondersteunend beleid voor hobby- en deeltijdboeren. Het moet duidelijkheid geven op de vraag wat wel en niet mogelijk is qua bouwmogelijkheden, schuilgelegenheden en opstallen voor hobby- en deeltijdboeren zonder dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. De nota schuilgelegenheden dient als toetsingskader voor concrete aanvragen en moet ook worden vertaald in de bestemmingsplannen.

Het gemeentebestuur van Ameland is van mening dat de nota schuilgelegenheden een weloverwogen document is dat sturing en richting geeft aan verantwoorde ruimtelijke kwaliteit, inpassing in de omgeving en verschijningsvorm betrekking hebbend op de mogelijkheden van de betreffende agrarisch gerelateerde doelgroepen, teneinde verrommeling van het Amelanders landschap tegen te gaan.

De Verordening Romte 2011 bood geen ruimte voor schutstallen voor dierhouders en hobbyboeren. Tijdens een overleg tussen Gedeputeerde Staten van Fryslân en het gemeentebestuur van Ameland is consensus bereikt over een passende regeling in de Verordening Romte 2014 voor schutstallen tot maximaal 30 m². Daarnaast is consensus bereikt over een maximum aantal grotere stallen per gemeente, namelijk maximaal 10 per gemeente. Voor beide categorieën gelden een aantal voorwaarden, zoals oppervlakte, eisen ten aanzien van de verschijningsvorm en inpassing in de karakteristiek van het landschap. De ontwerpverordening Romte 2014 heeft vervolgens ter inzage gelegen. In de ontwerpverordening zijn de regelingen, zoals besproken, opgenomen, echter gemeenten moeten een keuze maken voor een van de twee regelingen. Deze keuzeverplichting is niet besproken en overeengekomen tussen provincie en gemeente, zodat de gemeente Ameland hierover een zienswijze heeft ingediend op de ontwerpverordening Romte 2014 en ook anderzijds schriftelijk heeft kenbaar gemaakt. De laatste ontwikkeling is dat recent de Verordening Romte 2014 door Provinciale Staten van Fryslân gewijzigd is vastgesteld (18 juni 2014). De vastgestelde verordening is in die zin ten opzichte van de ontwerpverordening aangepast dat nu, in afwijking van de regeling voor schuilgelegenheden tot 30 m², ook gekozen kan worden voor een andere regeling. In de toelichting staat dat een gemeente kan kiezen voor een meer specifieke, locatiegerichte regeling, maar met een maximum van het aantal locaties per gemeente. Daarbij wordt gedacht aan een aantal van 10-20, mede afhankelijk van de omvang van de gemeente. De gemeente Ameland opteert voor de afwijkende regeling, waarbij wordt uitgegaan van maximaal 20 schuilstallen binnen de hele gemeente. Daarbij blijft het gemeentelijk beleid uitgangspunt, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen dierhouders en hobbyboeren en de bijbehorende bouwmogelijkheden.

Nota bodembeheer

Op 26 maart 2012 heeft de Raad van de gemeente Ameland de Nota bodembeheer inclusief bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Nota is het bodembeleid van de gemeente beschreven. Aanleiding voor het formuleren van nieuw bodembeleid is de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit in 2008. De doelstelling van de gemeente is om hergebruik van gebiedseigen grond te stimuleren en de (gewenste) bodemkwaliteit af te stemmen op de bodemfunctie.

De Nota geeft naast een uitwerking van het Besluit bodemkwaliteit ook op eenduidige wijze invulling aan het gemeentelijke bodembeleid (meersporenbeleid), waarin de bodemdoelstellingen binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww), de Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) gelijk zijn. Het Besluit bodemkwaliteit vervangt het Bouwstoffenbesluit.

Voor het bestemmingsplan Buren recreatieterreinen biedt de Nota bodembeheer geen concrete uitgangspunten, dit is aan de orde in de uitvoeringsfase van plannen.

3. OMGEVINGSASPECTEN

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

- archeologie;
- cultuurhistorie;
- 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 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 moeten dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening 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 kunnen er archeologische resten aanwezig zijn. Daarom is onderzoek nodig bij ingrepen van meer dan 500 m².



Figuur 2. Uitsnede van de FAMKE advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen

Relatie met het plangebied

Het gaat om een conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er is dan ook geen versturende werking op eventueel aanwezige archeologische waarden.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

Relatie met het plangebied

De Waddeneilanden zijn aangewezen als aardkundig waardevol gebied. De eilanden bestaan uit zeer veel gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaats vinden, grote strandvlakten en kwelders met de kenmerkende krekken. Vanwege het conserverende karakter heeft dit bestemmingplan geen negatieve invloed op het aardkundig waardevolle gebied.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 3. 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*).

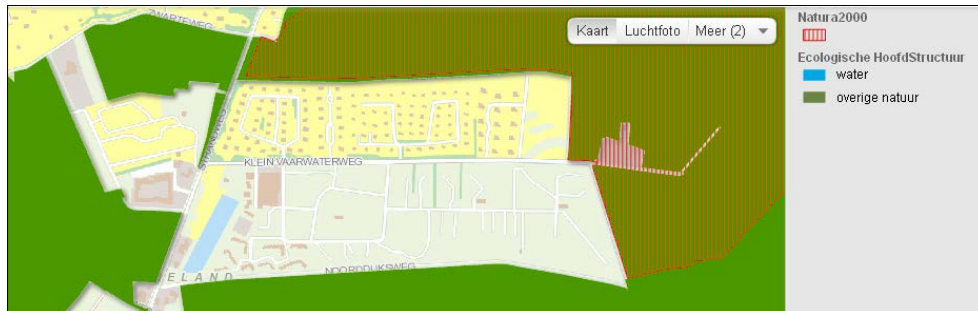
Gebiedsbescherming

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 verleenbaarheid van een eventueel benodigde vergunning op grond van de nieuwe Natuurbeschermingswet.

Het duingebied van Ameland behoort tot de Natura 2000-gebieden. Dit gebied behoort ook tot de EHS. Het oostelijk deel van het plangebied valt binnen dit gebied (zie figuur 3). Dit gebied heeft de bestemming natuur. Binnen deze bestemming wordt gekampeerd en is een sportterrein aanwezig. Dit is reeds bestaand gebruik. Dit bestaande gebruik kan worden voortgezet.

Verder behoort een deel van het noordwestelijk plangebied tot de EHS. Hier komen ook diverse bestaande functies voor. Het gaat om een appartementencomplex, een zandopslag en een restaurant. Deze functies zijn mogelijk gemaakt met artikel 19-procedures op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening. Hiermee worden

deze functies als planologisch bestaand aangemerkt. Het bestaande gebruik mag worden voortgezet.



Figuur 3. De ligging van het Natura 2000-gebied

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Flora- en faunawet De Flora- en faunawet ³⁾ is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

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

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

³⁾ 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 onthefing van deze verbodsbepaling mogelijk.

3. 4. 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, moet de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd 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 bijgevoerd dient te worden.

Watertoets

Het bestemmingsplan is 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. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap heeft vervolgens een wateradvies opgesteld (d.d. 20 juni 2013). De hieruit voortvloeiende aanbevelingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De voorkomende hoofdwatgang binnen het plangebied is bestemd als water.

Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies. Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 5. Milieuaspecten

3.5.1. Bodem

Algemeen

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.

Relatie met het plangebied

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.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3.5.2. Geluid

Algemeen

In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de *Wet geluidhinder (Wgh)*. Op grond van de Wgh hebben alle wegen een geluidszone ⁴⁾ waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht. 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.

Relatie met het plangebied

Op de wegen in en in de omgeving van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Deze wegen hebben geen geluidszone. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3.5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

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.

⁴⁾ De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken.

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.

Relatie met het plangebied

In 2008 heeft de gemeente onderzoek ⁵⁾ gedaan naar de huidige luchtkwaliteit op Ameland. Uit het onderzoek blijkt dat er binnen de gemeente Ameland geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn geconstateerd. In deze situatie worden er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarom kan worden gesteld dat het plan niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3.5.4. Milieuzonering

Algemeen

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Relatie met het plangebied

Kampeerterreinen vallen volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009 in milieucategorie 3.1. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals bedrijfswoningen. In een gemengd gebied als het plangebied, waar verschillende functies voorkomen, adviseert de VNG een afstandsstap minder toe te passen. De adviesafstand komt dan

⁵⁾ Rapportage luchtkwaliteit 2008 gemeente Ameland, Milieudienst, 25 september 2008.

uit op 30 meter. De verschillende voorkomende bedrijfswoningen liggen allemaal op meer dan 30 meter afstand van nabijgelegen kampeerterrainen.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 6. Externe veiligheid

Algemeen

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.

Relatie met het plangebied

Binnen of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen aanwezig. Verder vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Wel vindt op Klein Vaarwater opslag van chloorbleekloog (1.000 liter) plaats. Opslag van chloorbleekloog valt niet onder het Bevi. Echter, op basis van de Leidraad Risico-inventarisatie gelden er wel risicoafstanden. Het gaat om risicoafstanden van 90 meter. Deze afstand ligt volledig over het terrein zelf. Omdat de opslag van chloorbleekloog onderdeel is van de eigen inrichting en er feitelijk geen verandering van de situatie optreedt, wordt deze situatie verantwoord geacht.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. HUIDIGE SITUATIE, GEWENSTE ONTWIKKELING EN PLAN-UITGANGSPUNTEN

4. 1. Huidige situatie

Het plangebied van het bestemmingsplan bestaat uit de volgende deelgebieden:

1. recreatiepark Klein Vaarwater;
2. camping de Kiekduun;
3. appartementencomplex Amelander Paradijs;
4. gebied ten zuidwesten van Klein Vaarwater;
5. overig gebied ten westen van de Strandweg.

Klein Vaarwater

Klein Vaarwater is het grootste verblijfsrecreatieve terrein van het plangebied. Het recreatiepark ligt ten oosten van de Strandweg. Aan de overzijde van de Strandweg liggen camping de Kiekduun en appartementencomplex Amelander Paradijs. Ten noorden en oosten wordt het park begrensd door duingebied. Het noordwestelijk deel van het terrein behoort zelf ook tot het duingebied. In het zuiden grenst het terrein aan agrarisch gebied.

Het recreatiepark wordt ontsloten door een oost-west georiënteerde weg. Deze weg verdeelt het terrein in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijk deel is voor iets meer dan de helft bebouwd met vakantiebungalows. Het zijn relatief grote vrijstaande bungalows op royale kavels. Het noordoostelijk deel van het terrein is natuurgebied. Een deel van het natuurgebied is in gebruik als kampeerterrein en sportveld. Het zuidelijk deel is meer gevarieerd en wordt ook meer intensief gebruikt. In het zuidwesten ligt het voorzieningendeel van het recreatiepark. Hier is onder andere de receptie, een supermarkt, sport- en spelvoorzieningen, horeca en detailhandel gevestigd. Ook vindt hier personeelshuisvesting plaats en zijn er twee bedrijfswoningen in het voorzieningendeel aanwezig. Ten zuiden van het voorzieningendeel zijn geschakelde vakantiebungalows te vinden. Ten oosten van het voorzieningendeel zijn enkele bungalows aanwezig. Verder bestaat het zuidelijk deel uit kampeerterrein. Op het overgrote deel van het kampeerterrein staan stacaravans. Alleen een deel in het zuidoosten is onbebouwd en geschikt voor toeristische plaatsen.

Camping de Kiekduun

Deze camping ligt ten westen van de Strandweg. Ten noorden van de camping begint het duingebied. Hierin zijn enkele functies, waaronder een zandopslag en restaurant gevestigd. In het zuiden grenst de camping aan het Amelander Paradijs en in het oosten aan Klein Vaarwater. Ten oosten van de Kiekduun ligt agrarisch gebied.

In het zuidoosten van de camping is een voorzieningendeel aanwezig. Hier is onder andere de receptie, een winkel, een restaurant, snackbar en een bedrijfswoning aanwezig. Verder staan op het grootste deel van de camping stacaravans. Er zijn enkele plaatsen waar toeristische plaatsen aanwezig zijn. Ten westen van de

camping ligt een perceel dat door de camping wordt gebruikt als sportveld en parkeerplaats.

Appartementencomplex Amelander Paradijs

Amelander Paradijs ligt ten zuiden van de Kiekduun. Dit is een appartementencomplex. Het is één gebouw met verschillende appartementen. Aan de buitenzijde lijkt het een min of meer rechthoekig gebouw. Aan de binnenzijde is een grote binnentuin aanwezig. Het appartementencomplex heeft ook een bedrijfswoning.

Gebied ten zuidwesten van Klein Vaarwater

Ten zuidwesten van Klein Vaarwater ligt een restaurant, een kiosk en een ijsbaan/sportveld. Dit gebied ligt als het ware ingeklemd tussen Klein Vaarwater en de Strandweg. In dit gebied is ook een voormalige stortplaats aanwezig.

Overig gebied ten westen van de Strandweg

Ten westen van de Kiekduun en het Amelanderparadijs ligt een agrarisch gebied en een bosstrook. Het gebied ten noorden van de Kiekduun vormt de overgang naar het duingebied. Hier wisselen bospercelen en agrarische percelen elkaar af. Daarnaast liggen in dit gebied diverse functies. Van west naar oost gaat het om een appartementencomplex, een zandopslag en een restaurant met bedrijfswoning.

4. 2. Planuitgangspunten

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

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

4.2.1. Regeling horeca

In het plangebied komen enkele horecavoorzieningen voor, het betreft twee restaurants en een snackbar. De restaurants en de snackbar liggen allemaal aan de Strandweg. De horecavoorzieningen zijn onder de bestemming 'Horeca' gebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen:

- 'Horeca - 1': restaurant en bar/café;
- 'Horeca - 2': restaurant (in combinatie met hotel), hotel en pension.

De twee restaurants en de snackbar vallen allemaal onder 'Horeca - 1'. Snackbars zijn binnen de bestemming 'Horeca - 1' aangeduid. 'Horeca - 2' komt in het plangebied niet voor.

Verder is binnen de bestemming 'Gemengd' horeca die ten dienste staat van, en ondergeschikt is aan, de verblijfsrecreatieve functie toegestaan. Deze bestemming ligt op de campings Klein Vaarwater en De Kiekduun. Op Klein Vaarwater gaat het

om een restaurant, een snackbar, een feestzaal en een café. Op De Kiekduun is een restaurant en een snackbar aanwezig.

4.2.2. Verblijfsrecreatie

In het bestemmingsplan voor de Buren recreatieterreinen 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. Wel gaat de nota uit van het toestaan van maximaal 10% substitutie van recreatiemiddelen eilandbreed. Behoud van de diversiteit binnen de te onderscheiden recreatiegebieden is daarbij maatgevend.

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 ⁶⁾.

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. In het plangebied komt geen karakteristieke bebouwing voor.

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.

⁶⁾ MIP: Monumenten Inventarisatie Project.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

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 is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

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

Agrarisch - Cultuurgrond

In het westen van het plangebied liggen een aantal agrarische percelen. Deze vallen onder deze bestemming. Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen waar schuilgelegenheden en stallen het voor hobbymatig houden van dieren zijn toegestaan. Verder is er een aanduiding opgenomen voor een gebied waar schutstallen ten behoeve van het hobbymatig houden van vee zijn toegestaan. Verder zijn er binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan. Bepaalde percelen hebben een hoge landschappelijke waarde. Deze percelen zijn op de verbeelding aangeduid. Hier wordt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden nagestreefd.

Bedrijf

In het noordwesten van het plangebied is een opslagterrein aanwezig voor zand, grond, schelpen, compost en housnippers. Het terrein is als 'Bedrijf' bestemd. Momenteel zijn het onbebouwde gronden. Omdat deze gronden binnen de Ecologische Hoofdstructuur liggen is het niet wenselijk dat er gebouwen worden gebouwd. Dit is dan ook niet toegestaan. Om dezelfde reden, maar ook in verband met effecten op de omgeving, is ook de maximale hoogte van de opslag vastgelegd in de regels.

Bos

In het westen liggen diverse bospercelen die onder deze bestemming vallen. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Om die waarden te behouden zijn er

geen gebouwen toegestaan. Daarnaast is er een omgevingsvergunning nodig voor diverse werken en werkzaamheden, waaronder het verwijderen van bomen.

Gemengd

Bij zowel Klein Vaarwater als de Kiekduun zijn voorzieningengebouwen aanwezig. In deze voorzieningengebouwen zijn uiteenlopende functies toegestaan, zoals een receptiekantoor, een supermarkt (aangeduid), horeca (aangeduid), detailhandel en sport- en speelvoorzieningen, zoals een tennisbaan. Daarnaast hebben beide voorzieningengebouwen ook een bedrijfswoning. Deze zijn aangeduid. Vanwege de diversiteit van deze functies, hebben de voorzieningengebouwen de bestemming 'Gemengd' gekregen. De ligging van de gebouwen is op de verbeelding vastgelegd met een bouwvlak.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de bedrijfswoningen één recreatieappartement toe te staan.

De voormalige stortplaats in het groen valt voor een deel ook binnen deze bestemming. Hier kan de bodem mogelijk verontreinigd zijn. Om de stortplaats niet te verstoren, is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

Groen

Langs de Strandweg liggen diverse groenstructuren. Het is van belang dat deze behouden blijven. Daarom zijn ze als zodanig bestemd. Voor het behoud van het groene karakter zijn gebouwen niet toegestaan.

In de groenstrook ligt een voormalige stortplaats. Hier kan de bodem mogelijk verontreinigd zijn. Om de stortplaats niet te verstoren, is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

Horeca - 1

Langs de strandweg liggen twee restaurants en een snackbar. Deze vallen onder deze bestemming. 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. Het gebruik als snackbar is niet overal gewenst en is daarom aangeduid. Bij de restaurants zijn bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn op de verbeelding aangeduid. De bebouwing is vastgelegd middels een bouwvlak.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de bedrijfswoningen één recreatieappartement toe te staan.

De voormalige stortplaats in het groen valt voor een deel ook binnen deze bestemming. Hier kan de bodem mogelijk verontreinigd zijn. Om de stortplaats niet te verstoren, is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

Natuur

Het gebied dat behoort tot het Natura 2000-gebied is bestemd als 'Natuur'. Hier wordt instandhouding en/of verhoging van de natuurlijke en landschappelijke waarden nagestreefd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is in dit gebied een sport- en speel-terrein en een kampeerterrein toegestaan. Deze zijn op de verbeelding aangeduid. Ten behoeve van het kampeerterrein zijn gebouwen en overkappingen tot een maximum van 180 m² toegestaan. Ter bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden zijn er verder geen gebouwen toegestaan. Verder is er een vergunningstelsel opgenomen voor diverse werken en werkzaamheden.

Recreatie - Dagrecreatie

De ijsbaan en het sportveld van de Kiekduun vallen onder deze bestemming. Er zijn gebouwen en overkappingen ten behoeve van sport- en recreatieve doeleinden en onderhoud en beheer toegestaan. Per bestemmingsvlak geldt een maximale oppervlakte van 100 m².

Recreatie - Kampeerterrein

Een groot deel van het zuidelijk deel van Klein Vaarwater en het gehele terrein van de Kiekduun zijn bestemd als 'Recreatie - Kampeerterrein'. Deze bestemming is bedoeld voor kampeerterrinen. Ook zijn er stacaravans toegestaan.

Een stacaravan mag maximaal 50 m² groot zijn, waarbij de lengte maximaal 12 meter, de breedte maximaal 4,50 meter en de hoogte maximaal 3,75 meter is. Bijgebouwen bij stacaravans zijn ten hoogste 6 m² groot en niet hoger dan de caravan zelf.

Per bestemming is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m² aan gebouwen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming om te zetten naar de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen 1, 2 of 2'. 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.

Recreatie - Recreatiewoningen 1, 2 en 3

De bestemmingen 'Recreatie - Recreatiewoningen 1', 'Recreatie - Recreatiewoningen 2' en 'Recreatie - Recreatiewoningen 3' zijn gegeven aan de recreatiewoningen binnen het plangebied. Deze bevinden zich op het terrein van Klein Vaarwater. Binnen deze bestemmingen zijn kampeermiddelen niet toegestaan.

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 grotere recreatiewoningen. Deze woningen mogen een maximale oppervlakte van 150 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter hebben. 'Recreatie - Recreatiewoningen 3' heeft betrekking op de geschakelde recreatiewoningen. Deze mogen maximaal 80 m² zijn. Voor deze woningen geldt een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 5 meter.

Om de ruimtelijke kwaliteit en de openheid van het gebied en de recreatieterreinen te waarborgen en met het oog op de privacy moet worden voorkomen dat de terreinen te dicht bebouwd worden. Daarom is een minimale afstand tussen de recreatiewoningen bepaald. Voor 'Recreatie - Recreatiewoningen 1' is dat 15 meter en binnen 'Recreatie - Recreatiewoningen 2' moeten de woningen minimaal 25 meter afstand van elkaar hebben. Dit is conform de huidige situatie. Daarnaast geldt in beide gevallen een minimale afstand tot de perceelgrens van 3 meter. Omdat de recreatiewoningen van 'Recreatie - Recreatiewoningen 3' aaneengebouwd zijn geldt hier geen onderlinge afstand.

Binnen deze bestemmingen is het oprichten van vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan. Dit geldt zowel alle drie de bestemmingen. De in de regels genoemde maximale oppervlakte van de recreatiewoning is inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden de recreatiewoningen kunnen worden gewijzigd in een andere categorie recreatiewoningen.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

De appartementencomplexen vallen onder deze bestemming. Voor de gebouwen is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Bedrijfswoningen zijn aangeduid. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de bedrijfswoningen één recreatieappartement toe te staan.

Verkeer - Verblijf

De wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gekregen. Deze wegen hebben primair een functie in het ontsluiten van de recreatieterreinen. De Strandweg vormt tevens de ontsluiting van het strand. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De voormalige stortplaats in het groen valt voor een deel ook binnen deze bestemming. Hier kan de bodem mogelijk verontreinigd zijn. Om de stortplaats niet te verstoren, is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

Water

In het plangebied ligt een hoofdwatgang van het waterschap. Deze watgang heeft een belangrijke functie binnen het waterbeheer. Daarom is deze bestemd als 'Water'. Er zijn geen gebouwen toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidaspecten 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 vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Overleg en inspraak

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 23 mei tot en met 3 juli 2013 ter inzage gelegen. Tevens is het plan opgestuurd naar het bestuur van Wetterskip Fryslân en naar de betrokken diensten van provincie en Rijk. Er zijn in totaal drie inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast zijn vooroverlegreacties binnengekomen van provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

In het 'Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan recreatierreinen Buren' zijn de reacties samengevat weergegeven en is een standpunt bepaald. Het eindverslag is opgenomen als *bijlage 1* bij deze toelichting.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor het bestaande deel van het plangebied niet relevant. Dit bestemmingsplan is voor dat deel in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling 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. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet mogelijk.

===