

3 b-13c

70-003

VASTGESTELD

9 SEPTEMBER 1996

Aangepast aan

besluit G.S. d.d. 29/4/97

M0/96-102374

Behoort bij de uitspraak van de Afdeling
bestuursrecht van 11-1-2000
no. Eo. 97.0256

GEMEENTE AMELAND

BESTEMMINGSPLAN STRANDWEG NES E.O. 1995

PC

SEPTEMBER 1996

VOORSCHRIFTEN

SEPTEMBER 1996

GEMEENTE AMELAND

Voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan Strandweg Nes e.o. 1995.

INHOUD

BLZ

Paragraaf I. Definities.

Artikel 1.	Begripsbepalingen.	3
Artikel 2.	Wijze van meten.	7
Artikel 3.	Toepassing van voorgeschreven maten.	8

Paragraaf II. Bestemmingen.

Artikel 4.	Natuurgebied met recreatieobjecten.	9
Artikel 5.	Recreatie-concentratiegebied.	15
Artikel 6.	Parkzone met recreatieve functies.	19
Artikel 7.	Openbare ruimten.	22

Paragraaf III. Algemene bepalingen.

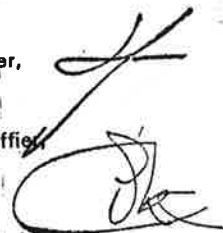
Artikel 8.	Gebruik van opstallen en gronden.	24
Artikel 9.	Algemene vrijstelling t.b.v. doeleinden van openbaar nut.	24
Artikel 10.	Procedure vrijstellingsbevoegdheid.	24
Artikel 11.	Overgangsbepaling.	25
Artikel 12.	Strafbepaling.	26
Artikel 13.	Titel.	26

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
van Fryslân bij besluit van heden, nummer
MO/96-102374/B3 behoudens in rood
doorgehaalde delen van de plankaart en
voorschriften

Leeuwarden, 29 april 1997

Voorzitter,

Loco-griffier,



PARAGRAAF I. DEFINITIES.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het bestemmingsplan Ameland Strandweg Nes e.o. 1995 van de gemeente Ameland;
- b. de kaart:
de kaart van het bestemmingsplan Ameland Strandweg Nes e.o. 1995, tekeningnummer 70-003-1;
- c. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- d. gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- g. ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- h. ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
- i. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- j. bijgebouw:
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw;
- k. perceelgrens:
een grens van een perceel bouwgrond;
- l. perceel bouwgrond:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- m. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

- n. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- o. zijdelingse perceelgrens:
een loodrecht of nagenoeg loodrecht - op de weg waaraan gebouwd wordt - gelegen perceelgrens;
- p. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met uitzondering van zolder en vliering;
- q. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- r. dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
- s. kap:
een afdekking onder een hoek van meer dan 20^o met het horizontale vlak;
- t. zomerhuis:
elk permanent ter plaatse aanwezig recreatie-woonverblijf;
- u. appartementengebouw:
een gebouw waarin zich meerdere afzonderlijke woongelegenheden bevinden, niet bestemd voor permanente bewoning;
- v. appartement:
het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw;
- w. pension:
een woning waarvan de eigenaar c.q. gebruiker gedurende een bepaalde tijd kamers verhuurt;
- x. hotel:
een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het verstrekken van logies;
- y. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- z. kampeermiddel:
 1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 2. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is;

één en ander voorzover de onder 1 en 2 bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam het terrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;

aa onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark, caravan, voorzover deze/dit niet als een bouwwerk is aan te merken;

ab stacaravan:

een caravan, die, ook al is hij niet bouwvergunningplichtig, toch als gebouw valt aan te merken;

ac camping:

een inrichting gericht op het bieden van gelegenheid tot seizoensgebonden verblijfsrecreatie in tenten met de bijbehorende sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor openluchtrecreatie;

ad kampeercentrum:

een inrichting gericht op het bieden van gelegenheid tot verblijfsrecreatie in kampeermiddelen met de bijbehorende voorzieningen in de vorm van sanitaire voorzieningen, kampwinkel/recreatiegebouw, kantoor, ziekenboeg, kamploodsen en dienstwoningen;

ae recreatieve bewoning:

bewoning die plaatsvindt in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie;

af horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of een instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

ag café:

een horecabedrijf, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waaronder alcoholische dranken. Daarnaast is de bedrijfsuitoefening gericht op het verstrekken van spijzen en eenvoudige etenswaren;

ah restaurant:

een horecabedrijf, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het serveren van maaltijden; daarnaast worden ook dranken geserveerd, waaronder alcoholhoudende;

ai zwembad:

een dagrecreatieve inrichting in hoofdzaak gericht op het bieden van gelegenheid tot overdekte watersportrecreatie met de daaraan verbonden ondergeschikte horecafunctie in de vorm van het verstrekken van drank en etenswaren;

- aj sport- en ontspanningscentrum:
 een dagrecreatieve inrichting gericht op het bieden van gelegenheid tot overdekte bewegings- en sportactiviteiten, lichaamsverzorging, alsmede horecabedrijfsactiviteiten, zonder logies, en mogelijkheden tot het dansen en verpozen op muziek;
- ak discotheek:
 een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- al amusementshal:
 een bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het bedrijfsmatig exploiteren van speel- en gokautomaten;
- am kuuroord:
 een dagrecreatieve inrichting, met horecabedrijfsactiviteiten, zonder logies, gericht op het stimuleren van het menselijk fysiek welzijn door het aanbieden van overdekte bewegings- en sportactiviteiten, revalidatiemogelijkheden, lichaamsverzorging en -behandeling en therapieën met de hiertoe ten dienste staande laboratorium- en produktieruimten;
- an educatieve/culturele instelling:
 een dagrecreatieve inrichting gericht op het tentoonstellen van voorwerpen en/of het organiseren/aanbieden van activiteiten met een historisch, maatschappelijk, heemkundig, milieukundig, onderwijskundig danwel kunstzinnig belang;
- ao landschappelijke waarden:
 de geomorfologische en landschappelijk-esthetische waarden;
- ap Wet op de Ruimtelijke Ordening:
 Wet van 5 juli 1962, houdende voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening;
- aq Woningwet:
 Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 439), houdende regels inzake het bouwen en de volkshuisvesting;
- ar Nota verblijfsrecreatief beleid 1995-1998
 de nota "Ameland een diamant om te koesteren", visie op het te voeren beleid ten aanzien van de verblijfsrecreatie, raadsbesluit d.d. 13 februari 1995.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. oppervlakte van gebouwen:
de berekende oppervlakte van de grootste afmetingen van de loodrechte projectie van de buitenwerkse gevelvlakken en indien voorkomend het hart van de scheidsmuur op een horizontaal vlak gelegen op 1 meter boven de gemiddelde hoogte van de aan het gebouw of de gebouwen aansluitende grond;
- b. goothoogte van gebouwen:
te meten boven de laagste hoogte van de aan het gebouw aansluitende grond:
 1. bij hellende dakvlakken - eventueel overgaand in een plat dak over een gedeelte van het gebouw - tot bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, met uitzondering van dakkapellen;
 2. bij horizontale dakvlakken tot het boeiboord of de bovenzijde gevelafwerking, met uitzondering van dakkapellen en daarmee vergelijkbare ondergeschikte dakopbouwen;
- c. hoogte van gebouwen en andere bouwwerken:
de grootste hoogte van enig deel van een gebouw of een ander bouwwerk, gemeten boven de laagste hoogte van de aan het gebouw of een ander bouwwerk aansluitende grond, met uitzondering van liftschachten, trappenhuisen, schoorstenen e.d. voor zover het gebouwen betreft;
- d. bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel bouwgrond, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- e. afstand tot de perceelgrens:
de breedte van een langs de perceelgrens gelegen strook grond, gemeten loodrecht op die perceelgrens;
- f. perceelbreedte:
de kleinste afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen, gemeten langs de ontsluitende weg en een lijn evenwijdig hieraan op een afstand van ten minste 15 m daarachter;
- g. inhoud van gebouwen:
te meten boven de begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en bovenzijde dakvlak.

Artikel 3. Toepassing van voorgeschreven maten

1. Om aan de in het plan gestelde maten te voldoen komt geen grond in aanmerking, welke afkomstig is van een ander perceel bouwgrond, voorzover dat perceel bouwgrond daardoor niet meer aan die maten zou voldoen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een optimale verkaveling cq. gebruik vrijstelling te verlenen van de in de voorschriften gestelde minimale danwel maximale eisen, tot een maximale afwijking van 10% van de gestelde eisen, met dien verstande dat dit niet geldt voor de onderdelen waarop de vrijstelling van lid 4.8. sub e van toepassing is.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

Artikel 4. Natuurgebied met recreatieobjecten

4.1. Doeleinden

- 4.1.1. De op de kaart voor "Natuurgebied met recreatieobjecten" aangewezen grond is bestemd voor:
- a. natuurgebied met daarbij behorende gronden;
 - b. behoud, beheer en/of herstel van de bij de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige natuurwaarde en landschappelijke waarde;
 - c. behoud, beheer en/of herstel van het ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige duinreliëf;
 - d. zomerhuizen en een café/restaurant (op de kaart met een symbool aangegeven), voorzover deze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, met daarbij behorende aangebouwde bergruimten, erven, andere bouwwerken en andere werken;
 - e. woningen (op de kaart met een W aangeduid), voorzover deze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, met daarbij behorende aangebouwde bergruimten, garages, erven, andere bouwwerken en andere werken;
 - f. zeedefensie en het reddingswezen met daartoe dienende andere bouwwerken en andere werken;
 - g. verharde en onverharde ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, paden, en water, voorzover deze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan.
- 4.1.2. De op de kaart voor "Kampeercentrum" aangewezen grond van deze bestemming is - met inachtneming van het gestelde in lid 4.1.1. - mede bestemd voor:
- a. verblijfsrecreatie met daartoe dienende mobiele kampeervoertuigen, stacaravans en tenten, met daarbij behorende ontsluitingswegen, parkeergelegenheid, paden, groenvoorzieningen, andere bouwwerken en andere werken;
 - b. een kampwinkel/recreatiegebouw, toiletgebouwen, een kantoor, een ziekenboeg en kamploodsen, zomede dienstwoningen met daarbij behorende bijgebouwen, erven, andere bouwwerken en andere werken.
- 4.1.3. De op de kaart voor "Camping" aangewezen grond van deze bestemming, onderverdeeld in de vlakken A en B, is - met inachtneming van het gestelde in lid 4.1.1. - mede bestemd:
- a. in vlak A voor seizoensgebonden verblijfsrecreatie met daartoe dienende tenten en daarbij behorende toiletgebouwen, groenvoorzieningen, andere bouwwerken en andere werken;
 - b. in vlak B voor een sportveld, speel- en zonneweide, parkeergelegenheid, groenvoorzieningen, andere bouwwerken en andere werken.
- 4.1.4. De op de kaart voor "Appartementen" aangewezen grond van deze bestemming is - met inachtneming van het gestelde in lid 4.1.1. - mede bestemd voor gebouwen ten dienste van een appartementencomplex alsmede ter plaatse van de aanduiding "R" op de kaart voor een hotel annex restaurant. Een en ander met de daarbij behorende onbebouwde voorzieningen en erven.

4.1.5. De op de kaart voor "Agrarische doeleinden" aangewezen grond van deze bestemming is - met inachtneming van het gestelde in lid 4.1.1. - mede bestemd voor één of meer vormen van extensief agrarisch grondgebruik zonder bebouwing met daartoe dienende andere bouwwerken en andere werken.

4.2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop de in lid 4.1.1. t/m 4.1.5. genoemde doeleinden worden nagestreefd is weergegeven in de volgende beschrijving in hoofdlijnen:

Functies:

Het beleid is gericht op versterking van de landschappelijke- en natuurwaarden in dit gebied, en daardoor ook van de recreatieve belevingswaarde ervan. Dit dient te worden bereikt door:

- Het niet uitbreiden van de bebouwing, anders dan ter vervanging van kwalitatief minder hoogwaardige functies en/of functies met grotere negatieve milieu-effecten.
- De bestaande, cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle bebouwing zoveel mogelijk te handhaven en nieuwbouw op dezelfde zorgvuldige wijze in te passen in het landschap.
- De gebouwen zoveel mogelijk te omzomen met, in een open duinlandschap passende, beplanting.
- Wegen en paden uitsluitend te accepteren als deze noodzakelijk zijn als recreatieve fiets- of wandelroute of ter ontsluiting van de in het gebied aanwezige functies. Verharding van deze wegen is uitsluitend aanvaardbaar als kan worden aangetoond dat aan de ontsluitingsfunctie ervan niet kan worden voldaan als de weg onverhard blijft.
- Het handhaven en beschermen van het bestaande duinreliëf.

Bebouwing:

De kwalitatieve voorwaarden waaraan de, in deze bestemming toegelaten, bebouwing moet voldoen zijn de volgende:

- De bebouwingshoogten mogen niet zodanig uitkomen boven de bos- en duinrand dat geen sprake meer is van een inpassing in het landschap, maar eerder van een uitstijgen boven het landschap.
- Tevens dient de vormgeving van de gebouwen te harmoniëren met het golvende lijnenspel van bos en duin, en moet niet gekozen worden voor contrasterende grootschalige platte afdekkingen van gebouwen.
- Uitbreidingen van de zomerhuizen mag slechts plaatsvinden middels een vrijstellingsprocedure en dienen te voldoen aan de vastgestelde bouwvoorschriften zomerhuizen zoals opgenomen in lid 4.3.1. sub a. Bovendien moeten deze uitbreidingen in dezelfde architectuur plaatsvinden als het bestaande gebouw, zodat de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten niet worden gewijzigd.

4.3. Gebouwen

4.3.1. De gebouwen als bedoeld in lid 4.1.1. sub d en e moeten - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (lid 4.2.) - voldoen aan de navolgende eisen:

a. de zomerhuizen en woningen mogen uitsluitend in hun gegeven afmetingen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan in stand worden gehouden. Maximaal zijn 45 zomerhuizen toegestaan;

- b. de goothoogte van het café/restaurant mag ten hoogste 3 m en de hoogte ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de oppervlakte van het café/restaurant mag ten hoogste 250 m² bedragen.

- 4.3.2. Bij het bouwen van gebouwen ten dienste van de in lid 4.1.2. bepaalde doeleinden moet - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (lid 4.2.) - voldaan worden aan de navolgende eisen:
- a. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 3.50 m bedragen;
 - b. de hoogte van de dienstwoning mag ten hoogste 7 m, en van de overige toegelaten gebouwen ten hoogste 5 m bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag ten hoogste 2250 m² bedragen;
 - d. er is één dienstwoning toegestaan. Het oprichten van een tweede dienstwoning mag uitsluitend, mits:
 - 1. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met toezicht, gespreide arbeidsbelasting en gedeelde verantwoordelijkheid van twee of meer personen op het bedrijf;
 - 2. de omvang van het bedrijf zodanig is dat de continuïteit als permanent twee- of meermansbedrijf verzekerd is;
 - e. de onderlinge afstand van vrijstaande gebouwen moet ten minste 4 m bedragen;
 - f. de afstand tot de medebestemmingsgrens moet ten minste 5 m bedragen;
 - g. het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 850 bedragen.

- 4.3.3. Bij het bouwen van gebouwen ten dienste van de in lid 4.1.3. bepaalde doeleinden moet - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (lid 4.2.) - voldaan worden aan de navolgende eisen:
- a. de goothoogte mag ten hoogste 2.50 m en de hoogte ten hoogste 4 m bedragen;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 200 m² bedragen.

- 4.3.4. Bij het bouwen van gebouwen ten dienste van de in lid 4.1.4. bepaalde doeleinden moet - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (lid 4.2.) - voldaan worden aan de navolgende eisen:
- a. de goothoogte mag ten hoogste 9 m en de hoogte ten hoogste 12 m bedragen;
 - b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart;
 - c. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 55°;
 - d. de afstand tot de perceelsgrens moet ten minste 5 m bedragen.

4.4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2. en 4.3.4. en de daarin vervatte eisen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en hoogte van gebouwen en andere bouwwerken;
- b. de minimum en maximum afstand van de bebouwing tot de perceelsgrenzen;
- c. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen.

4.5. Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits - met uitzondering van tuinmeubilair, verkeersborden en wegwijzers, zomede andere bouwwerken ten behoeve van de zeedefensie en het reddingswezen - de hoogte niet meer dan 1 m zal bedragen.

4.6. Vrijstelling hoogte andere bouwwerken

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de gestelde maximale hoogte in lid 4.5. tot een maximale hoogte van 9 m, mits deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming en door middel van deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 4.2.

4.7. Andere werken of werkzaamheden

- 4.7.1. Het is verboden zonder een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) boven, op of in de grond:
- a. verhardingen aan te brengen, met uitzondering van:
 1. paden, terrassen en daarmee vergelijkbare verhardingen in tuinen bij zomerhuisjes en andere gebouwen tot een maximale oppervlakte van 100 m² per zomerhuisje of ander toegelaten gebouw;
 2. verhardingen ten dienste van de zeedefensie of ten behoeve van het beheer of onderhoud van de gronden als natuurgebied, danwel noodzakelijk voor normale onderhoudswerkzaamheden;
 - b. hoog opgaand geboomte, hagen, hout- en struikgewas te planten, met uitzondering van:
 1. erfbeplanting bij zomerhuisjes, het kampeercentrum en de camping;
 2. beplanting ten dienste van de zeedefensie of ten behoeve van het beheer of onderhoud van de gronden als natuurgebied, danwel noodzakelijk voor normale onderhoudswerkzaamheden;
 - c. hoog opgaand geboomte, hagen, hout- en struikgewas te vellen, te rooien of te beschadigen, indien voor dit vellen, rooien of beschadigen de Boswet en/of krachtens die wet gestelde voorschriften niet van toepassing zijn, dan wel het vellen, rooien of beschadigen niet behoort tot het normale onderhoud of noodzakelijk is voor de zeedefensie;
 - d. bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur aan te brengen, voor zover een en ander niet uitsluitend noodzakelijk is voor de elektrische bekabeling van de wegenverlichting, danwel noodzakelijk is voor de zeedefensie of voor normale onderhoudswerkzaamheden.
- 4.7.2. Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen tot het uitvoeren van de in lid 4.7.1. genoemde werken en/of werkzaamheden indien de waarden nader omschreven in de beschrijving in hoofdlijnen (lid 4.2.), zomede de overige belangen welke de bestemming van de grond beoogt, en hetgeen zich daarop bevindt overeenkomstig de verwerkelijkte - daaraan in het plan gegeven - bestemming niet onevenredig worden geschaad.
- 4.7.3. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van de waarden nader omschreven in de beschrijving in

hoofdlijnen (lid 4.2.), zomede de overige belangen welke de bestemming van de grond beoogt.

4.7.4. Andere werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan mogen zonder vergunning van burgemeester en wethouders worden voltooid.

4.7.5. Het handelen en/of nalaten in strijd met en/of in afwijking van een verleende vergunning wordt aangemerkt als het handelen zonder vergunning.

4.8. Vrijstellingen voor het uitbreiden van een zomerhuis, een woning en het bouwen van gebouwen t.b.v. natuurbeheer en agrarische doeleinden, van de voorgeschreven maten t.b.v. appartementen en zomerhuizen, zomede de afstand tot de perceelsgrens.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de procedure genoemd in artikel 10 en gehoord de Commissie Ruimtelijke Ordening van de gemeente Ameland - vrijstelling te verlenen van het gestelde in lid 4.1.1, 4.1.5., 4.3.1. sub a., 4.3.2. en 4.3.4. sub d ten aanzien van:

- a. het uitbreiden van een zomerhuis, mits:
 1. de hoogte niet minder dan 4.50 m en niet meer dan 8 m zal bedragen;
 2. de dakhelling niet minder dan 30^o en niet meer dan 50^o zal bedragen;
 3. de oppervlakte van een zomerhuis, exclusief bergruimte, niet meer dan 100 m² zal bedragen;
 4. de oppervlakte van een aangebouwde bergruimte niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 5. de onderlinge afstand tussen aangrenzende zomerhuizen niet minder dan 25 m zal bedragen;
 6. door middel van deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 4.2.;
- b. het uitbreiden van een woning, mits:
 1. het aanwezige oppervlak met niet meer dan 10% wordt uitgebreid;
 2. de bestaande goot- en nokhoogte in acht worden genomen;
- c. het bouwen van een gebouw, noodzakelijk voor onderhoud en beheer, ten behoeve van de in lid 4.1.1. sub b. omschreven doeleinden, mits de hoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 10 m³ zal bedragen;
- d. het bouwen van een gebouw van lichte constructie, noodzakelijk voor de in lid 4.1.5. omschreven doeleinden, mits:
 1. de hoogte niet meer dan 4 m zal bedragen;
 2. de inhoud niet meer dan 100 m³ zal bedragen;
 3. door middel van deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 4.2.;
- e. de opgenomen afstand tot de perceelsgrens van minimaal 5 m te verkleinen tot minimaal 3 m, mits door middel van deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 4.2.
- f. de voorgeschreven afstands- en andere maten voor zomerhuizen teneinde daarvan met maximaal 10 % af te wijken, mits:
 1. vooraf advies van het welstandscollege wordt ingewonnen;
 2. de afwijking geen afbreuk doet aan de verschijningsvorm en natuurlijke

waarden van het terrein.

- 4.9. Wijzigingsbevoegheden omzetten café/restaurant in hotel en "agrarische doeleinden" in "reservaatgebied" en het toestaan van zomerhuizen ter plaatse van de aanduiding "kampeercentrum".
- 4.9.1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het op de kaart aangegeven "café/restaurant" te wijzigen in een hotel met inachtneming van de in lid 4.2. opgenomen beschrijving in hoofdlijnen en de volgende voorwaarden:
- a. de beddencapaciteit mag niet meer dan 70 bedden bedragen;
 - b. er dienen minimaal 15 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd;
 - c. de noodzakelijkheid van de hotelvoorziening dient te blijken uit de evaluatie van het recreatief beleidsplan;
 - d. de goothoogte mag maximaal 6,10 m bedragen, de hoogte maximaal 10 m en het bebouwingspercentage niet meer dan aangegeven op de kaart.
- 4.9.2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de op de kaart met "agrarische doeleinden" aangegeven gronden te wijzigen in reservaatgebied, mits daartoe een inrichtingsplan is opgesteld.
- 4.9.3. Burgemeester en Wethouders zijn, met inachtneming van de in lid 4.2. opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, bevoegd om op de gronden ter plaatse van de aanduiding "kampeercentrum" zomerhuizen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
- a. op de kaart wordt het gebied met de aanduiding "zomerhuizen" ingetekend;
 - b. er mogen maximaal 20 zomerhuizen gebouwd worden met elk een maximale oppervlakte van 80 m² inclusief berging, met een nokhoogte van 4 meter en een minimale dakhelling van 15° en maximaal 25°;
 - c. de zomerhuizen mogen alleen vrijstaand worden gebouwd;
 - d. de onderlinge afstand tussen zomerhuizen dient minimaal 15 meter te bedragen;
 - f. de voorwaarden uit de Nota verblijfsrecreatief beleid 1995-1998 dienen in acht te worden genomen.
 - e. de zomerhuizen dienen in geclusterde vorm te worden opgericht. Maximaal zijn toegestaan 4 clusters bestaande uit minimaal 5 zomerhuizen.

*goedkeuring
ontk. h. v. d. v.
15-5-2000*

Artikel 5. Recreatie - concentratiegebied

5.1. Doeleinden

De op de kaart voor "Recreatie - concentratiegebied" aangewezen grond - nader onderscheiden in de bestemmingsvlakken I en II - is bestemd:

- a. in bestemmingsvlak I voor:
 1. zomerhuizen met daarbij behorende aangebouwde berguimten;
 2. erven, ontsluitende wegen en paden, groenvoorziening, andere bouwwerken en andere werken;
- b. in bestemmingsvlak II voor:
 1. horecabedrijven, te weten hotels, pensions, café's en restaurants en ter plaatse van de aanduiding "appartementen" op de kaart tevens voor een appartementengebouw met bijbehorende bebouwde en onbebouwde voorzieningen.
 2. gebouwen ten dienste van een educatieve/culturele instelling ter plaatse van de aanduiding op de kaart;
 3. dienstwoningen met daarbij behorende bijgebouwen;
 4. sport- en speelvelden;
 5. erven, ontsluitende wegen en paden, verhardingen, parkeergelegenheid, groenvoorziening, andere bouwwerken en andere werken. en voorzover aangeduid op de kaart als "zwembad" voor een overdekt zwembad, sport- en ontspanningscentrum, uitgezonderd discotheken, alsmede een kuuroord;
 6. ~~een café/restaurant ter plaatse van de aanduiding op de kaart.~~

5.2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop de in lid 5.1. genoemde doeleinden worden nagestreefd is - voor de onderscheiden bestemmingsvlakken binnen deze bestemming - weergegeven in de volgende beschrijving in hoofdlijnen:

Functies:

Voor de in dit gebied aanwezige recreatieve voorzieningen dient in het gebied zelf de noodzakelijke parkeerruimte te worden geprojecteerd, al dan niet overdekt. De niet voor bebouwing of parkeren gebruikte gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als ontsluitingsweg, tuin en erf of speelterrein, waarbij verharding uitsluitend toelaatbaar is als deze noodzakelijk is voor het meest doelmatig gebruik van de in het gebied aanwezige functies.

Bebouwing:

Bestemmingsvlak I

De toelaatbare bebouwingsdichtheid wordt bepaald door het aanwezige beeld van zomerhuizen in een zeer ruime verkaveling. Het totaal aantal toegelaten zomerhuizen binnen deze bestemming (bestemmingsvlak I) is vastgelegd. De dakafdekking van de zomerhuizen dient de vorm te hebben van een zadeldak.

Bestemmingsvlak II

Het in dit gebied maximaal toelaatbare bebouwingspercentage wordt kwalitatief bepaald door het feit dat de recreatieve belevingswaarde van het gebied niet mag worden aangetast door te dichte bebouwing.

De kwantitatieve basis hiervoor moet dan ook liggen bij de eis dat over het gehele gebied genomen de hoeveelheid onbebouwde ruimte moet overheersen over de bebouwing, d.w.z. dat maximaal de helft van de gronden voor bebouwing in aanmerking komt.

Rekening houdend met de gewenste kleinschaligheid van de bebouwing in het gebied en uitgaande van normale perceelsgrensafstanden van de gebouwen op de te bebouwen perceelsgedeelten, komt het totale maximale bebouwingspercentage in principe uit op 60% van 50% = 30%, behoudens in incidentele afwijkingen die voortkomen uit de specifieke ligging van de terreinen en de huidige bebouwingsdichtheid.

Overschrijding van de maximale bouwhoogten is - middels vrijstelling - uitsluitend aanvaardbaar als daardoor de windvang van de molen Phenix niet in ernstige mate wordt verstoord, en als het zichtbare bebouwingsprofiel beneden het silhouet van bossen en duintoppen blijft.

5.3. Gebouwen

- 5.3.1. Bij het bouwen van gebouwen - in bestemmingsvlak I - ten dienste van de in lid 5.1. sub a. bepaalde doeleinden moet - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (lid 5.2.) - voldaan worden aan de navolgende eisen:
- de hoogte van een zomerhuis moet ten minste 4.50 m en mag ten hoogste 8 m bedragen, mits de hoogtematen in meters opgenomen in de op de kaart aangegeven grafiek in acht worden genomen, wanneer een zomerhuisje gelegen is binnen de op de kaart bepaalde afstanden tot de molen Phenix;
 - de dakhelling van een zomerhuis moet ten minste 30° en mag ten hoogste 50° bedragen;
 - de oppervlakte van een zomerhuis, exclusief bergruimte, mag ten hoogste 100 m² bedragen;
 - de oppervlakte van de bergruimte per zomerhuis mag ten hoogste 20 m² bedragen;
 - het bebouwingspercentage mag ten hoogste 30% bedragen;
 - de perceelbreedte moet ten minste 20 m bedragen;
 - de afstand tot de perceelgrens moet ten minste 3 m bedragen;
 - het totaal aantal zomerhuisjes binnen deze bestemming mag ten hoogste 34 bedragen;
 - de onderlinge afstand tussen de zomerhuizen mag niet minder bedragen dan 25 m.
- 5.3.2. Bij het bouwen van gebouwen - in bestemmingsvlak II - ten dienste van de in lid 5.1. sub b bepaalde doeleinden moet - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (lid 5.2.) - voldaan worden aan de navolgende eisen:
- de gebouwen moeten voorzover gelegen binnen de op de kaart bepaalde afstanden tot de molen Phenix, voldoen aan de hoogtematen in meters opgenomen in de daarbij behorende, op de kaart aangegeven, grafiek waarbij de goothoogte, bij een hogere toegelaten hoogte dan 6 m, niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - de goothoogte, resp. de hoogte van de gebouwen, voorzover gelegen buiten het gebied als bedoeld in sub a van dit lid, mag ten hoogste 6 m, resp. 10 m bedragen;

- c. het bebouwingspercentage ten behoeve van de gebouwen mag niet meer bedragen dan aangeduid op de kaart.
- d. de afstand tot de perceelgrens moet ten minste 5 m bedragen;
- e. ten behoeve van de in lid 5.1. sub b ten 1e, 2e en 3e genoemde doeleinden mag ten hoogste één dienstwoning per functie aanwezig zijn.
- f. In afwijking van het bepaalde in lid 5.3.2. onder a t/m e mag ter plaatse van de aanduiding "dienstwoning" uitsluitend één dienstwoning worden opgericht ten dienste van het horecabedrijf waarmee deze overeenkomstig de aanduiding "functionele relatie" op de kaart verbonden is. Deze dienstwoning dient aan de volgende eisen te voldoen:
 1. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m en de hoogte ten hoogste 8 m;
 2. de dienstwoning mag uitsluitend met een kap worden afgedekt waarvan de dakhelling tenminste 30° moet bedragen;
 3. de oppervlakte van de dienstwoning moet tenminste 65 m² bedragen en mag ten hoogste 150 m² bedragen;
 4. de bebouwde oppervlakte mag ten hoogste 60% van dit bestemmingsvlak bedragen;
 5. de hoogte van de bijgebouwen mag bij platte afdekking ten hoogste 3 m en bij afdekking met een kap mag de goothoogte ten hoogste 3 m en de hoogte ten hoogste 6 m bedragen;
 6. de afstand tussen het verlengde van de voorgevel van de dienstwoning en de bijgebouwen moet tenminste 3 m bedragen.

5.4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2., 5.3.1. en 5.3.2. en de daarin vervatte eisen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en hoogte van gebouwen en andere bouwwerken;
- b. de minimum en maximum afstand van de bebouwing tot de perceelgrenzen;
- c. het aantal en de situering van parkeergelegenheid.

5.5. Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits - met uitzondering van tuinmeubilair, verkeersborden, wegwijzers, verlichtingsmasten en antennes - de hoogte niet meer dan 2 m zal bedragen.

5.6. Vrijstelling hoogte andere bouwwerken

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de gestelde maximale hoogte in het lid 5.5. tot een maximale hoogte van 10 m, behalve voorzover gelegen binnen de op de kaart bepaalde afstanden tot de molen Phenix, waarbij voldaan moet worden aan de hoogtematen in meters opgenomen in de daarbij behorende, op de kaart aangegeven, grafiek, mits deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming, en door middel van deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 1.2. van dit artikel.

5.7.

Vrijstelling bouwhoogte, de afstand perceelsgrens, zomede het toestaan van permanente bewoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de procedure genoemd in artikel 10 en gehoord de Commissie Ruimtelijke Ordening van de gemeente Ameland - vrijstelling te verlenen van het gestelde in lid 5.3.1. sub a t/m g, 5.3.2. sub a, b en d, ten aanzien van:

- a. de in lid 5.3.2. sub a opgenomen hoogtebepaling, nadat een positief advies is ontvangen van de Vereniging tot behoud van molens in Nederland "de Hollandsche molen", mits:
1. de hoogte van een zomerhuis niet meer dan 8 m, van het overdekte zwembad niet meer dan 10 m en van de overige toegelaten gebouwen de goothoogte niet meer dan 6 m en de hoogte niet meer dan 10 m zal bedragen;
 2. door middel van deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 5.2.;

Indien een negatief advies van "de Hollandsche molen" is ontvangen mag deze vrijstellingsbevoegdheid slechts worden toegepast na een ontvangen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Friesland;

- b. de voorgeschreven afstands- en andere maten voor zomerhuizen teneinde daarvan met maximaal 10 % af te wijken, mits:
1. vooraf advies van het welstandscollege wordt ingewonnen;
 2. de afwijking geen afbreuk doet aan de verschijningsvorm en natuurlijke waarden van het terrein.
- c. de in lid 5.3.2. sub b opgenomen maximale goothoogte en hoogte, mits:
1. de goothoogte niet meer dan 9 m en de hoogte niet meer dan 12 m zal bedragen;
 2. door middel van deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 5.2.;
- c. de in lid 5.3.2. sub d opgenomen afstand tot de perceelsgrens van minimaal 5 m te verkleinen tot minimaal 3 m, mits door middel van deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 5.2.
- d. het bepaalde om geen permanente bewoning toe te staan in hotelkamers/appartementen, mits dit geschiedt ten behoeve van het personeel en mits dat noodzakelijk is in verband met de continuïteit van het bedrijf.

5.8.

~~Wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van de aanduiding "café/restaurant" twee zomerhuizen toe te staan.~~

~~Burgemeester en Wethouders zijn, met inachtneming van de in lid 5.2. opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, bevoegd om op de gronden ter plaatse van de aanduiding "café/restaurant" maximaal twee zomerhuizen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:~~

- ~~a. op de kaart wordt de aanduiding "zomerhuizen" ingetekend;~~
- ~~b. de voorschriften van het bepaalde in lid 5.3.1. sub a t/m g zijn van overeenkomstige toepassing.~~

Artikel 6. Parkzone met recreatieve functies

6.1. Doeleinden

- 6.1.1. De op de kaart voor "Parkzone met recreatieve functies" aangewezen grond is bestemd voor:
- één of meer vormen van extensief agrarisch grondgebruik;
 - speelvelden, groenvoorziening, paden, verhardingen, andere bouwwerken en andere werken.
- 6.1.2. De op de kaart voor "Dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden" aangewezen grond van deze bestemming is mede bestemd voor:
- gebouwen ten dienste van een manege;
 - een buitenmanege, erven, verhardingen, parkeergelegenheid, groenvoorziening, andere bouwwerken en andere werken.
- 6.1.3. ~~De op de kaart voor "sport- en ontspanningscentrum" aangewezen grond is bestemd voor een sport- en ontspanningscentrum met personeelsvertrekken.~~

6.2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop de in lid 6.1.1., en 6.1.2. en 6.1.3 genoemde doeleinden worden nagestreefd, is weergegeven in de volgende beschrijving in hoofdlijnen:

Functies:

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming dient in dienst te staan van de betekenis van het gebied als overgangs- en bufferzone tussen het dorp Nes aan de zuidzijde en het "recreatiedorp" ten noorden ervan. Dit betekent dat het beleid is gericht op het weren van intensieve vormen van gebruik die inherent zijn aan bebouwde dorpsgebieden.

Met name zullen recreatieve, agrarische en openbare gebruiksvormen worden gestimuleerd die een extensief karakter hebben, geen hinder veroorzaken, niet sterk publiekstrekend zijn en overigens ook geen opvallende uitstraling hebben naar de omgeving.

Deze zone heeft een belangrijke functie als windvangzone voor de molen de Phenix aan de Molenweg te Nes.

Als leidraad voor het waarborgen van voldoende blijvende windvang voor deze molen dient de op de kaart aangegeven hoogtegrafiek, die zowel bij het oprichten van bebouwing als bij het aanbrengen van beplanting zoveel mogelijk in acht moet worden genomen.

De visuele belevingswaarde:

De ruimtelijke inrichting van het gebied dient te zijn afgestemd op het accentueren van de kwalitatief betere en het maskeren van de minder geslaagde ruimtelijke elementen in de omgeving. Zo dienen open zichtlijnen aanwezig te blijven naar de cultuurhistorisch waardevolle gedeelten van de dorpsrand van Nes en naar monumentale zomerhuizen op de duinenrand, en kan afscherpende beplanting worden gebruikt om het zicht weg te nemen op bebouwing die juist deze waardevolle zichtlijnen verstoort.

Het in het gebied aanwezige microreliëf moet worden gehandhaafd en mag niet door beplanting aan het oog worden onttrokken.

Verharding mag uitsluitend worden aangelegd als het noodzakelijk is voor het meest doelmatig gebruik van de functies in het gebied zelf, hetgeen dus b.v. betekent dat in het gebied geen parkeerplaatsen aangelegd mogen worden voor erbuiten gelegen recreatieve voorzieningen.

Bebouwing:

De in de medebestemmingen "Dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden" en "sport- en ontspanningscentrum" op te richten bebouwing dient het overheersende onbebouwde karakter en de openheid van het gebied niet te verstoren. Hiertoe zal bij de situering van de gebouwen niet alleen de bouwhoogte zoveel mogelijk beperkt moeten worden, maar moet ook gebruik worden gemaakt van het aanwezige microreliëf en van beplanting, zonder dat daarmee strijdigheid ontstaat met de in deze beschrijving in hoofdlijnen eerder genoemde eisen met betrekking tot het reliëf en de windvang van de molen.

Ook door middel van de vormgeving zal de bebouwing zich zodanig moeten voegen in het landschap, dat eerder sprake dient te zijn van wegvallen uit, dan van opvallen in de omgeving. Dit betekent in ieder geval dat geen platte dakafdekkingen maar hellende kapvormen moeten worden toegepast.

6.3. Gebouwen

Bij het bouwen van gebouwen ten dienste van de in lid 6.1.2. ~~en 6.1.3.~~ bepaalde doeleinden moet - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (lid 6.2.) - voldaan worden aan de navolgende eisen:

- a. de gebouwen, gelegen binnen de op de kaart bepaalde afstanden tot de molen Phenix, moeten voldoen aan de hoogtematen in meters opgenomen in de daarbij behorende, op de kaart aangegeven, grafiek;
- b. het bebouwingspercentage mag:
 - ~~voor de gronden met de medebestemming "sport- en ontspanningscentrum" niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart;~~
 - voor de gronden met de medebestemming "Dag- en verblijfsrecreatie" niet meer bedragen dan 30%.

1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2. en in lid 6.3. en de daarin vervatte eisen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en hoogte van gebouwen en andere bouwwerken;
- b. de minimum en maximum afstand van de bebouwing tot de perceelgrenzen;
- c. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen.

6.5. Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits - met uitzondering van tuinmeubilair, verlichtingsmasten en antennes - de hoogte niet meer dan 2 m zal bedragen.

6.6.

Vrijstelling hoogte andere bouwwerken

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de gestelde maximale hoogte in lid 6.5. tot een maximale hoogte van 6 m, behalve voorzover gelegen binnen de op de kaart bepaalde afstanden tot de molen Phenix, waarbij voldaan moet worden aan de hoogtematen in meters opgenomen in de daarbij behorende, op de kaart aangegeven, grafiek, echter tot een maximum van 6 m, mits deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming en door middel van deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 6.2.

6.7.

Vrijstelling bouwhoogten gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de procedure genoemd in artikel 10 en gehoord de Commissie Ruimtelijke Ordening van de gemeente Ameland - vrijstelling te verlenen van de in lid 6.3. sub a opgenomen hoogtebepaling en ten behoeve van het bouwen binnen de op de kaart aangegeven zone van 100 m vanaf de molen Phenix met de medebestemming "Dag- en verblijfsrecreatie" danwel met de medebestemming "sport- en ontspanningscentrum", mits:

- a. ten aanzien van de in lid 6.3. sub a opgenomen hoogtebepaling een positief advies is ontvangen van de Vereniging tot behoud van molens in Nederland "de Hollandsche molen", waarbij:
 1. de goothoogte niet meer dan 6 m en de hoogte niet meer dan 10 m zal bedragen;
 2. door middel van deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in lid 6.2.;
- b. ten aanzien van het bouwen binnen de op de kaart aangegeven zone van 100 m vanaf de molen Phenix een positief advies is ontvangen van de Vereniging tot behoud van molens in Nederland "de Hollandsche molen", waarbij:
 1. het gestelde in lid 6.2. in acht wordt genomen;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m zal bedragen.

Indien een negatief advies van "de Hollandsche molen" is ontvangen mogen deze vrijstellingsbevoegdheden slechts worden toegepast na een ontvangen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Friesland;

6.8.

~~Wijzigingsbevoegdheid omzetten "sport en ontspanningscentrum" naar permanente woningbouw.~~

6.8.1.

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de kaart als "sport en ontspanningscentrum" aangeduide gronden te wijzigen in "permanente woningbouw", mits voldaan wordt aan de volgende eisen:~~

- ~~a. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;~~
- ~~b. de hoogte van de gebouwen mag ten hoogste 5 m bedragen;~~
- ~~c. het aantal woningen bedraagt maximaal 8;~~
- ~~d. het ten hoogste toegestane bebouwingspercentage is aangegeven op de kaart;~~
- ~~e. de afstand tot de perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen.~~

Artikel 7. Openbare ruimten

7.1. Doeleinden

De op de kaart voor "Openbare ruimten" aangewezen grond is bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden en parkeergelegenheid;
- b. groenvoorziening en beplanting;
- c. water;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. andere bouwwerken en andere werken.

7.2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop de in lid 7.1. genoemde doeleinden worden nagestreefd is - voor de onderscheiden bestemmingsvlakken binnen deze bestemming - weer-gegeven in de volgende beschrijving in hoofdlijnen:

Bestemmingsvlak I:

De Strandweg heeft een belangrijke stroomfunctie voor de verplaatsing van recreanten van Nes naar het strand vice versa. Deze verplaatsing gebeurt vooral te voet en op de fiets maar auto- en busvervoer is mogelijk en noodzakelijk.

Het beleid is er echter op gericht dat bij de infrastructurele inrichting de verkeersveiligheid als uitgangspunt geldt. Dit leidt ertoe dat het wegprofiel zo wordt gedimensioneerd dat de veilige doorstroming voor voetgangers en fietsers voorop staat. Dit betekent dat er naar wordt gestreefd de scheiding in verkeerssoorten te optimaliseren door middel van aparte voet- en fietspaden van voldoende breedte.

Voor het gemotoriseerd verkeer dient een rijbaanbreedte van minimaal 5 meter beschikbaar te blijven, waarbij het echter mogelijk is om snelheidsremmende voorzieningen aan te brengen in de vorm van incidentele versmallingen en/of verhogingen. De noodzaak tot parkeren langs de Strandweg dient te worden voorkomen middels het parkeren op eigen erf van de aangrenzende voorzieningen.

Bestemmingsvlak II:

Wegen en paden met een ondergeschikte stroomfunctie, waardoor scheiding van verkeerssoorten niet noodzakelijk is.

Het is niet gewenst dat het huidige wegprofiel wordt gewijzigd, tenzij dit strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van aangrenzende functies of voor de goede doorstroming van langzaam verkeer.

7.3. Gebouwen

Bij het bouwen van gebouwen ten dienste van doeleinden van openbaar nut als bedoeld in lid 7.1. sub d moet voldaan worden aan de navolgende eisen:

- a. de hoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte mag ten hoogste 6 m² bedragen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaatsing van bovengenoemde gebouwen in verband met de verkeersveiligheid.

7.4. Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits - met uitzondering van verkeersborden, wegwijzers en verlichtingsmasten - de hoogte niet meer dan 1.25 m zal bedragen.

7.5. Vrijstelling hoogte andere bouwwerken

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de gestelde maximale hoogte in lid 7.4. tot een maximale hoogte van 4 m, mits deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

PARAGRAAF III. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 8. Gebruik van opstallen en gronden

1. Het is verboden opstallen - of delen daarvan - en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
2. Het is verboden de gronden en opstallen te gebruiken ten behoeve van de medebestemming "Camping", zoals bepaald in artikel 4 lid 4.1.3. van deze voorschriften, buiten de kampeerperiode van 1 mei tot en met 15 september.
3. Het is verboden de gronden die niet zijn aangeduid als "Kampeercentrum" en "Camping A" te gebruiken als camping of als standplaats voor kampeermiddelen.
4. Het is verboden de gronden te gebruiken als amusementshal.
5. Het bepaalde in het eerste lid van dit artikel is niet van toepassing op:
 - a. gebruik van opstallen - of delen daarvan - en grond strijdig met de bestemming aan de grond gegeven in het plan, voor zover dit gebruik reeds plaatsvond ten tijde van het van kracht worden van het plan, zolang in de aard van dat gebruik geen wijziging wordt aangebracht;
 - b. een gewijzigd gebruik van opstallen - of delen daarvan - en grond, anders dan ten tijde van het van kracht worden van het plan, indien dit gewijzigde gebruik minder strijdig zal zijn met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9. Algemene vrijstelling t.b.v. doeleinden van openbaar nut

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de procedure genoemd in artikel 10 - vrijstelling te verlenen ten behoeve van doeleinden van openbaar nut, mits:

- a. door deze vrijstelling geen blijvend onevenredige afbreuk gedaan zal worden aan de doeleinden van de betreffende bestemming zoals weergegeven in de beschrijving in hoofdlijnen;
- b. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
- c. de oppervlakte ten hoogste 25 m² per gebouw zal bedragen.

Artikel 10. Procedure vrijstellingsbevoegdheid

10.1.

Alvorens een vrijstelling wordt verleend geven burgemeester en wethouders aan de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende gronden en/of gebouwen de gelegenheid kennis te nemen van de voorgenomen vrijstelling, opdat zij zo gewenst hun bezwaren kenbaar kunnen maken.

- 10.2. Het kennisgeven van een voorgenomen vrijstelling dient te geschieden door tervisielegging van de op de voorgenomen vrijstelling betrekking hebbende stukken gedurende tenminste 2 weken.
Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren door belanghebbenden.
- 10.3. Gedurende de in lid 10.2. genoemde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk bezwaren indienen bij burgemeester en wethouders.

Artikel 11. Overgangsbepaling

1. Behoudens onteigening is de navolgende overgangsbepaling van toepassing op:
 - a. bestaande bouwwerken ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, welke afwijken van het plan;
 - b. bouwwerken, welke zijn of mogen worden gebouwd krachtens een voor de tervisielegging van het ontwerpplan aangevraagde bouwvergunning en afwijken van het plan;
 - c. bouwwerken, welke na de tervisielegging van het ontwerpplan, door handelingen waarop het plan geen invloed heeft kunnen uitoefenen (bijv. onttrekking van grond), van het plan zijn gaan afwijken.
2. Bouwwerken als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, welke qua functie afwijken van de bestemming, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd en uitgebreid, mits:
 - a. het bouwwerk blijft binnen de categorie waartoe het behoort, de afwijkingen van het plan niet worden vergroot en geen nieuwe afwijkingen ontstaan;
 - b. het aanwezige oppervlak van de in de aanhef van het tweede lid van dit artikel bedoelde bouwwerken met niet meer dan 10% wordt uitgebreid;
 - c. het hoogste punt van een bouwwerk na uitbreiding niet hoger zal zijn dan:
 1. de toegelaten hoogte van zulke bouwwerken op dat perceel bouwgrond volgens het plan;
 2. de bestaande hoogte van het bouwwerk, indien de bestaande hoogte van het bouwwerk reeds hoger is dan de toegelaten hoogte van bouwwerken overeenkomstig de bestemming.
3. Bouwwerken als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, welke qua functie niet afwijken van de bestemming, maar uitsluitend afwijken van de in deze voorschriften gestelde eisen ten aanzien van maximale goothoogte, hoogte en oppervlakte van bouwwerken, mogen:
 - a. geheel vernieuwd en/of veranderd worden, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot en mits bij gehele vernieuwing de beschrijving in hoofdlijnen van de betreffende bestemming in acht wordt genomen;
 - b. uitgebreid worden overeenkomstig de maximale toegestane maten overeenkomstig de bestemming waar zij niet strijdig mee zijn.

4. Bouwwerken, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, welke door een calamiteit getroffen zijn of worden mogen geheel vernieuwd worden, zomede uitgebreid overeenkomstig het gestelde in het tweede lid van dit artikel, met dien verstande, dat:
 - a. de calamiteit moet hebben plaatsgevonden na - of binnen een tijdsbestek van drie jaren voor - tervisielegging van het ontwerpplan;
 - b. de bouwaanvraag tot gehele vernieuwing moet worden ingediend binnen drie jaar na datum waarop de calamiteit plaatsvond;
 - c. de gehele vernieuwing moet plaatsvinden op de oorspronkelijke bouwplaats ten tijde van de calamiteit.

5. Indien één of meer uitbreidingen, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, reeds voor de tervisielegging van het ontwerpplan hebben plaatsgevonden, ingevolge een overgangsbepaling van gelijke strekking, dan dienen deze uitbreidingen te worden beschouwd als te hebben plaatsgehad krachtens het bepaalde in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 12. Strafbepaling

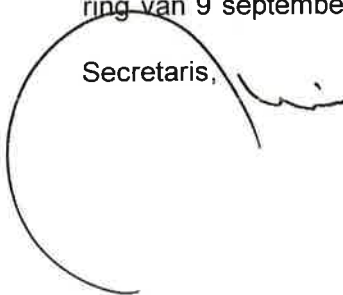
Overtredingen van de voorschriften, gesteld onder artikel 4 lid 4.7.1. en artikel 8 eerste, tweede lid en derde lid, worden geacht een strafbaar feit te zijn als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "voorschriften bestemmingsplan Strandweg Nes e.o. 1995".

Vastgesteld door de raad van de gemeente Ameland in zijn openbare vergadering van 9 september 1996.

Secretaris,



Voorzitter,



Besluit van Gedeputeerde Staten;

d.d. nr.

Koninklijk Besluit:

d.d. nr.

In kracht van gewijsde:

d.d.

Vrijstelling van Burgemeester en wethouders

d.d.

secretaris, voorzitter,

Vrijstelling van Burgemeester en wethouders

d.d.

secretaris, voorzitter,

Vrijstelling van Burgemeester en wethouders

d.d.

secretaris, voorzitter,

Vrijstelling van Burgemeester en wethouders

d.d.

secretaris, voorzitter,

Vrijstelling van Burgemeester en wethouders

d.d.

secretaris, voorzitter,

Vrijstelling van Burgemeester en wethouders

d.d.

secretaris, voorzitter,

BIJLAGE I

Bedden capaciteit

Hierna wordt dieper ingegaan op de bedden capaciteit van dit bestemmingsplan in vergelijking met het "oude" bestemmingsplan en vervolgens wordt aangegeven in welke mate de bedden capaciteit van het gehele eiland zal veranderen als gevolg van dit bestemmingsplan.

In onderstaand overzicht zijn de bestaande bedden, de bestemmingsplancapaciteit van het "oude" bestemmingsplan en de bedden capaciteit van het "nieuwe" bestemmingsplan (Strandweg Nes e.o.) aangegeven. (De cijfers geven de aantallen bedden aan.)

Uit de onderstaande cijfers blijkt dat door dit bestemmingsplan de capaciteit met 178 bedden zal toenemen in het gebied van de Strandweg te Nes.

<u>sector</u>	<u>bestaande</u>	<u>"oud" plan</u>	<u>"nieuwe" plan</u>
hotels	282	593	479
pension	-	-	-
appartement	170	-	394
agr. bedrijf	-	-	-
bungalows	585	585	595
campings	2500	2500	2500
groepsverbl.	<u>112</u>	<u>112</u>	<u>-</u>
	3649	3790	3968

In onderstaand overzicht wordt de capaciteit van het plangebied Strandweg Nes e.o. gerelateerd aan de totale capaciteit voor Ameland. De vastgestelde bestemmingsplannen door de gemeenteraad geven vanaf 1 januari 1991 (deze datum is ook ijkpunt van het bijhouden van de gemeentelijke beddenboekhouding) te zien dat de totale bedden capaciteit afneemt, en wel met 2269 bedden.

<u>bestemmingsplan</u>	<u>datum</u>	<u>+/- (aantal bedden)</u>
Buren	07-01-91	- 300
De Aanleg	21-01-91	-
Bedrijventerrein	25-03-91	-
Buitengebied agr. part. herz.	01-11-93	- 112
Havens Nes en Ballumerbocht	24-04-95	-
Oranjeweg Hollum	03-07-95	+ 20
Roosdunen	16-10-95	- 160
Recreatieterreinen Hollum	12-02-96	-1745
Recreatieterreinen Klein Vaarwater	12-02-96	- 150
Strandweg Nes e.o.	12-02-96	<u>+ 178</u>
		-2269

BIJLAGE II

INDELINGEN 2017 1993

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ameland
Postbus 22
9160 AA HOLLUM

ruimte en milieu
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
8911 kz leeuwarden
telefoon : 058 - 925925
fax : 058 - 925123

Leeuwarden, 13 april 1994.

s kenmerk : RM/93-47866
Afdeling : Ruimtelijke Plannen
Toestel : ...245/K.v.d.Tuin/J
Uw kenmerk : AZ/LvT d.d. 28 juni 1993
Bijlage(n) : 2

Onderwerp:
Ontwerp-bestemmingsplan "Strandweg Nes" 1993.

Geacht College,

De Commissie van Overleg heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Strandweg Nes" 1993 in de vergadering d.d. 8 februari 1994 behandeld. Voorafgaand aan het ontwerp-bestemmingsplan heeft u enkele jaren geleden een ontwerp-structuurvisie Strandweg Nes aan de commissie voorgelegd. In zijn algemeenheid kon de commissie zich indertijd vinden in de uitgangspunten en doelstellingen van de structuurvisie. (schrijven d.d. 17 december 1991).

Met het oog op de ontwikkeling van bouwplannen voor appartementen - en/of telruimte is daarbij geadviseerd een herziening van de geldende bestemmingsplannen voor dit gebied te vervaardigen. U heeft daarmee rekening gehouden en medio 1993 genoemd ontwerp-bestemmingsplan voor overleg aangeboden.

Standpunt betreffende het ontwerp-bestemmingsplan:

De commissie stemt voorlopig in hoofdzaak in met het ontwerp- bestemmingsplan en de keuze van de bestemmingen, maar acht het in verband met het ontbreken van een integraal overzicht van de capaciteit van de verblijfsrecreatie-sector gewenst hierover vervolg-overleg met u te voeren.

Verder maakt de commissie hierna opmerkingen betreffende enkele planonderdelen. Om duidelijk te maken wat de "zwaarte" is die aan deze opmerkingen dient te worden toegekend, hanteert de commissie de categorie-indeling zoals deze is omschreven in de Handleiding Gemeentelijke Plannen, hoofdstuk 3.2 van het onderdeel Procedures. Voor de verklaring verwijs ik daar kortheidshalve naar.

het provinciehuis bevindt zich op
loopafstand van het centraal sta-
tion leeuwarden.

bij correspondentie de datum en
ons kenmerk vermelden.

Onderbouwing van de verblijfsrecreatieve capaciteit:

De commissie constateert, dat op de bladzijden 16 en 17 van de toelichting een opsomming van de logiesmogelijkheden van dit plan is gegeven. De informatie betreffende de verblijfsrecreatieve capaciteit van het ontwerpplan geeft op zich duidelijk aan welke mogelijkheden het ontwerpplan voor het uitbreiden daarvan biedt. De mogelijkheden voor het uitbreiden met bebouwing ten behoeve van verblijfsrecreatie zijn echter niet uitvoerig onderbouwd in samenhang met de totale capaciteit van Ameland. De commissie refereert hierbij aan hetgeen eerder in 1993 met uw gemeente is afgesproken met betrekking tot het opstellen en bijhouden van een zogenaamde "beddenboekhouding".

Op 26 januari 1994 heeft het secretariaat van uw medewerker R.O. gegevens betreffende de ontwikkelingen in de jaren 1991, 1992 en 1993 ontvangen. Deze gegevens geven evenwel geen volledig inzicht met betrekking tot de totale capaciteit van toekomstige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen van Ameland. Een toetsing van laatstbedoeld totaal aan de gemeentelijke Beleidsnota Recreatie 1991 is daarbij gewenst.

Een totaaloverzicht is te meer van belang nu recentelijk voor verschillende bouwplannen voor verblijfsrecreatieve bebouwing buiten het plangebied door middel van aanvragen ex artikel 19 WRO/50 Woningwet Gedeputeerde Staten is verzocht medewerking te verlenen. Een definitieve afronding van het onderhavige overleg kan plaats vinden nadat deze "capaciteitsinventarisatie" (bedoeld ter onderbouwing van de capaciteit van het ontwerp-bestemmingsplan) is overgelegd. Hieruit kan blijken of de onderhavige uitbreiding past binnen het zogenaamde stabilisatiebeleid voor de verblijfsrecreatie, dat van rijks- en provinciewege (weliswaar verschillend) voor de waddeneilanden wordt voorgestaan. (opmerking categorie 1)

Herzieningsplicht ex art. 30 WRO:

Voor het plangebied zijn nu een zestal bestemmingsplannen van kracht (tot stand gekomen in de periode 1980-1986). Op blz. 3 van de toelichting zijn deze bestemmingsplannen vermeld.

Het geldende bestemmingsplan Nesserduinen (gedeeltelijk goedgekeurd door G.S. d.d. 28 maart 1983 en bij K.B. gedeeltelijk goedgekeurd) heeft ingevolge artikel 30 WRO gedeeltelijke herziening. Opgemerkt wordt dat de Kroon inzake het bestemmingsplan Nesserduinen goedkeuring heeft onthouden aan een gedeelte van de vlakte van Polet met de bestemming "Natuurgebied B" omdat binnen de bestemming geen rekening was gehouden met het bestaande agrarische gebruik. Het is nodig in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan aandacht te besteden aan de herzieningsplicht voor niet goedgekeurde gedeelten van bestemmingsplannen, die vallen binnen het ontwerp-bestemmingsplan. (categorie 2)

Bestemmingen voor het gebied Camping Duinoord (Noord en Zuid):

Het is de commissie duidelijk geworden, dat het niet mogelijk is gebleken de camping Duinoord-Noord - gezien de ligging temidden van natuurgebied en de natuurlijke waarden van het gebied - zelf te saneren. Tegen die achtergrond kan de commissie in hoofdlijnen instemmen met de bestemmingen gericht op het behoud en kwaliteitsverbetering van camping Duinoord-Noord.

* De commissie constateert echter, dat in vergelijking met de grens van de geldende bestemming "Kampeerterein A" de bestemming "camping" volgens het ontwerpplan in zuidelijk richting is uitgebreid (zuidelijk van de J. van Eyckweg).

Gelet op de geldende bestemming "natuurgebied" en de bestaande natuurlijke inrichting van het gebied acht de commissie een wijziging in de bestemming "camping" niet acceptabel. (opmerking categorie 1)

* Het terreingedeelte westelijk van de beheerderswoning heeft volgens de commissie een belangrijke natuurfunctie. Gelet ook op de betekenis als bufferstrook langs het aangrenzend bosgebied acht de commissie het nodig het behoud van deze natuurfunctie voor genoemd terreingedeelte in de bestemming voorop te stellen. Een extensief gebruik als kampeerterrein - conform de bestemming "camping A" - is evenwel acceptabel. Mogelijkheden voor het plaatsen van caravans of het bouwen van recreatiewoningen passen echter niet bij het behoud van de natuurfunctie. (opmerking categorie 2).

* Het is nodig dat bij de motivering van de bestemming van het (bestaande extensieve) gebruik als kampeerterrein van het terrein Duinoord-Zuid (gedeelte van de vlakte van Polet) nadrukkelijk aan te geven waarom geen volg aan het G.S.-besluit d.d. 28 maart 1983 (inzake het onthouden van goedkeuring aan een kampeerterrein-bestemming) wordt gegeven. Het is verder gewenst een motivering te geven waarom het noodzakelijk en verantwoord wordt geacht het terrein, dat ca 20 jaar extensief als kampeerterrein wordt gebruikt, opnieuw een bestemming kampeerterrein te geven. Het seizoenkamperen met summiere voorzieningen voor het betreffende perceel in de vlakte van Polet beoordeelt de commissie als een aanvaardbaar maximum. (opmerking categorie 1)

Afstemming bestemmingsplan op Relatienotagebieden:

Binnen de bestemming natuurgebied zijn in de Vlakte van Polet enkele gebieden voorzien van de aanduiding "agrarisches doeleinden". Het gaat hier om gebieden, die in het kader van de Relatienota zijn aangewezen als reservaatgebied en in het kader van de landinrichting (RAK Ameland) op de nominatie staan aangekocht te worden voor natuurontwikkeling.

Met de keuze van de bestemming "agrarisches doeleinden" kan de commissie - mede gelet ook op de herzieningsplicht tengevolge de beslissing van de Kroon - instemmen. Het is echter nodig de bestemming te kunnen wijzigen zodat de gronden ten behoeve van toekomstig reservaatgebied worden aangekocht.

Geadviseerd wordt daartoe een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. (opmerking categorie 2)

Afstemming kustbeheer:

De commissie heeft van Rijkswaterstaat vernomen, dat een grondstrook binnen het plangebied een functie heeft voor kustbeheer (zie ook de kaartbijlage bij dit schrijven met daarop aangegeven de deltakering). De commissie acht het nodig, dat in het bestemmingsplan rekening met deze functie wordt gehouden. (opmerking categorie 2)

Bebouwingspercentages:

Op blz. 11 van de toelichting staat, dat het afbreken van het Excelsiorgebouw en het inpassen van een nieuw complex geen verdere versterking inhoudt. Uit nader van u ontvangen informatie blijkt echter, dat de oppervlakte van het perceel waarop het voormalige complex "Excelsior" was gesitueerd ca. 22.150 m² en de oppervlakte van het in uitvoering zijnde bouwplan ca 3.200 m² bedragen. Dit betekent een bebouwingspercentage van bijna 15% van genoemde perceelsoppervlakte.

De commissie is van mening, dat in verband met de kwetsbaarheid van het omliggende natuurgebied een verdere uitbreiding met bebouwing op dit perceel niet verantwoord is.

Het maximum toegestane bebouwingspercentage van 30% in de bebouwingsbepalingen (art. 7.1-6 en 2-4) dient volgens de commissie daarom te worden verlaagd tot ten hoogste 15% van genoemde perceelsoppervlakte.

(opmerking categorie 2)

Verder is het gewenst het maximum bebouwingspercentage voor de overige bestemmingsvlakken voor hotels en appartementen voor ieder perceel afzonderlijk aan te geven. Daarmede kan worden bereikt, dat per perceel een vaste verhouding tussen bebouwde- en onbebouwde oppervlakte wordt aangehouden, hetgeen uit ruimtelijk- en functioneel oogpunt van belang is.

(opmerking categorie 2)

systematiek aanduiding bestemmingen op de plankaart:

- Het inventieve aanduidingssysteem van bestemmingen is nogal ingewikkeld. Dit komt de leesbaarheid en derhalve de hanteerbaarheid van het plan niet ten goede.

Ter voorkoming van interpretatiefouten prefereert de commissie voor het aangeven van de betreffende 4 bestemmingen en aanduidingen het klassieke systeem voor weergave van bestemmingen. (opmerking categorie 2).

opmerkingen/aanbevelingen:

Op de bijlage bij dit schrijven zijn een aantal ondergeschikte opmerkingen cq. aanbevelingen gemaakt. (opmerkingen categorie 3)

Specifieke algemene verklaring:

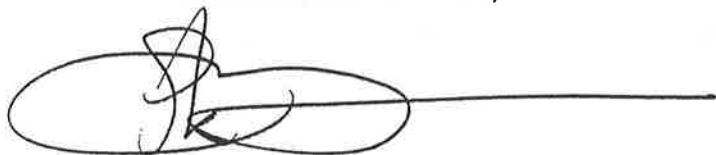
In verband met de hiervoor gemaakte opmerkingen van de commissie, ziet de afdeling Ruimtelijke Plannen geen aanleiding bij Gedeputeerde Staten te bevorderen, dat voor het concept-bestemmingsplan een specifieke algemene verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven.

Tenslotte:

In overleg met uw medewerker, de heer L. van Tiggelen, is afgesproken een schriftelijke overlegreactie uit te brengen. Gelet op het voorlopig adviesstandpunt wordt voortzetting van het overleg voorgesteld.

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,
de directeur Ruimte & Milieu,



(ir. Sk.A. Brouwers).

Bijlage advies Commissie van Overleg betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Strandweg Nes met opmerkingen en/of aanbevelingen (categorie 3).

* Plantoelichting:

Het voorbeeld van een stedenbouwkundig ontwerp in de toelichting tussen blz. 18 en 19 past niet in de voorschriften van de Parkzone. Het gebied van de zone dag- en verblijfsrecreatie wordt dan namelijk overschreden.

* Plankaart:

- Met betrekking tot de plaatsing van de gebouwen is een hoge mate van flexibiliteit gekozen door het niet hanteren van bouwvlakken binnen de bestemmingen. Dit is voor dit kwetsbare gebied geen goede keuze. Zo is de kadastrale weergave van de zomerhuizen bron voor vele discussies in de toekomst.
- Op de plankaart dient de juiste naam vermeld te worden: Strandweg Nes e.o.

* Voorschriften:

art. 7.1.6, pag 11: "Belangrijkste zichtlijnen"

Deze term is door zijn vaagheid niet toepasbaar. Het aanduiden van de belangrijkste zichtlijnen is daarvoor gewenst.

- art.7.1.6, pag 11: In de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming "natuurgebied met verspreide recreatieobjecten" is gesteld, dat niet moet worden gekozen worden voor (grootschalige) platte afdekkingen. Dit is conform het in de toelichting op blz. 18 vermelde "platte afdekking afraden". In art. 7.2.4. had dit verwerkt moeten worden door dakhelling of goot-/nokhoogte voor te schrijven (met eventueel een vrijstellingsregeling).
- art. 7.2.2, pag 11: In de bebouwingsbepalingen van bovengenoemde bestemming is voor de gronden met aanduiding "kampeercentrum" aangegeven, dat "ten hoogste twee dienstwoningen aanwezig mogen zijn". Onduidelijk is of dit bedoeld is voor het gehele bestemmingsvlak met aanduiding "kampeercentrum". Het is gewenst dit artikel te verduidelijken.
Het is verder gewenst de bouwmogelijkheden voor zomerhuisjes te begrenzen door een maximaal aantal in de voorschriften of op de plankaart op te nemen.
- art. 7.5.2.pag.13: " na ingewonnen advies...."
Het advies van HID Lagrobo, die inmiddels niet meer zo heet, wordt niet meer verstrekt.
art. 5.5.2., Op pag 13 en op andere plaatsen in de voorschriften komt als toetsingsregel voor "niet blijvend onevenredig geschaad". De toevoeging "blijvend" acht de commissie ongewenst. Dit laat ruimte voor grotere aantastingen. Dat tijdelijke aantastingen, bijvoorbeeld tijdens de bouw- of aanlegwerkzaamheden, groter is dan in de duurzame situatie is een normale zaak, die buiten de werking van het bestemmingsplan blijft.
- art. 7.6.e vs art 3.2.: Hier wordt een 20% afwijkingsvrijstelling geboden boven op de gebruikelijke 10%. Voorgesteld wordt de stapeling van vrijstellingen te laten vervallen.
- art. 8.2.1e: Bij de bebouwingsbepalingen van de bestemming "recreatieconcentratiegebied" komt de bepaling voor "mag ten hoogste 30% bedragen mits....." Het "mits" bouwt een onbegrijpelijke voorwaarde in. Het gestelde in 2.1. sub c en d is namelijk onverkort van toepassing.
- art. 10.1.2. Bij de bestemmingsregeling van de bestemming "openbare ruimten" is in de beschrijving in hoofdlijnen voor bestemmingsvlak II als doel aangegeven: "doorstroming van langzaam verkeer". Doorstroming van langzaam verkeer kan een beleidsdoel zijn. Bedoeld is wellicht veiligheid als criterium zoals dat terecht als toetsingsgrond voor de nadere eisen (art. 10.2) is opgenomen.

GEMEENTE AMELAND

Bestemmingsplan Strandweg Nes e.o. 1995.

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd september 1996.
- B. Voorschriften, gedateerd september 1996.
- C. Kaart, schaal 1 : 2.000, tekeningnummer 70-003-1, gedateerd september 1996.

Bijlagen

- Bijlage I Beddencapaciteit
- Bijlage II Verslag van commissie van overleg.

Nijmegen, september 1996.

PC Pouderoyen Compagnons
Vormgeving van Stad en Land b.v.
St. Stevenskerkhof 2 / Postbus 156
6500 AD NIJMEGEN
Tel: 024 - 3 22 45 79
Fax: 024 - 3 24 12 40

TOELICHTING

SEPTEMBER 1996

GEMEENTE AMELAND

Bestemmingsplan Strandweg Nes e.o. 1995.

INHOUD	BLZ
1. INLEIDING	1
2. OMGEVINGSKENMERKEN	2
3. BELEIDSKADER	3
3.1 Beleid inzake de ruimtelijke ordening	3
3.2 Beleid inzake recreatie en toerisme	4
3.3 Overige relevante beleidsuitspraken	10
3.4 Herzieningsplicht bestemmingsplan Nesserduinen 1981	10
4. LANDSCHAPSECOLOGISCHE GEBIEDSBESCHRIJVING	13
4.1 Landschapsecologische beschrijving	13
4.2 Ecologische kwaliteiten	14
5. NATUUR- EN RECREATIEZONERING	15
5.1 Principe-zonering natuur en recreatie	15
5.2 Natuur- en recreatiezonering Nes en omgeving	15
5.3 Consequenties van het zoneringsmodel voor de actuele inrichting van het gebied	16
6. STRUCTUURVISIE	17
7. RECREATIEVE GROEIMOEGELIJKHEDEN BINNEN HET PLANGEBIED	20
7.1 Beddencapaciteit	20
7.2 Uitbreidingsmogelijkheden recreatiebedrijven	21
8. BESTEMMINGSGELING	23
9. OVERLEG EN INSPRAAK	27
LITERATUURLIJST	28

1. INLEIDING

Op 13 februari 1995 heeft de Raad van de gemeente Ameland een nieuw beleid vastgesteld met betrekking tot de verblijfsrecreatie. De Raad heeft zich uitgesproken voor een beleid waarin een (nog) duidelijker accent wordt gelegd op de realisatie van kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodatie. Een en ander met het oogmerk een verdere seizoensverlenging te bewerkstelligen en (hierdoor) de "zomerpiek" te doen afnemen. Dit betekent, dat de aandacht vooral zal worden gericht op de realisatie van appartementen, bungalows en hotels. Ten opzichte van andere vormen van verblijfsrecreatie wordt een terughoudender beleid voorgestaan. De bouw van een appartementencomplex, genaamd "Ameland State", met een capaciteit van maximaal 170 bedden is voorzien aan de Strandweg Nes. Ook in de "periferie" van het gebied "De Vleijen" is de bouw van één of meerdere appartementencomplexen mogelijk. In de afgelopen periode hebben diverse ondernemers de gemeente reeds kenbaar gemaakt plannen te ontwikkelen voor de realisering van nieuwe verblijfsaccommodaties langs de Strandweg en in het gebied "De Vleijen".

Ook is onlangs door de provincie een nieuw beleid geformuleerd ten aanzien van de recreatie en het toerisme. De provincie heeft zich recentelijk eveneens uitgesproken over een versterking van de natuurfunctie op Ameland (Relatienota). In deze nota worden de ontwikkelingen in de landbouw en de ontwikkelingen ten aanzien van natuur en landschap beschreven. Geconstateerd wordt dat de modernisering van de landbouw en de daarmee gepaard gaande wijzigingen in het grondgebruik op veel plaatsen hebben geleid tot een aantasting of bedreiging van natuur- en landschapswaarden. Om voor dit probleem een oplossing te bieden is ^{een} aantal maatregelen voorgesteld dat er op gericht is in bepaalde gebieden een meer op natuur en landschap afgestemde grondgebruik te gaan voeren. Een in de directe nabijheid van de Strandweg Nes gelegen gebied is in dit kader aangewezen als reservaatgebied (vlakte van Polet). In reservaatgebieden wordt er naar gestreefd om de betreffende grond op basis van vrijwilligheid te verwerven ten behoeve van een terreinbeherende natuurorganisatie. In de periode voorafgaande aan deze verwerving kunnen ondernemers, op basis van vrijwilligheid een beheersovereenkomst sluiten. De voor het gebied Strandweg Nes e.o. geldende bestemmingsplannen dateren van eind jaren '70 - begin jaren '80. Ook het Structuurplan Ameland dateert van omstreeks dezelfde periode. Een actualisering van deze plannen is derhalve gewenst.

Verder doet zich in het aandachtsgebied een aantal problemen voor waarvoor een oplossing dient te worden gevonden. Zo vindt er in de periferie van het dorp Nes en langs de Strandweg Nes een steeds verdergaande "verstening" plaats. Hierdoor wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied aangetast.

Verder vervult het gebied, ondanks het feit dat een zeer groot deel van de op Ameland verblijvende toeristen het gebied regelmatig doorkruist, slechts een zeer beperkte dagrecreatieve functie. Ook ontstaat er gedurende de zomermaanden veelal een voor voetgangers onveilige situatie langs de Strandweg.

Ten einde bovengenoemde ontwikkelingen (ruimtelijk) op elkaar af te kunnen stemmen en op korte termijn een actueel planologisch toetsingskader te creëren voor een beoordeling van (eventuele) verzoeken om (bestemmings)planwijziging ten behoeve van de realisatie van verblijfsaccommodatie is besloten tot het opstellen van een structuurvisie en een bestemmingsplan voor het gebied Strandweg Nes e.o. Deze structuurvisie heeft als basis gediend voor het onderhavige bestemmingsplan. De belangrijkste elementen uit de structuurvisie zijn in deze plantoelichting wederom opgenomen.

2. OMGEVINGSKENMERKEN

De Strandweg Nes vormt de belangrijkste verkeersverbinding tussen het dorp Nes en het strand. Aan de westzijde van de weg loopt een fietspad dat eveneens fungeert als wandelroute. Zowel de weg als het fiets-/voetpad worden met name gedurende de zomermaanden zeer intensief gebruikt.

Komend vanuit het dorp Nes wordt een relatief open gebied gepasseerd dat voornamelijk in agrarisch gebruik is. Hier en daar komt enig opgaand groen voor. Aan de oostzijde van de Strandweg is, enigszins penetrerend in het open gebied, onlangs een woongemeenschap voor ouderen gerealiseerd, bestaande uit een complex van 14 laagbouwwoningen.

Meer naar het oosten vormt de korenmolen de Phenix een markant en cultuurhistorisch waardevol element aan de noordelijke dorpsrand van Nes, grenzend aan de open strandvlakte, noodzakelijk voor windvang en belevingswaarde van de molen.

Vóór de molen, in een kleine duinvallei, ligt de laagbouw van de discotheek "the Swinging Mill", die als zodanig niet opvalt in het golvende landschap.

Het op markante wijze vormgegeven "Natuurmuseum" aan de oostzijde van de Strandweg vormt vervolgens het begin van een bebouwingsconcentratie in meer noordelijke richting. Aangetroffen wordt een vijftal hotels annex pensions, een zwembad, café "De Vleijen", diverse vakantiebungalows en een discotheek. Bij de verschillende hotels/pensions zijn aanvullende voorzieningen als tennisbanen en zwembaden aangebracht. De Strandweg vertakt zich hier (Strandweg, Zwarteweg, Molenweg).

Meer ten oosten van genoemde bebouwingsconcentratie ligt het dagrecreatieve complex "De Vleijen". Naast diverse fiets-, voet- en ruiterroutes zijn hier spel- en verpoosvoorzieningen aangebracht. Tevens is op vrij grote schaal bos aangeplant.

Ten westen van de bebouwingsconcentratie bevindt zich een agrarisch gebied (vlakke van Polet). Het gebied wordt extensief gebruikt. Westelijk van dit agrarische gebied bevinden zich de Briksduinen. Deze zijn voor een belangrijk deel bebost. De Briksduinen worden ontsloten door een intensief voetpadenstelsel.

Noordoostelijk van de bebouwingsconcentratie ligt het Nesserbos. Dit bos loopt in noordwaartse richting geleidelijk over in de duinen. In het bos is een fijnmazig voetpadenstelsel tot stand gebracht. Ook een ruiterroute doorsnijdt het Nesserbos.

Ter hoogte van het Nesserbos, direct ten westen van de Strandweg, zijn op relatief grote schaal zomerwoningen gerealiseerd. Een recreatieve ontsluiting ontbreekt hier nagenoeg. Meer noordelijk ligt een parkeerterrein met een capaciteit van circa 550 voertuigen. Rond dit parkeerterrein waren tot voor kort een jeugd-hotel en kamphuis ("Excelsior"), een tweetal horeca-voorzieningen en een woning gesitueerd. Inmiddels is hier met procedures conform artikel 19 WRO, vooruitlopend op het voorliggende bestemmingsplan, een tweetal appartementencomplexen gerealiseerd: het complex Ostrea op de plaats van het voormalige Excelsior met 78 appartementen en het complex Ameland State met 85 2-persoonsappartementen op de plaats van het voormalige restaurant en de twee winkels. Ten westen van de Strandweg, direct achter de duinen ligt de camping "Duinoord-Noord" en in de duinen "Duinoord-Zuid".

3. BELEIDSKADER

3.1 Beleid inzake de ruimtelijke ordening

Het vigerende gemeentelijke planologische beleid ten aanzien van het aandachtsgebied is neergelegd in diverse bestemmingsplannen en het Structuurplan Ameland. Op het gebied Strandweg Nes e.o. is een zestal bestemmingsplannen van toepassing, te weten: **Nesserduinen** (1981), **Nes recreatieterreinen a/d Strandweg e.o.** (1975), **Nes** (1976), **Nes recreatieterreinen a/d Strandweg e.o., partiële herziening 1980** (1981), **De Vleijen** (1986) en **Buitengebied (natuurgebieden)** (1981). Laatstgenoemd plan geldt voor het gebied Nesserduinen, hetwelk is bestemd als "Natuurgebied B". Het bestemmingsplan Nes recreatieterreinen a/d Strandweg e.o. alsmede de partiële herziening daarvan, regelt de bestemming van het verblijfsrecreatieve complex rond het kruispunt Strandweg-Zwarteweg-Molenweg. De in dit gebied aanwezige verblijfsaccommodatie is positief bestemd. De binnen de grenzen van het plangebied gelegen duinen zijn bestemd als "Natuurgebied B". Op het ten westen (vlakke van Polet) alsook het ten noorden van dit verblijfsrecreatieve complex gelegen gebied (strandovergang e.o., camping "Duinoord") is het bestemmingsplan Nesserduinen van toepassing.

Dit plan voorziet grotendeels in een bestemming "Natuurgebied B". De in het gebied aanwezige verblijfsaccommodatie is positief bestemd. Het plan biedt nog de mogelijkheid tot het op beperkte schaal realiseren van nieuwe verblijfsaccommodatie. Het bestemmingsplan De Vleijen voorziet in de realisatie van een omvangrijk dagrecreatief complex ten oosten van de Strandweg. Bosaanleg en de realisatie van voorzieningen ten behoeve van actieve recreatie maken deel uit van het plan.

Het Structuurplan Ameland (1980) kenschetst een belangrijk deel van het aandachtsgebied als natuurgebied. De bestaande verblijfsrecreatieve concentratiepunten langs de Strandweg zijn aangemerkt als recreatief gebied. Het huidige gebied "De Vleijen" is aangemerkt als overgangsgebied.

Het provinciale ruimtelijke beleid is neergelegd in het in 1989 vastgestelde (herziene) **Streekplan Friesland**. Het meest noordelijke deel van het aandachtsgebied wordt in het Streekplan getypeerd als Natuurgebied met een belangrijke recreatie- en een ondergeschikte landbouwfunctie. Het ten zuiden daarvan gelegen gebied als Landbouwgebied met een belangrijke recreatie- en natuurfunctie.

Het vigerende rijksbeleid inzake de landelijke gebieden is neergelegd in de **Structuurschets voor de Landelijke Gebieden**. Ameland is hierin aangemerkt als een gebied met als hoofdfunctie natuur. In de onlangs verschenen **Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening extra (deel 1, beleidsvoorstellen)** (1990) wordt ten aanzien van de Waddeneilanden gekozen voor een zogenaamde "groene koers". Dit betekent, dat de ecologische kwaliteiten van het gebied richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Extensieve vormen van openluchtrecreatie en toerisme kunnen in deze gebieden worden gehandhaafd of ontwikkeld, mits daarmee de natuurfunctie binnen het gebied niet direct of indirect wordt aangetast.

3.2 Beleid inzake recreatie en toerisme

In het **Structuurschema Openluchtrecreatie** wordt ten aanzien van Ameland een consoliderend beleid voorgestaan inzake de verblijfsrecreatie. In de **Rijksmeerjarenprogramma's Openluchtrecreatie en toerisme** wordt gepleit voor stimulering van het binnenlands toerisme en worden de Waddeneilanden aangemerkt als toeristisch speerpunt, dat wil zeggen dat de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve voorzieningen belangrijk wordt gevonden. In de **Nota Recreantenbeleid** (1986) wordt gepleit voor:

- het beter afstemmen van de recreatieve vraag op het aanbod;
- het wegnemen van belemmeringen in het bestaande aanbod;
- het stimuleren van particulier initiatief.

Van belang is verder het **Beheersplan Rijksgronden Ameland** (1982). Het Beheersplan is in eerste instantie bedoeld als beleidsstuk voor het beheer van de Rijksgronden. Voor een goed samengaan van recreatie-toerisme enerzijds en het milieu anderzijds is het zoneringsprincipe toegepast. Het gebied Strandweg Nes e.o. wordt gerekend tot deelgebied 2; hoofdfunctie natuur en recreatie. In dit gebied zijn in beperkte mate mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen. Mei 1990 is een op het Beheersplan gebaseerd middellange termijnplan vastgesteld (**Beheersplan Rijksgronden Ameland 1989-1999**). Daarin wordt met betrekking tot de recreatieve ontwikkeling gekozen voor stabilisatie en kwaliteitsverbetering, waarin in deelgebied 2 wordt gewezen op de sterke dynamiek in de zeereep en de achterliggende duinen, die wordt veroorzaakt door de grote recreatiedruk enerzijds en de afslag van de kust en de daarvoor noodzakelijke werken anderzijds. In het beheersplan wordt dan ook als lange termijn planning aangegeven de duinen vrij te houden dan wel vrij te maken van verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De in 1990 verschenen nota **Ondernemen in toerisme** maakt duidelijk dat de rijksoverheid het toerisme ziet als een groeisector met een groot potentieel. Teneinde het marktaandeel van Nederland in deze sector uit te kunnen breiden is het beleid gericht op een verbetering van de Nederlandse concurrentiepositie.

Het (vigerende) provinciale beleid inzake recreatie en toerisme is neergelegd in het **Toeristisch recreatief ontwikkelingsplan voor de provincie Friesland** (1984) en het **Streekplan Friesland** (1994). Door gedeputeerde staten is de nota **Strategisch groeibeeld voor recreatie en toerisme** uitgebracht (1991). Het TROP spreekt zich uit voor een herstructurering van de verblijfsaccommodatie op Ameland. Dit met het oogmerk een verbetering van de kwaliteit alsmede een verlenging van het seizoen te bewerkstelligen. In het Streekplan Friesland worden de eilanden tot de gebieden gerekend waar de ecologische hoofdstructuur inmiddels is ingevuld. De lijn van de Nota Strategisch groeibeeld wordt doorgezet waar het gaat om ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie. Nieuwe voorzieningen kunnen vooral in de ontwikkelingszones tot stand worden gebracht, in een goede afstemming met de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast wordt kwaliteitsverbetering een centraal thema genoemd. Nes is aangewezen als recreatie-ontwikkelingskern. Dit houdt in principe in dat enige ontwikkelingsmogelijkheden in de verblijfsrecreatieve sfeer mogelijk zijn. Nieuwe accommodaties in natuurterreinen worden terughoudend benaderd, maar bij uitbreiding van bestaande bedrijven kan daarvan worden afgeweken.

De nota Strategisch groeibeleid voor recreatie en toerisme richt zich op een versterking van de concurrentie-positie van Friesland. De marktpositie van Friesland is de afgelopen jaren verslechterd. Om deze negatieve tendens een halt toe te roepen dienen krachtige impulsen te worden gegeven aan het uitbouwen en vernieuwen van het toeristisch-recreatieve aanbod in de provincie. In dit kader achten Gedeputeerde Staten het noodzakelijk enkele nieuwe relatief grootschalige (of middelschalige) "trekkers" te realiseren. Een betere afstemming van procedures op het vlak van de ruimtelijke ordening, milieuwetgeving en subsidiëring moet bijdragen aan een effectuering van het nieuwe beleid. Negatieve consequenties voor andere belangen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen door een gelijktijdige en samenhangende ontwikkeling van bijvoorbeeld natuur- en landschapsbouw, aanpassingen in de landbouw en dergelijke.

De Strandweg Nes e.o. wordt gezien als een gebied dat kansen biedt voor een uitbouw van recreatieve mogelijkheden (ontwikkelingszone landrecreatie). Voor een uitbreiding van verblijfsrecreatie op Ameland zien Gedeputeerde Staten goede mogelijkheden. Gekoppeld aan kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging wordt enige ruimte voor een capaciteitsuitbreiding mogelijk geacht. Als indicatie wordt aangegeven dat voor Ameland en Terschelling tezamen maximaal ongeveer een uitbreidingsruimte van 5000 slaappleatsen is. In het concept Streekplan wordt zelfs gesproken over een kleine uitbreidingsmogelijkheid voor Ameland en Terschelling. Tevens is een geringe toename van de dagrecreatie mogelijk.

Het Recreatiedeelplan Ameland (1981) geeft een zonering aan ten aanzien van de recreatie op Ameland. Onderscheiden wordt een viertal categorieën, te weten:

recreatiegebieden, uitloopgebieden, gebieden met extensieve vormen van recreatie en gebieden met sterke beperkingen voor de recreatie.

Het gebied Strandweg Nes e.o. wordt, met uitzondering van de duinen nabij de strandovergang, gerekend tot de recreatiegebieden. In deze gebieden zijn er mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen met een intensief ruimtegebruik. Als onderdeel van de recreatieve ontwikkelingen is hier natuurbouw ten behoeve van de recreatie (bijvoorbeeld bos) noodzakelijk.

In de nota Verblijfsrecreatie op Ameland, 1991 was door de gemeente reeds gekozen voor een beleid gericht op kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. Dit beleid is verder uitgewerkt in de door de raad van de gemeente Ameland op 13 februari 1995 vastgestelde Nota verblijfsrecreatieve.

Het beleid is vastgelegd voor de periode 1 januari 1995 tot 1 januari 1998 en is gericht op het geven van ruimte aan de natuurlijke marktontwikkelingen waarbij overigens het karakter van het eiland en de aanwezige natuurlijke waarden behouden dienen te blijven. Uitgangspunten hierbij zijn, als gezegd, de kwaliteitsverbetering en de seizoensverlenging.

Voorgestaan wordt een verdere ontwikkeling van de hotel-, appartement- en bungalowsector door middel van het bieden van voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Dit is in overeenstemming met de uitkomsten uit een in opdracht van de gemeente uitgevoerd onderzoek (Kappelhoff, 1990) waarin is aangetoond dat juist deze sectoren op Ameland ondervertegenwoordigd zijn. Veelzijdigheid van het produktaanbod staat voorop zodat een meerwaarde ontstaat in de verblijfsrecreatieve sfeer. Hieruit vloeit voort dat geen stimulatie dient plaats te vinden van de sectoren die enkel gericht zijn op een toeristische toename in het hoogseizoen; dit sluit aan bij de stabilisatiegedachte zoals die ook door rijksoverheid en provincie wordt voorgestaan.

Om het beleid te kunnen realiseren is een aantal randvoorwaarden geformuleerd, te weten:

- a. professionalisering;
- b. kleinschalige ontwikkeling;
- c. beheerste groei;
- d. zonerings;
- e. normering;
- f. planologische inpasbaarheid / ruimtelijke vertaling;
- g. behoud van het karakter van het eiland en de handhaving van de natuurlijke waarden.

Deze randvoorwaarden komen er op neer dat aan verblijfscentra een minimale omvang wordt gesteld (a), terwijl de maximale omvang zodanig is dat het karakter van het eiland niet wordt aangetast (b). Om ontwikkelingen verder in de hand te houden en marktverstoring te voorkomen behoort uitbreiding en eventuele nieuwbouw gefaseerd in tijd te worden uitgevoerd (c), worden de gebieden voor (on)gewenste ontwikkelingen aangegeven (d), en worden uitbreidings- en omvangsnormen voor de diverse sectoren vastgesteld (e). Het beleid dient tenslotte te worden vertaald in het ruimtelijke spoor: het bestemmingsplan (f), waarbij de plaatselijke karakteristiek dient te worden beschermd (g).

Om het beleid en de uitvoering te beheersen wordt een "Actieplan" opgesteld dat uiteindelijk dient uit te monden in een informatiesysteem.

Het beleid is dus niet gericht op een toename van de logiescapaciteit, maar op een verschuiving van de beschikbare capaciteit in de richting van hoogwaardiger accommodatie. Omdat de beddenscapaciteit in de sector (groeps)kamperen de komende tijd zal afnemen hoeft de uitbreiding van de beddenscapaciteit in de sectoren appartementen, bungalows en hotels niet te leiden tot een uitbreiding van de op Ameland aanwezige capaciteit aan bedden.

In de "nota verblijfsrecreatie, 1995" zijn voor alle sectoren uitgangspunten geformuleerd ten behoeve van de kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. Door het hanteren van een minimum- (20 bedden) en een maximumnorm (120 bedden) voor de hotelsector kunnen professioneel ingestelde bedrijven in voldoende mate uitbreiden. In afwijking van het beleid van de nota verblijfsrecreatie uit 1991 is vestiging van nieuwe bedrijven ook mogelijk op locaties waar deze in het vigerende bestemmingsplan nog niet zijn toegelaten.

Bestaande bedrijven in de pensionsector mogen onder voorwaarden uitbreiden tot maximaal 35 bedden. Een dergelijke uitbreiding dient echter wel gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering. De vestiging van nieuwe pensionbedrijven is mogelijk in het kader van een kleinschalige ontwikkeling. Het doorstromen naar de hotelsector is evenwel niet mogelijk. Het te voeren beleid voor de appartementensector is vooral gericht op kwaliteitsverbetering. In het kader van de gewenste kleinschalige ontwikkeling geldt ten aanzien van bestaande bedrijven een maximum van 40 bedden na uitbreiding. Nieuwvesting is slechts mogelijk indien een bestemmingsplan daarin reeds voorziet.

De bouw van een nieuw appartementencomplex, genaamd "Ameland State", met een capaciteit van 170 bedden heeft inmiddels plaatsgevonden aan de Strandweg Nes. Een uitbreiding van de bungalowsector wordt niet zonder meer voorgestaan. In beginsel is het alleen bestaande bedrijven toegestaan om, binnen het huidige terrein, het aantal bungalows uit te breiden; via het onder voorwaarden omzetten van kampeereenheden op campingbedrijven is tevens uitbreiding mogelijk. Uitbreiding van het aantal kampeerboerderijen wordt voorlopig niet overwogen. In het kader van de kwaliteitsverbetering mogen deze slechts marginaal uitbreiden, waarbij de oppervlakte in m² per bed dient toe te nemen.

Campingbedrijven mogen niet uitbreiden; onder voorwaarden kan een deel van de kamerheden in bungalows worden omgezet.

De verschuiving van de beschikbare capaciteit in de richting van hoogwaardige accommodatie betekent niet dat alle vormen van recreatief nachtverblijf dienen op te gaan in een hogere accommodatievorm, waarbij groepsaccommodaties en kampeerbedrijven verdwijnen. Het beleid is gericht op handhaving van diversiteit in logiesvormen, waarbij wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering. Camping Duinoord wil in principe inspelen op dit beleid en aandacht besteden aan het vergroten van de gemiddelde oppervlakte per standplaats.

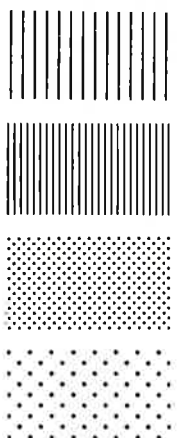
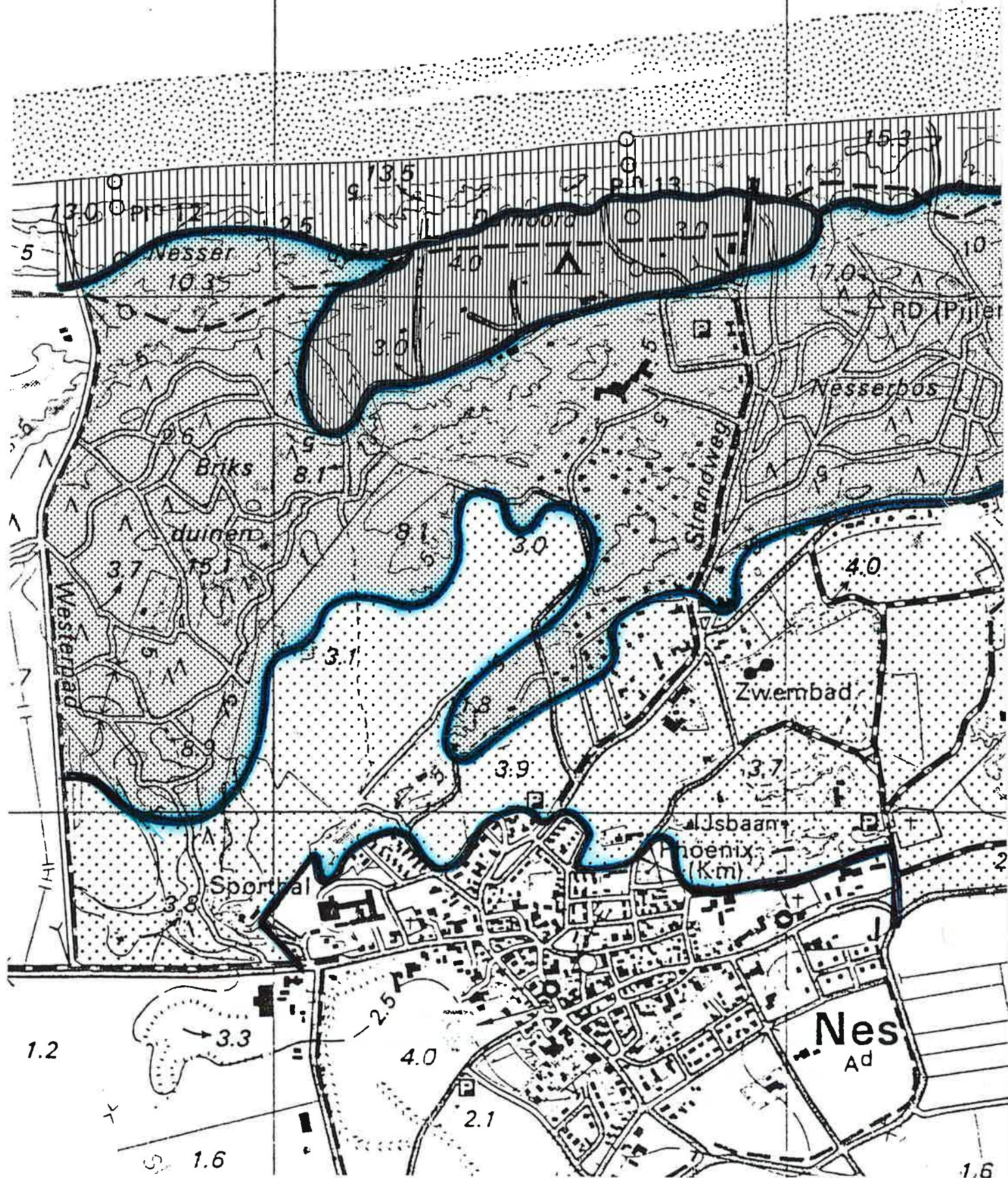
Op de meest kwetsbare gedeelten van het kampeerterrein zou een extensivering van het grondgebruik meer in overeenstemming zijn met de aanwezige natuurwaarden.

De gewenste kwaliteitsverbetering en extensivering van het gebruik zullen echter bij een gelijkblijvende oppervlakte van de camping leiden tot een daling van de omzet. Realisatie van de kwaliteitsverbetering zal dus een geringe uitbreiding van de camping betekenen. Deze uitbreiding zal plaatsvinden aan de zuidzijde van de J. van Eijckweg. Dit betekent een groter camping-areaal met luxere kampeermiddelen en daardoor een beter economisch draagvlak. Dit lijkt niet geheel in overeenstemming te zijn met de nota verblijfsrecreatie, 1995. Maar nu het slechts een geringe uitbreiding van de oppervlakte betreft waarbij de capaciteit niet wordt vergroot en de kwaliteit nadrukkelijk wordt verbeterd wordt wel degelijk voldaan aan de principes die ten grondslag liggen aan de nota verblijfsrecreatie, 1995.

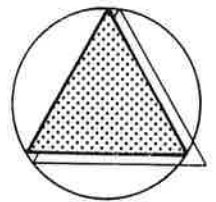
In het goedkeuringsbesluit d.d. 28-3-1983 van Gedeputeerde Staten ten aanzien van het bestemmingsplan Nesserduinen, stelt G.S. dat zij kan instemmen met het feit dat in Duinoord-Zuid beperkte mogelijkheden tot kamperen worden gerealiseerd, maar acht zij de geboden mogelijkheden te ruim. Hiernaast stelt zij dat de natuurwaarden in het gebied een vrij lange herstelt termijn tussen de kampeerperiodes behoeven. Om aan deze opmerkingen tegemoet te komen is voor Duinoord-Zuid de gebruikperiode beperkt. Bovendien is een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte waarop tenten mogen worden neergezet en het gedeelte dat uitsluitend benut mag worden voor sport en recreatie. Voor Duinoord-Noord is het maximaal aantal zomerhuizen vastgelegd, terwijl voor zowel Duinoord-Noord als Zuid het maximaal aantal toegestane kampeermiddelen is opgenomen. Voor maximaal 30% van de oppervlakte van Duinoord-noord bestaat bovendien de mogelijkheid om met vrijstelling het aantal zomerhuizen te vergroten, mits dit een gelijke vermindering van het aantal stacaravans betekent. Op die manier wordt de kwaliteitsverhoging nog extra gestimuleerd, zonder dat echter de minder permanente kampeervormen in de knel komen.

In het kader van de kwaliteitsverbetering is in het ontwerp-plan eveneens een regeling opgenomen met betrekking tot de verruiming van de oppervlakten van zomerwoningen. De gemeente is verschillende malen geconfronteerd met verzoeken om een bouwvergunning voor verbouw c.q. uitbreiding van zomerwoningen en bijgebouwen, welke niet passen binnen de voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen, aangezien de toegelaten oppervlakten relatief klein zijn.

Om deze bouwaanvragen te kunnen honoreren zou dus een wijziging van de planvoorschriften dienen plaats te vinden middels een partiële herziening. Daar dit zeer tijdrovend is en hoge kosten met zich meebrengt is in dit plan gekozen voor een verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden.



Zeereep
 Primaire duinvallei
 Duingebied
 Binnenduinrand



schaal 1:10.000

Landschapstype

Deze verruiming heeft echter niet tot doel het aantal bedden per zomerwoning te doen toenemen. De mogelijkheden zijn gebaseerd op een notitie inzake de wijziging/verruiming van de bouwvoorschriften voor zomerwoningen, die is vastgesteld door de raad in februari 1992. Deze notitie is naar de Commissie van overleg geweest. De commissie kon zich vinden in de notitie en stelde voor middels een algehele planherziening de betreffende bestemmingsplannen aan te passen. De gemeente heeft echter ervoor gekozen bij de herziening van de betreffende bestemmingsplannen de nieuwe voorschriften voor zomerwoningen op te nemen.

3.3 Overige relevante beleidsuitspraken

Naast de hierboven reeds genoemde beleidsnota's bevat ook een aantal andere nota's voor het aandachtsgebied relevante uitspraken. In dit verband kan in de eerste plaats worden gewezen op het **Meerjarenprogramma Bosbouw**. Hierin wordt Ameland genoemd als lokatie voor bosuitbreiding. Van belang is verder het **Natuurbeleidsplan**. In dit plan wordt het aandachtsgebied aangeduid als een zogenaamd "kernegebied".

Het rijk beoogt voor kernegebieden een basisbescherming te garanderen. Deze basisbescherming is er op gericht ongewenste (onomkeerbare) veranderingen in de abiotische situatie en de ruimtelijke structuur te voorkomen. Recreatief (mede)gebruik van kernegebieden is mogelijk, mits in te passen in de beheersdoelstellingen voor kernegebieden.

Tenslotte is nog van belang de reeds eerder aangehaalde **Relatienota** waarin de versterking van de natuurfunctie op Ameland wordt uitgesproken. Voor het onderhavige gebied zijn in het **Voorontwerp-beheersplan voor het beheers- en reservaatgebied Friese Waddeneilanden** en het **Voorontwerp-plan Ruilverkaveling Ameland** de gronden die in agrarisch gebruik zijn, gelegen in de vlakte van Polet en in het zuidoosten van het plangebied, aangewezen als reservaatgebied. Voor deze gebieden wordt gestreefd naar het verwerven van de grond door het Bureau Beheer Landbouwgronden ten behoeve van Staatsbosbeheer en het afstemmen van het beheer op handhaving en waar nodig herstel van waarden van natuur en landschap. In de periode voorafgaand aan de verwerving kunnen ondernemers op basis van vrijwilligheid een beheersovereenkomst afsluiten.

3.4 Herzieningsplicht bestemmingsplan Nesserduinen 1981

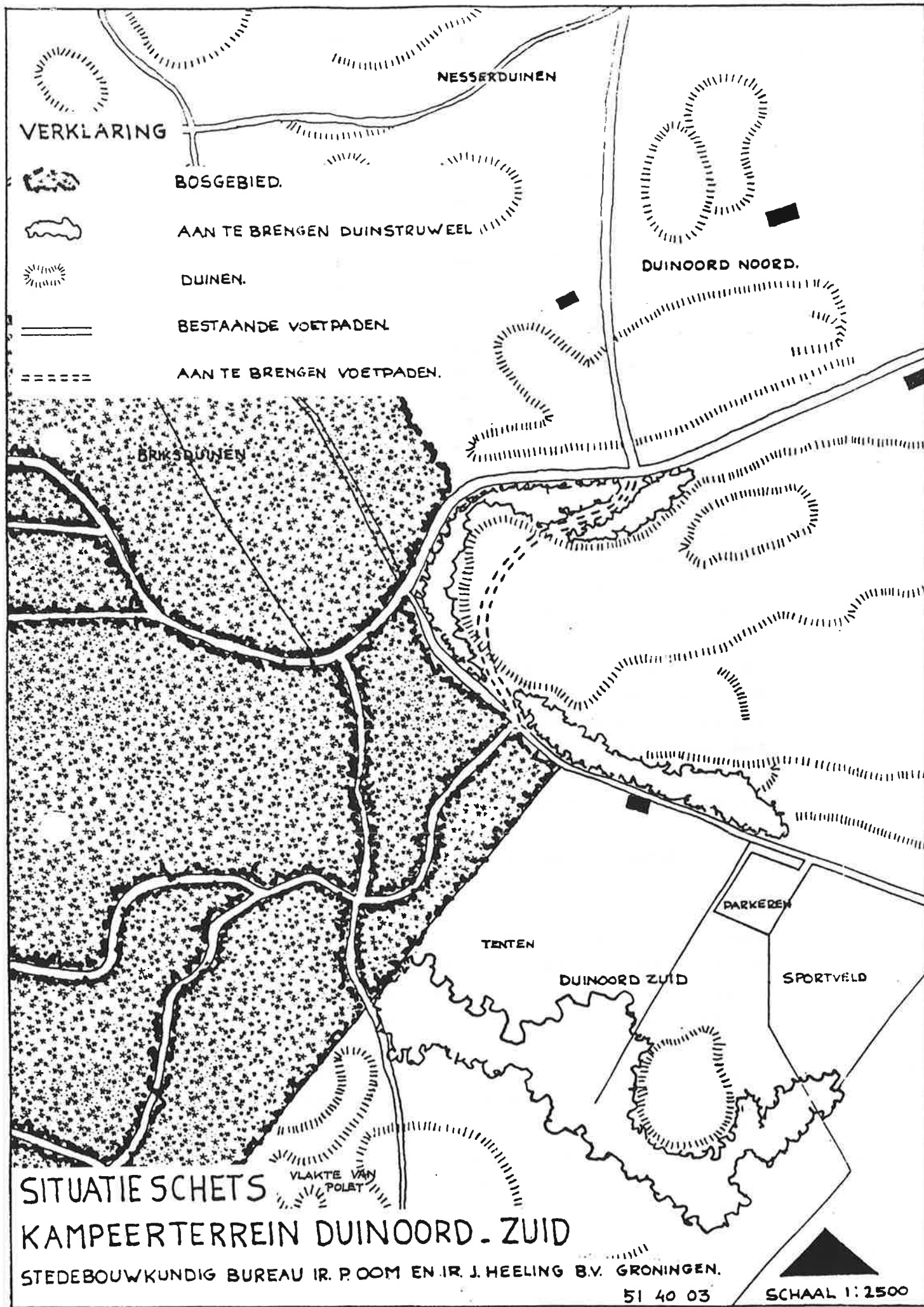
In het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan Nesserduinen 1981 is door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 maart 1983 respectievelijk de Kroon bij besluit van 20 maart 1986 een aantal opmerkingen gemaakt waarmee bij de herziening van het plan rekening dient te worden gehouden.

Hierboven is reeds ingegaan op enkele onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden. Voor de duidelijkheid zullen in deze paragraaf de goedkeuringsbesluiten in samenhang aan de orde komen, waarbij wordt aangegeven op welke wijze de besluiten zijn verwerkt.






Ten eerste is goedkeuring onthouden aan de bestemming "Kampeergebied B". Deze bestemming was toegekend aan het gebied "Vlakte van Polet". Gedeputeerde Staten is van oordeel dat er te weinig rekening is gehouden met enkele waardevolle elementen binnen het gebied. Tevens is de opgenomen hersteltermijn voor de natuurwaarden tekort bevonden. Deze hersteltermijn werd bewerktelligd door het vastleggen van de termijn van de kampeerperiode. Voorts dienen de stroken aan de zuid- en oostzijde binnen de bestemming "Kampeergebied B" waar de lage duintjes gelegen zijn volgens Gedeputeerde Staten als "Natuurgebied B" te worden bestemd, hetgeen overeenkomt met de situatieschets kampeerterein Duinoord-Zuid (zie kaartje). Ook de parkeervoorziening zal dientengevolge moeten worden verkleind.

Ten tweede is goedkeuring onthouden aan nader op de plankaart aangegeven plandelen met de bestemming "Natuurgebied B". Gedeputeerde Staten hebben hierbij goedkeuring onthouden aan de aanduiding "voorzieningen voor recreatie". Het volledig benutten van het betreffende deel van de gronden ten behoeve van voorzieningen van recreatie (o.a. sportveld, speel- en zonneweiden) werd niet wenselijk geacht. Ook hierbij verwijzen Gedeputeerde Staten naar de inrichtingsschets waarin alleen het noordelijk deel wordt ingericht als sportveld en een groot gedeelte wordt voorzien van in het gebied passende beplanting. Voorts dienen de voorschriften beter aan te sluiten bij die van het bestemmingsplan Buitengebied (natuurgebieden) 1981.

De Kroon heeft binnen de bestemming "Natuurgebied B" goedkeuring onthouden aan de delen waarin de agrarische functie nog van belang is. Deze functie is niet in de doeleindenomschrijving tot uitdrukking gebracht waardoor het agrarisch gebruik onterecht onder het overgangsrecht komt te vallen.



VERKLARING

-  BOSGEBIED.
-  AAN TE BRENGEN DUINSTRUWEEL
-  DUINEN.
-  BESTAANDE VOETPADEN.
-  AAN TE BRENGEN VOETPADEN.

**SITUATIE SCHETS
KAMPEERTERREIN DUINOORD - ZUID**

STEDENBOUWKUNDIG BUREAU IR. P. OOM EN IR. J. HEELING B.V. GRONINGEN.

51 40 03

SCHAAL 1:2500

Ten derde wordt geadviseerd om de nevenfunctie zeedefensie in de bestemmingen "natuurgebied B", "Kampeerterrein, categorie A" en "Verkeersdoelinden" op te nemen. Daarnaast wordt aangeraden om de bestemming "Zomerhuizen, categorie A" die gelegen is temidden van de natuurwetenschappelijke waarden binnen de bestemming "Natuurgebied B" eveneens van een aanlegvergunningstelsel te voorzien overeenkomstig de regeling van "Natuurgebied B".

Een en ander heeft consequenties gehad voor de regeling van het onderhavige bestemmingsplan.

De gebruikperiode ten behoeve van kamperen voor Duinoord-Zuid is verder beperkt, waardoor de hersteltermijn voor de natuurwaarden is verlengd. Bovendien is een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte waarop tenten mogen worden neergezet en het gedeelte dat uitsluitend benut mag worden voor sport en recreatie. Voor Duinoord-Noord is het maximaal aantal zomerhuizen vastgelegd, terwijl voor zowel Duinoord-Noord als Zuid het maximaal aantal toegestane kampeermiddelen is opgenomen.

De natuurgebiedbestemming is uitgebreid ten detrimente van de kampeerbestemming. Tevens is een verbod opgenomen voor het kamperen buiten de op de plankaart aangegeven terreinen.

Daarnaast zijn de agrarische functie en de zeeeringsfunctie uitdrukkelijk in de betreffende doeleindenomschrijvingen opgenomen. Voor de gebieden met een agrarische functie is tevens opgenomen dat deze via wijziging in de bestemming reservaatgebied mogen worden omgezet.

Tenslotte is een gebiedsomvattend aanlegvergunningstelsel opgenomen ten einde een aantasting van de natuurwetenschappelijke waarden te voorkomen.

4. LANDSCHAPSECOLOGISCHE GEBIEDSBESCHRIJVING

4.1 Landschapsecologische beschrijving

Ameland bestond vroeger uit drie duinbogen, tot in de vorige eeuw van elkaar gescheiden door brede strandvlakten, die bij vloed onderliepen. Het dorp Nes en het omringende duingebied liggen op de middelste duinboog. Deze duinboog bestaat voor een groot deel uit Oude Duin- en Strandafzettingen met aan de noordkant een strook Jonge Duin- en Strandafzettingen, afgezet na 1200. Na de totstandkoming van een verbinding tussen de drie duinbogen door de aanleg van de zeedijk aan de Wadkant en de diverse stuifdijken aan de Noordzeekant wordt de noordkant van de Nesser duinboog gekenmerkt door afslag (vanaf ± 1900).

Deze afslag heeft zich het meest doen gelden aan het einde van de Strandweg, waar de Nesser duinboog zich het meest naar het noorden uitstrekte. In het structuurschetsgebied is dus van jonge, primaire duinvorming geen sprake. Wel is vanaf de zeereep veel zand verstoven, welke secundair is gesedimenteed aan de noordkant van de Oude Duin- en Strandafzettingen (de Vries e.a., 1989).

Het structuurschetsgebied bestaat van noord naar zuid uit de volgende landschapseenheden (zie kaartje landschapstypen):

- Zeereep. Aan de Noordzeekust ligt het strand met een eerste duinenrij, die kunstmatig op nivo wordt gehouden, ingeplant met helm en rijshout.
- Primaire duinvallei. De duinvallei achter de zeereep, reeds lang geleden afgesnoerd van de zee, is deels verstoven door zand vanaf de zeereep en heeft diens gevolg een droog karakter. De natuurlijke vegetatie bestaat uit duindoornstruweel en helm (op de hogere delen). Het grootste deel van de vallei wordt in beslag genomen door camping "Duinoord".
- Duingebied. Dit is het gebied, waar de Oude Duin- en Strandafzettingen bedekt zijn met jongere afzettingen. Het gebied is sterk geaccidenteerd met toppen tot 17 m + NAP.
De natuurlijke vegetatie bestaat uit duindoornstruwelen en helm, meer landinwaarts overgaand in kruipwilgstruwelen, duingraslanden en plaatselijk duinheide. Een gedeelte van deze zone is aan het einde van de vorige eeuw ingeplant met naaldhout: het Kwekerijbos en het Nesserbos. Het gedeelte ten zuiden van het voormalige "Excelsior" is vanaf 1920 steeds meer bebouwd geraakt met zomerhuisjes.
- De Binnenduinrand. Dit is het gebied van de Oude Duin- en Strandafzettingen met vlakke toppen tot ten hoogste 5 m + NAP. De vegetatie bestaat veelal uit duingrasland, meer of minder extensief beheerd. Dit is het oude cultuurlandschap van Nes waar zowel beweiding als de verbouw van rogge en aardappelen heeft plaatsgevonden. In dit gebied ligt ook het recreatiegebied "De Vleijen".

4.2 Ecologische kwaliteiten

De ecologische kwaliteit van het gebied staat sterk onder druk van de over het gehele gebied voorkomende intensieve recreatie. Daarnaast ontbreken er in het gebied natte duinvalleien. Dit hangt samen met de drainerende werking van de door afslag gekenmerkte zeereep en de relatief hoge evapotranspiratie van de naaldbossen (Bakker e.a., 1979).

De primaire duinvallei heeft, als de kustafslag zich stabiliseert, enige ecologische potentie. Wel zal om een mooi ontwikkelde primaire duinvallei-vegetatie te krijgen grond moeten worden afgevoerd om zo een door het kalkrijke grondwater beïnvloede rhizosfeer te scheppen (Kleyberg, 1989; Esselink e.a., 1989).

De naaldbossen, met name het Kwekerijbos, herbergen enkele bijzondere plantensoorten zoals kleine keverorchis en wondklaver. Daarnaast hebben deze bossen een goede broedvogelstand. In de wintermaanden worden ze gebruikt als slaappleaats door o.a. ransuil, buizerd en ruigpootbuizerd (de Vries e.a., 1989).

De in het gebied aanwezige cultuurgraslanden hebben een zekere potentie om zich bij extensief beheer te ontwikkelen naar een zogenaamd heischaalgrasland met soorten als echt walstro en hondsviooltje (Vlas, 1982).

Tenslotte heeft het gebied nog betekenis als "corridor" tussen de natuurgebieden van het westelijk en oostelijk deel van het eiland, met name voor fouragerende roofvogels (de Vries e.a., 1989).

5. NATUUR- EN RECREATIEZONERING

5.1 Principe-zonering natuur en recreatie

Zoals hierboven reeds vermeld is de recreatiedruk de belangrijkste factor, die de ontwikkelingen van de ecologische kwaliteiten van het gebied in de weg staat. Door een nog steeds groeiende stroom van toeristen komen de functies natuur en recreatie steeds meer op gespannen voet te staan (de Jong, 1990). Om aan dit probleem het hoofd te bieden wordt in veel rapporten (o.a. de Vries e.a., 1989; Oranjewoud, 1981) het belang van een concentratie en zonering van de recreatie benadrukt: concentratie van verblijfsrecreatie rond de dorpskernen en zonering van de dagrecreatie, namelijk intensief op de overgang van de duinen naar de polder en naar de Noord- en Waddenzee toe steeds extensiever. Voor Ameland betekent bovengenoemd model schematisch het volgende (zie kaartje principe-zonering).

5.2 Natuur- en recreatiezonering Nes en omgeving

Wanneer we het onder 5.1. genoemde model vertalen naar Nes en omgeving, rekening houdend met de actuele en potentiële ecologische kwaliteiten en de huidige verspreiding van recreatie-objecten, dan ziet het model eruit als op het kaartje Natuur en Recreatiezonering Nes en omgeving.

De natuurfuncties zijn hier geconcentreerd in het Kwekerijbos en in de Buurderduinen en het Hagedorenveld net buiten het structuurschetsgebied. De verblijfs- en dagrecreatie is gesitueerd in een schil rond Nes, die langs de Strandweg uitstulpt naar het noorden. De recreatie langs deze weg dient evenwel naar het noorden toe in intensiteit af te nemen om geen al te grote barrière te vormen voor de van oost naar west en vice versa migrerende dieren van de duinleefgemeenschappen. Daarnaast is een verbinding gewenst tussen de bossen in het gebied. Deze kan het beste gesitueerd worden in het achterduinlandschap, omdat hier de condities voor bosontwikkeling het gunstigst zijn.

5.3 Consequenties van het zoneringsmodel voor de actuele inrichting van het gebied

De realisering van dit model heeft vooral voor de huidige recreatie-activiteiten net achter de zeereep de grootste gevolgen. De ligging van Duinoord en (het voormalige) Excelsior zijn historisch zo ontstaan. Het afbreken van het bestaande Excelsior en hiervoor het inpassen van een nieuw complex houdt geen verdere versterking in.

In het duingebied ten oosten van het Kwekerijbos kan de huidige situatie in grote lijnen bestendigd worden. Naar aanleiding van de toewijzing van reservaatgebieden in het kader van de relatienotawet (ministerie van Landbouw, 1990) dienen de aanwezige cultuurgraslanden (vlakte van Polet) een extensiever beheer te krijgen.

Het gebied direct ten noorden van Nes is aangemerkt als verbindingszone tussen de bosgebieden. Het is niet de bedoeling dat de graslanden, gelegen ten noorden van Nes aansluitend op het natuurgebied, voor recreatie worden ingericht. De huidige bestemming is agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Het beleid is erop gericht om middels handhaving van de agrarische bestemming van de graslanden, het open karakter van het gebied te handhaven en op deze manier een natuurlijke afscheiding/buffer tussen het dorp Nes en het noordelijk gelegen duingebied enerzijds en het recreatie - concentratiegebied anderzijds te handhaven. Bovendien worden deze gronden in het beheersplan Waddeneilanden opgenomen en zullen een beheersstatus krijgen. Het gebied ten noorden van Nes, dat aan de oostzijde van de Strandweg is gelegen, kan als bufferzone meer worden ingericht als open gebied met een gemengde agrarisch-recreatieve functie. Omdat het grootste deel van dit gebied is gelegen binnen de windvangzone van de molen Phenix, dient hier geen hoogopgaande beplanting of bebouwing te worden gerealiseerd, die de windvang zou kunnen belemmeren. Wel kan er lage duinvegetatie worden aangelegd als landschappelijke overgang naar het gebied "De Vleijen".

De bosgebieden zelf tenslotte dienen niet verder ontsloten te worden voor recreatie. Dit geldt met name voor het Kwekerijbos.

6. STRUCTUURVISIE

De landschapsecologische typering en waardering en de gewenste principe-zonering natuur en recreatie voor geheel Ameland hebben geleid tot de besproken natuur- en recreatiezonering voor Nes en omgeving.

Deze zonering is gebaseerd op de ecologische, landschappelijke, ruimtelijke en functionele kenmerken van het gebied en kan dan ook als basis dienen voor een verder "inzoomen" naar de hierna te bespreken ruimtelijk- functionele hoofdstructuur (zie kaartje). Hierin worden 7 deelgebieden onderscheiden met een eigen karakter en ontwikkelingspotentie waarvan er een drietal onderdeel vormt van het plangebied en als zodanig hierna worden behandeld. Ten behoeve van deze structuurvisie zijn deze gebieden vooral onderscheiden op basis van de volgende, voor het ruimtelijk beleid relevante polariteiten:

- "verstening" versus "vernatuurlijking"
- recreatiedruk versus rust en stilte
- landschapsbouw versus landschapsbehoud

Het grootste, noordelijke gedeelte van het plangebied wordt in zijn totaliteit aangemerkt als natuurgebied, zij het dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het westelijk deel vanaf de zeereep tot aan ongeveer het begin van het Cobuspad, welk deel is aangemerkt als **Natuurgebied**, en het oostelijk deel vanaf de Pirolaweg/Kievitsweg en omgeving "Excelsior" tot aan de Strandweg, aangemerkt als **Natuurgebied met recreatie-objecten**. Het beleid in dit gehele noordelijke deel van het plangebied is in principe gericht op vernatuurlijking en op het niet verder toenemen van de recreatiedruk.

Meer concreet betekent dit dat de nieuwbouw van het appartementencomplex "Ameland State" in het oostelijke gebied, een compensatie inhoudt van de twee door duinafslag verdwenen hotels aan het einde van de Strandweg. Op deze locatie waren reeds twee winkels en twee hotels planologisch mogelijk. Verder dient met name in het westelijke gebied het beleid gericht te zijn op stabilisatie en zo mogelijk afname van de recreatiedruk. Daarbij speelt een aantal factoren een rol zoals de aanwijzing van een deel van de zogenaamde "vlakte van Polet" als reservaatgebied en de ontwikkelingen in de kampeersector.

De raad heeft bij vaststelling van de structuurvisie voor de Strandweg een amendement aangenomen waarin wordt gesteld dat ook Duinoord mogelijkheden dient te krijgen om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.

Het recreatiegebied "De Vleijen" met voorzieningen als een zwembad en een bezoekerscentrum alsmede het verder vergroten van de aantrekkelijkheid van het dorp Nes kunnen een eventuele toename van de recreatiedruk voorkomen. De verdere uitwerking van deze structuurvisie in bestemmingsplannen zal dit beleid gestalte moeten geven. In het bestaande bestemmingsplan "De Vleijen" is uitgangspunt geweest dat het zwembad uit drie koepels zou bestaan. Er zijn nu twee koepels gerealiseerd. De bouw van een derde koepel zou in de toekomst mogelijk moeten zijn.

Voor de afzonderlijke natuurgebieden zal tevens nog het volgende beleid worden gevoerd. In het **Natuurgebied** zal de nadruk liggen op het herstel van *rust en stilte* en van *vernatuurlijking* in de zeereep en de primaire duinvallei naast mogelijkheden tot optimalisering van de kustverdediging.

In de vlakte van Polet en de binnenduinen ten zuiden daarvan dient de ontwikkeling te zijn gericht op landschapsbouw. Behalve door middel van het Cobuspad aan de zuidzijde en het fietspad achter de zeereep wordt er naar gestreefd het gebied niet verder meer te ontsluiten voor dagrecreanten, zodat in het deel tussen beide paden de ecologische infrastructuur zich weer kan herstellen. In het **Natuurgebied met recreatie-objecten** is het beleid gericht op het *niet verder toenemen van de verstening, het beheer, behoud en herstel van de cultuurhistorisch belangwekkende bebouwing* en de *landschappelijke inpassing* ervan.

Met betrekking tot het realiseren van het complex "Ameland State" met 170 appartementen-bedden in dit gebied is gekozen voor vervanging van een bestaand complex en niet voor het projecteren van een nieuwe bouwlocatie, waardoor de verstening van het gebied te veel zou worden vergroot. De overige mogelijkheden voor recreatieve bebouwing in dit gebied zijn eveneens gekoppeld aan bestaande bouwlocaties.

Naast de bebouwing van het nieuwe appartementencomplex "Ostrea" op de plek van het voormalige "Excelsior", is een tweede bouwlocatie geprojecteerd bij de duinovergang ter plaatse van het huidige paviljoen "de Jutter". Vervanging van dit restaurant door een recreatieve functie met meer allure en uitstraling wordt door de eigenaar wenselijk geacht, en kan inderdaad tot een verbetering van de ruimtelijke situatie ter plaatse leiden. Hierbij wordt specifiek gedacht aan een hotel-restaurantfunctie, hetgeen aanvaardbaar is gezien het feit dat de hotelaccommodatie de laatste jaren drastisch is verminderd. Gezien de zeer kwetsbare locatie bij de duinovergang zou de ontwikkeling van een dergelijk hotel slechts onder zeer stringente voorwaarden moeten kunnen plaatsvinden.

Vandaar dat aan deze functiewisseling een wijzigingsprocedure conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vooraf dient te gaan, waarbij de inpassing in de omgeving en de kleinschaligheid de belangrijkste uitgangspunten zijn. Als kwantitatieve grenzen wordt in ieder geval vastgelegd dat het hotel maximaal 70 bedden mag hebben en dat op eigen terrein tenminste 15 parkeerplaatsen geprojecteerd moeten worden. Tevens dient de bebouwing te worden beperkt tot het bestaande perceel teneinde het gebied zo weinig mogelijk aan te tasten.

Voor alle drie objecten geldt als belangrijke ruimtelijke eis dat nieuwbouw moet *passen in het landschapsbeeld van bos en duin*, zowel kwantitatief met betrekking tot massa en hoogte, als kwalitatief met betrekking tot de architectuur. Een belangrijke kwaliteit van dit gebied is de eenheid die de bebouwing vormt met het duin- en boslandschap vanwege de verspreide ligging, de kleinschaligheid en de vormgeving, die harmonieert met het golvende lijnenspel van het omringende silhouet van duinen en boomtoppen.

Deze harmonie van bebouwing en landschap is typerend voor het unieke karakter van dit stukje Ameland en heeft daardoor een recreatieve waarde die verloren gaat door de nivellerende tendens die de massificatie van andere nederlandse badplaatsen heeft veroorzaakt. Vandaar dat in dit gebied de bouwhoogte in ieder geval visueel niet moet uitsteken boven de bos- en duinenrand, zoals deze zichtbaar is langs de belangrijkste zichtlijnen in dit gebied vanaf de omringende wegen en paden.

De architectuur zal dus "in het terrein" moeten ontstaan en zich moeten voegen naar de karakteristieke terreinkenmerken zoals dit indertijd ook is gebeurd met het voormalige "Excelsior" en een groot aantal van de zomerhuizen in dit gebied.

Op dit punt is het gebouw "Ostrea" meer geslaagd te noemen dan "Ameland State". Bij de ontwikkeling van het hotel op het perceel van de "Jutter" zullen de ruimtelijk uitgangspunten dan ook stringent worden gehanteerd.

In het dichter bij het dorp gelegen gebied is het beleid gericht op een *versterking van de recreatieve functie en vergroting van de ruimtelijke kwaliteiten door middel van landschapsbouw*.

Het meest belangrijk hiervoor is de **Open parkzone met recreatieve functies** die zich uitstrekt vanaf de Zwarteweg aan de noordoostzijde via "De Vleijen" langs de noordrand van het dorp en langs de sporthal en de Katteplas tot aan het Kwekerijbos.

De beoogde inrichting van deze zone, zoals al besproken in par. 5.3., heeft de volgende positieve effecten:

- landschappelijke versterking en ondersteuning van het karakteristieke dorpsilhouet van Nes en maskering van onaantrekkelijke randen;
- visuele onderbreking en afscherming vanuit Nes van de zichtlijnen op de bebouwingsconcentratie rondom Strandweg, Molenweg, Zwarteweg;
- het tot stand brengen van een ecologische, landschappelijke en recreatieve verbinding tussen het Nesserbos en het Kwekerijbos via een aantrekkelijke en herbergzame padenstructuur;
- het via deze zone mogelijk maken van een route voor voetgangers en fietsers tussen het dorp en het strand, welke in oostelijke en/of in westelijke richting een aantrekkelijk alternatief kan vormen voor de route langs de Strandweg.

Het vierde gebied binnen de plangrens van deze Structuurvisie is aangewezen als **Recreatie - concentratiegebied** valt samen met de bestaande bebouwingsconcentratie rondom het kruispunt Strandweg, Molenweg, Zwarteweg. Hier zijn belangrijke ruimtelijke mogelijkheden aanwezig voor versterking en uitbreiding van de verblijfsrecreatieve functie, zowel op open terreinen binnen de bebouwingsconcentratie, als aan de oost- en westzijde ervan. Ook voor dit gebied geldt echter hetzelfde ruimtelijke uitgangspunt als hiervoor geformuleerd:

behoud van de kleinschaligheid betekent behoud van het typerende karakter en voorkomt het verloren gaan van de recreatieve aantrekkelijkheid. Dus *geen grootschalige appartementencomplexen*, maar een meer gespreid patroon, waarbij de "sfeer" en de belevingswaarde voorop staan. Het natuurmuseum vormt een goed voorbeeld van in dit gebied passende bebouwing.

7. RECREATIEVE GROEIMOEGELIJKHEDEN BINNEN HET PLANGEBIED

7.1 Beddenscapaciteit

Binnen het kader van de natuur- en landschapsvisie voor het gebied rondom de Strandweg, is tevens een daarop aansluitende regulering van de recreatieve ontwikkelingen gewenst, die ook kwantitatief wordt vertaald in het toegelaten aantal bedden.

Binnen de uitgangspunten van het door de gemeente vastgestelde recreatiebeleid dient de ontwikkeling van het totale aantal bedden ook voor dit plangebied te worden bepaald.

Omdat het beleid voor het hele eiland met name is gericht op een verschuiving van het aantal bedden naar de nog relatief onderbedeelde sectoren hotels en appartementen, is juist voor die categorieën binnen het kader van dit bestemmingsplan enige groei in het aantal bedden mogelijk.

Voor het plangebied van de Strandweg Nes en omgeving is als uitgangspunt voor de beddenscapaciteit 1 januari 1991 gekozen. Deze datum is gekozen, omdat deze datum ook het uitgangspunt is voor de beddentelling voor Ameland, zoals deze als basis voor de evaluatie van de nota "Verblijfsrecreatie op Ameland" zal dienen.

Het aantal bestaande bedden is geteld op basis van gegevens van de VVV-Ameland (VVV-gids 1991). Om de huidige bestemmingsplancapaciteit vast te stellen, zijn de vigerende bestemmingsplannen als uitgangspunt genomen. Bij de gegevens van camping Duinoord is uitgegaan van de verleende kampeervergunning door het college van B&W. Er is vergunning verleend voor 850 kampeermiddelen met een maximale capaciteit van 2500 bedden.

Bij stacaravans en zomerwoningen wordt uitgegaan van 5 bedden per eenheid, zodat omzetting van stacaravans naar zomerwoningen geen beddenmutaties tot gevolg heeft. Bij appartementen en hotels wordt uitgegaan van 4 bedden per eenheid, tenzij tot een ander aantal bij raadsbesluit c.q. verlening van de bouwvergunning besloten is.

In bijlage I zijn de bestaande bedden, de bestemmingsplancapaciteit van het "oude" bestemmingsplan en de beddenscapaciteit van het "nieuwe" bestemmingsplan (Strandweg Nes e.o.) aangegeven.

Tevens is hierin opgenomen een overzicht van de capaciteit van het plangebied "Strandweg Nes e.o." gerelateerd aan de totale capaciteit voor Ameland.

7.2 Uitbreidingsmogelijkheden recreatiebedrijven

Algemeen uitgangspunt van het gemeentelijk recreatief beleid is dat bestaande bedrijven de mogelijkheid dienen te krijgen om uit te breiden. Zodoende is bij de verschillende bedrijven, naast de bestaande bebouwing en de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, uitgegaan van een marginale uitbreidingsmogelijkheid. Op deze manier is tot de onderstaande bebouwingspercentages gekomen.

Cafeteria "de Jutter" krijgt een bebouwingspercentage van 70 % ten behoeve van de wijziging naar een hotelaccommodatie.

Uitgangspunt is dat dit gevoelig gebied zo weinig mogelijk aangetast wordt. Het perceel waarop het bebouwingspercentage betrekking heeft, is het enige waar op dit moment bebouwing aanwezig is (cafetaria De Jutter). Om verdere bebouwing te voorkomen in dit gebied is ervoor gekozen om alleen het bestaande bebouwde perceel van een bebouwingspercentage te voorzien. Hier is een relatief hoog bebouwingspercentage op gelegd, omdat op deze manier maar weinig geschoven kan worden met de bebouwingmogelijkheden binnen het vlak.

Op deze manier wordt in een gevoelig gebied (de duinovergang) de bebouwing beperkt tot één perceel.

Ameland State en Ostrea krijgen een bebouwingspercentage van respectievelijk 25 % en 15 %.

Deze locaties zijn onlangs gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij was om de bebouwing waar vergunning voor verleend is in een percentage te vertalen. In deze gevallen is praktisch geen verdere uitbreiding mogelijk.

Op het terrein van de discotheek "Swinging Mill" kan een intensivering van de bebouwing plaatsvinden tot een percentage van maximaal 10 %. Dit is noodzakelijk ten behoeve van de hier voorgestelde concentratie van de discotheeken, gekoppeld aan een sportcentrum. Ondanks deze intensivering, dient het gebied ruimtelijk zoveel mogelijk vrij te blijven van zichtbare bebouwing. Het betreft hier namelijk een overgangsgebied tussen twee bebouwingsconcentraties (Nes en recreatie - concentratiegebied) zodat slechts een marginale visuele toename van de bebouwing mogelijk is. Dit is alleen maar mogelijk als heel zorgvuldig met de landschappelijke situatie wordt omgegaan, zoals het benutten van het duinreliëf en het gebruik maken van de mogelijkheid een aantal functies ondergronds te realiseren. Dit zal zeker noodzakelijk zijn als gebouwd wordt binnen 100 m van de molen Phenix, waarbij de belangen van de windvang van deze molen zwaar wegen.

Voor Hotel Nes geldt een bebouwingspercentage van 30 %, voor De Berkenhof 20 %, voor Hotel Bos- en Duinzicht 25 %, voor Hotel Ameland 25 %, voor Café de Vleijen 35 %, voor Hotel Noordzee 35 %, voor Natuurcentrum Ameland 30 % en voor Zwembad Aqua Plaza (voorheen Tropica Ambla) 30 %. Deze locaties liggen allen in het recreatie - concentratiegebied. De bebouwingspercentages schommelen tussen de 20 en 35 %. Dit betekent dat voor elk bedrijf enige uitbreiding mogelijk is.

8. BESTEMMINGSREGELING

De opzet van het bestemmingsplan is gebaseerd op de wens om een beleidskader te scheppen dat gedurende een lange periode actueel kan blijven, afgestemd op zich ontwikkelende maatschappelijke inzichten met betrekking tot de ruimtelijke en functionele waardering.

Deze doelstelling wordt bereikt door gebruik te maken van zoveel mogelijk kwalitatieve voorschriften en uitsluitend die elementen in het plan vast te leggen die structurerend geacht kunnen worden en waarvan verwacht kan worden dat ze gedurende een langere periode hun geldigheid kunnen behouden.

Voor het opnemen van dergelijke kwalitatieve criteria is in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorzien middels de "beschrijving in hoofdlijnen" die aan de voorschriften wordt toegevoegd teneinde in beschrijvende zin aan te geven hoe de gegeven bestemming gerealiseerd moet worden.

De beschrijving in hoofdlijnen als beleidsvoornemen en als karakterisering van identiek te typeren gebieden, vormt een essentieel onderdeel van de voorschriften, waaraan iedere vergunningaanvraag in eerste instantie getoetst dient te worden. Het geeft een beschrijving van die kenmerkende elementen, welke uit ruimtelijke overwegingen bepalend zijn voor het betreffende gebied en als zodanig in hun kwaliteit gehandhaafd moeten worden.

Het zijn die kenmerken van de bebouwing of van de inrichting van het gebied, waaraan een kwantitatieve maatvoering of regelgeving te kort zou doen doordat deze in de ene situatie te weinig en in de andere situatie te veel ruimte zal bieden en daardoor nivellerend werkt op het ruimtelijke beeld.

Juist door de kwalitatieve toetsing middels de beschrijving in hoofdlijnen kan op ieder moment een beslissing worden genomen die is afgestemd op de actuele omgevingsituatie.

Zoals reeds bij de structuurvisie is aangehaald, is in het bestemmingsplan een drietal gebieden onderscheiden met een eigen karakter en ontwikkelingspotentie. De mogelijkheden die het plan hiervoor biedt zal hierna per bestemming worden besproken. Eveneens zal nader worden ingegaan op de vierde bestemming "Openbare ruimten".

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als "Natuurgebied met recreatie-objecten". Binnen deze bestemming is een viertal specifieke functies nader aangegeven. Het betreft hier de camping Duinoord-Noord en Duinoord-Zuid, de appartementencomplexen Ostrea en Ameland State en de agrarische gronden gelegen in de vlakte van Polet en in het zuidoosten van het plangebied.

De regeling in de hoofdbestemming is gericht op het behoud, beheer en/of herstel van de natuurwaarde, landschappelijke waarde en het duinreliëf.

Ter verbetering van de kwaliteit mogen de zomerhuisjes, die onder andere gelegen zijn langs de Strandweg, Kievitsweg en Zwarteweg slechts beperkt worden uitgebreid.

In de gebieden die op de kaart zijn aangewezen als "Agrarische doeleinden" mag in het geheel geen bebouwing worden opgericht. Deze gronden zijn, als eerder aangehaald, in het Voorontwerp-beheersplan voor het beheers- en reservaatgebied Friese Waddeneilanden en het Voorontwerpplan Ruilverkaveling Ameland aangewezen als reservaatgebieden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gebieden aangewezen voor "Agrarische doeleinden" om te zetten in "reservaatgebied".

In de beschrijving in hoofdlijnen is een aantal kwalitatieve voorwaarden neergelegd waaraan de toegestane bebouwing eveneens moet voldoen. Zo mogen de bebouwingshoogten niet zodanig uitkomen boven de bos- en duinrand dat geen sprake meer is van inpassing in het landschap. Tevens worden contrasterende grootschalige platte afdekkingen van gebouwen afgeraden.

Binnen het gebied aangewezen als "Kampeercentrum" is één dienstwoning toegestaan. In de voorschriften zijn voorwaarden met opgenomen waaronder een tweede dienstwoning is toegelaten. Het betreft voorwaarden inzake de bedrijfsvoering en -omvang van het bedrijf. Hierbij is aangesloten bij de voorwaarden zoals deze door de directeur LNO worden voorgestaan. Deze voorwaarden zijn ook neergelegd in de gemeentelijke "Notitie 2e bedrijfswoningen", raadsbesluit 10 oktober 1994. Aan het extra door de directeur van LNO gehanteerde criterium dat het terrein groter moet zijn dan 10 ha wordt voldaan.

Om op een adequate manier op het gemeentelijk beleid te kunnen inspelen met betrekking tot seizoensverlenging en kwaliteitsverbetering kunnen via wijziging 20 zomerwoningen gerealiseerd worden op het terrein. Hierbij dient tevens te worden voldaan aan de beleidsuitgangspunten van de Nota Verblijfsrecreatief beleid 1995-1998 zoals deze gelden voor campingbedrijven in geval van omzetting van stacaravans van kampeereenheden in bungalows. Het gaat hier om de volgende voorwaarden:

- de natuurlijke gesteldheid van het betreffend terrein mag niet aangetast worden;
- bij de omzetting van kampeereenheden wordt de directe omgeving bij de toetsing betrokken;
- bij de omzetting van kampeereenheden in bungalows is de landschappelijke inpasbaarheid van groot belang;

- de zomerwoningen dienen te voldoen aan de in deze gemeente geldende voorschriften op grond van de Bouwverordening;
- de diversiteit van verschillende recreatieve verblijfsmogelijkheden dient per bedrijf gehandhaafd te blijven;
- omzetting mag geen toename van het aantal recreatieve slaapplekken tot gevolg hebben.

De bebouwingsconcentratie rondom het kruispunt Strandweg, Molenweg, Zwarteweg is bestemd tot "Recreatie - concentratiegebied", nader onderscheiden in een tweetal bestemmingsvlakken. Bestemmingsvlak I heeft betrekking op het gebied waarin zomerhuisjes in een zeer ruime verkaveling staan, bestemmingsvlak II het gebied waarin voornamelijk iets grotere recreatie-objecten zijn gesitueerd zoals horecabedrijven, appartementengebouwen en een overdekt zwembad.

Aangezien een ruimere vorm van recreatie dan alleen een zwembad mogelijk moet zijn, is tevens een kuuroord in de meest ruime zin van het woord toegelaten, waarbij ook horecabedrijfsactiviteiten, zonder logies, mogelijk wordt. Het realiseren van een discotheek is echter niet toegestaan.

Het behoud van de kleinschaligheid van dit gebied betekent behoud van het typerende karakter en voorkomt het verloren gaan van de recreatieve aantrekkelijkheid.

Een verdere verdichting van zomerwoningen binnen bestemmingsvlak I is niet gewenst. In het II-vlak dient de hoeveelheid onbebouwde ruimte te overheersen over de bebouwing.

Dit houdt in dat het bebouwingspercentage in beginsel niet meer dan 30 procent mag bedragen. Voor een aantal recreatie-objecten is een afwijkend maximum bebouwingspercentage op de kaart opgenomen.

Voor het perceel van de Lichtboei geldt dat op deze locatie via wijziging twee vrijstaande zomerhuizen mogen worden opgericht. Dit is in afwijking van het uit het recreatief beleidsplan voortgekomen uitgangspunt dat in principe geen nieuwe zomerwoningen zijn toegestaan. De reden is erin gelegen dat hierdoor de discotheekproblematiek kan worden opgeheven.

Aan de gebouwen die zijn toegelaten zijn bovendien beperkingen opgelegd met betrekking tot de bouwhoogte in verband met de windvang voor de molen Phenix.

De bestemming "Parkzone met recreatieve functies" heeft betrekking op het dicht bij het dorp gelegen gebied. Dit gebied is te beschouwen als overgangs- en bufferzone tussen het dorp Nes aan de zuidzijde en het "recreatiedorp" ten noorden ervan. Het beleid is hier gericht op het weren van intensieve vormen van gebruik die inherent zijn aan bebouwde dorpsgebieden. De zone dient zo veel mogelijk gevrijwaard te blijven van nieuwe bebouwing. Nieuwbouw dient uitsluitend te worden toegestaan als noodzakelijke oplossing van knelpunten.

Een belangrijk knelpunt op het eiland is de noodzaak tot concentratie van de discotheken naar één goed geoutilleerde en zodanig gesitueerde discotheek dat hier zo min mogelijk overlast van is te verwachten. Hiervoor komt de locatie van de Swinging Mill, één van de huidige discotheken, het meest in aanmerking. Ten behoeve van de financiering ervan is het echter belangrijk deze nieuwbouw aan te vullen met andere commerciële functies.

De incidentele intensivering van de bebouwing binnen deze bestemming neemt echter niet weg dat hier bijzondere aandacht moet worden besteed aan de welstandsaspecten met betrekking tot het dorpsilhouet en de windvang van de molen Phenix. Over dit laatste aspect is onder andere overleg gevoerd met de vereniging "De Hollandsche Molen". Hieruit is gebleken dat binnen de 100 m-zone nieuwbouw aanvaardbaar is, mits deze uitsluitend op de laagste delen van het terrein wordt gesitueerd en uit niet meer dan 1 bouwlaag met kap bestaat.

Binnen de zone van 100 tot 200 meter is incidenteel een overschrijding van de in de op de plankaart aangegeven grafiek aanvaardbaar, mits daarbij zoveel mogelijk radiaal ten opzichte van de molen wordt gebouwd.

De landschappelijke doelstelling voor dit gebied betreft met name het niet aantasten van het aanwezige microreliëf. Dit houdt in dat het hier reeds herkenbare duinlandschap niet mag worden geëgaliseerd of door bebouwing onherkenbaar wordt gemaakt.

Voor wat het dorpsilhouet betreft kan worden opgemerkt dat de dorpsrand van Nes wordt gekenmerkt door lage bebouwing in één bouwlaag met kap. De molen komt daar bovengit met een askophoogte van 12 meter. In het "recreatie - concentratiegebied" achter het natuurmuseum bestaat de kenmerkende bebouwing uit 2 bouwlagen met kap, een maatvoering die ook bij alle nieuwe initiatieven als maximum zal worden geëist omdat anders het bebouwingsprofiel in dit gebied gaat overheersen over de silhouetten van Nes en van het Nesserbos.

De aanwezige manege is in de medebestemming "Dag- en verblijfsrecreatie" opgenomen.

De wegen, paden en openbare parkeerterreinen zijn ondergebracht in de bestemming "openbare ruimten", waarbij een onderscheid is gemaakt naar de verkeersfunctie. Bestemmingsvlak I heeft betrekking op de Strandweg met zijn stroomfunctie voor de verplaatsing van recreanten van Nes naar het strand vice versa.

Het beleid is hierbij gericht op een veilige doorstroming, waarbij wordt gestreefd naar gescheiden voet- en fietspaden van voldoende breedte. Voor het gemotoriseerde verkeer kunnen eventueel snelheidsbeperkende maatregelen worden aangebracht.

De overige wegen en paden en de parkeerterreinen met een ondergeschikte stroomfunctie zijn ondergebracht in bestemmingvlak II. Wijzigingen van de profielen van deze wegen is niet wenselijk.

In de gebruiksbepalingen is een verbod opgenomen voor het kamperen buiten de op de kaart aangeduide gebieden.

Aangezien de gemeente het niet wenselijk vindt een amusementshal toe te laten is een verbodsbepaling in de voorschriften opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de bedrijfsmatige exploitatie van speel- en gokautomaten.

Een deel van het gebied heeft een functie voor kustbeheer. De betreffende strook maakt deel uit van de deltakering. De begrenzing van de strook is op de plankaart aangegeven. Het gebied is tevens deels gesitueerd binnen de begrenzing ingevolge het Rijkszeeweringenreglement; binnen deze begrenzing is het oprichten van bouwwerken of het aanleggen van werken en werkzaamheden aan een vergunning verbonden. Deze grens is eveneens op de kaart aangegeven.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

Ingevolge het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het plan ter advisering toegezonden aan de Commissie van Overleg van de afdeling Ruimtelijke Plannen van de provincie Friesland.

In het kader van de inspraak is op 2 augustus 1993 een inspraakavond gehouden.

Het resultaat van het overleg ex artikel 10 BRO 1985 (bijlage II) en de ingediende schriftelijke en mondelinge reacties zijn meegenomen bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

LITERATUURLIJST

de Vries, H.J., H.C. Langbroek-Borsboom & H. Gierveld, 1989.

Beheersplan Rijksgronden.

L|B|&|P, Beilen.

Bakker, T.W.M., J.A. Klijn & F.J. van Zadelhoff, 1979.

Duinen en duinvalleien. Een landschapsecologische studie van het Nederlandse duingebied.

Pudoc, Wageningen.

Kleijberg, 1989.

Effectenonderzoek ten behoeve van de verhoging van de binnenduinkering op West-Ameland.

D.L.N.3, 133-137.

Esselink, H., A.P. Grootjans, P. Hartog en T. Jager, 1989.

Kalkrijke vegetaties in een duinvallei op Schiermonnikoog.

Duin, 12.2.

Vlas, J. de, 1982.

Notitie betreffende een aantal heischrale gebieden op West-Ameland.

Interne notitie SBB, Driebergen.

Oranjewoud, 1981.

Recreatiedeelplan Ameland.

Oranjewoud, Heereveen.

de Jong, L & E.J. Lammerts, 1990.

Landschapsonwikkelingsvisie Hollum-Ballum.

Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Leeuwarden.

Ministerie van Landbouw, 1990.

Toewijzing relatienotagebieden.

