

Bestemmingsplan Roosdunen 2006

Op 23 oktober 2006 door de gemeenteraad
vastgesteld

Bestemmingsplan Roosdunen 2006

Code 02-02-02 / 23-10-06

**GEMEENTE AMELAND 02-02-02 / 23-10-06
BESTEMMINGSPLAN ROOSDUNEN 2006**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Digitalisering	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Omgevingsbeleid	3
2. 2. Rijksbeleid	7
2. 3. Provinciaal beleid	10
2. 4. Gemeentelijk beleid	13
3. HUIDIGE SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN	16
3. 1. Recreatiewoningen	16
3. 2. De camping	18
3. 3. De dagrecreatieve voorzieningen	19
3. 4. De bufferzone	20
3. 5. Toekomstige inrichting	21
4. MILIEU EN OMGEVING	23
4. 1. Waterparagraaf	23
4. 2. Externe veiligheid	25
4. 3. Geluid	25
4. 4. Luchtkwaliteit	26
5. PLANBESCHRIJVING	27
5. 1. De juridische regeling	27
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	27
5. 3. Aanvullende bestemming	31
6. UITVOERBAARHEID	32
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	32
7. OVERLEG	33

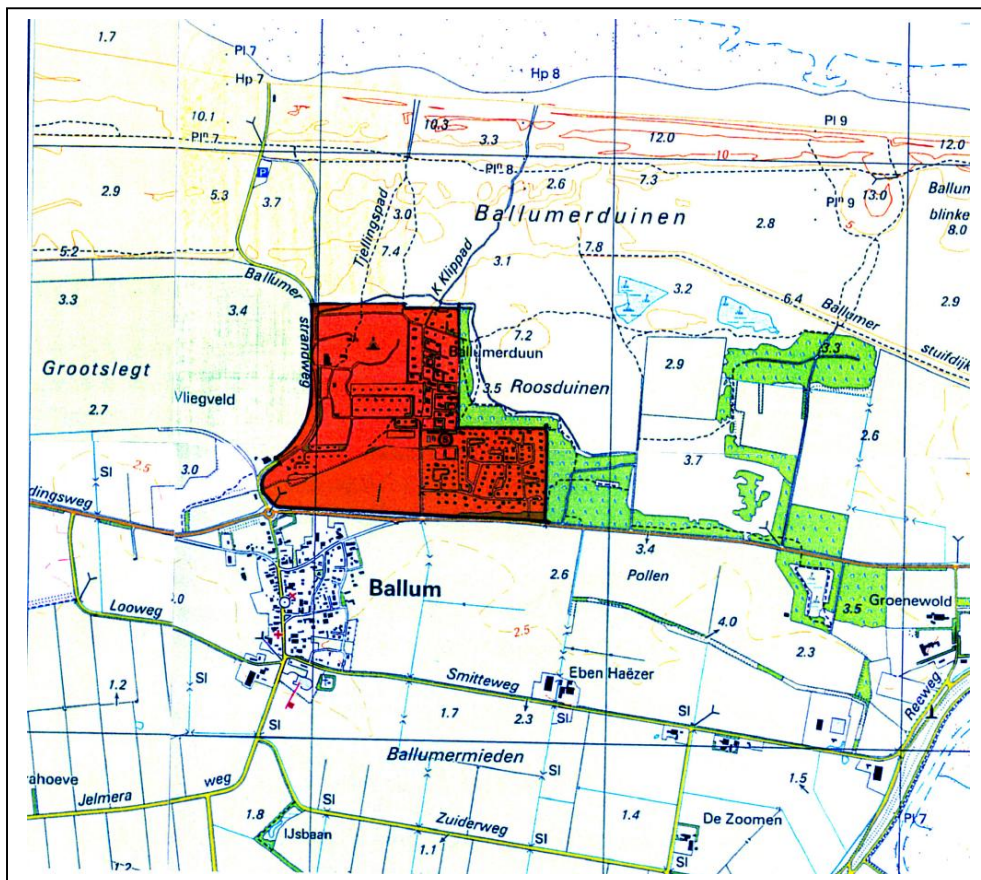
BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Verslag overleg met Wetterskip Fryslân
<u>Bijlage 2</u>	Ingekomen overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan geeft een volledige en actuele juridisch-planologische regeling voor het recreatieterrein "Roosdunen" met ondermeer zomerwoningen en kampeervoorzieningen ten noorden van het dorp Ballum op Ameland. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

Aanleiding tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is gelegen in een aantal aspecten. Ten eerste heeft de raad van de gemeente Ameland bij besluit van 16 oktober 1995 het bestemmingsplan Roosdunen vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan dit plan, mede in verband met de rechtszekerheid. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 3 februari 1998 uitspraak gedaan. Als gevolg daarvan is het oude bestemmingsplan Roosdunen (van 1979) gedeeltelijk komen te herleven. In dit licht gezien gaat het dus mede om een reparatie ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voorts speelt ook de actualiseringsplicht een belangrijke rol, aangezien op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bestemmingsplannen om de tien jaar dienen te worden herzien, waarbij het moment van het van kracht worden richtinggevend is.

Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen heeft de raad op 26 april 2004 een voorbereidingsbesluit genomen voor het betreffend plangebied. Nu binnen de werkingsduur van dat besluit het niet is gelukt om het ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen is het noodzakelijk geweest om nogmaals een voorbereidingsbesluit te nemen (raadsbesluit van 23 mei 2005). Het tot nu toe vigerende *Bestemmingsplan Roosdunen* (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 16 oktober 1995) moet in dat kader worden herzien. Bovendien worden er ten aanzien van het recreatiegebied enkele ontwikkelingen voorzien, die niet mogelijk zijn binnen de vigerende bestemmingsregeling. Tenslotte is door Gedeputeerde Staten op 8 november 2005 een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor het toeristisch kamperen het de aanleg van een parkeerterrein op Roosdunen.

Verder was sprake van een verplaatsing van de bedrijfswoning. Het voorliggende plan is op deze ontwikkelingen afgestemd.

1. 2. Digitalisering

Van het onderhavige bestemmingsplan is naast een analoge (dat wil zeggen een papieren) versie, zoals voorgeschreven door de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* en het bijbehorende *Besluit op de ruimtelijke ordening*, ook een digitale versie ontwikkeld. De reden hiervoor is dat de gemeente reeds bezig is met het digitaliseren van bestemmingsplannen.

Een digitaal plan heeft diverse voordelen boven een analogo plan, zoals:

- de snelle raadpleegbaarheid (per perceel) via intranet of internet op het gemeentehuis of door burgers;
- de goede mogelijkheden voor een digitale uitwisseling met andere overheden of waterschappen;
- de gemakkelijke en snelle wijze waarop een digitaal plan kan worden geactualiseerd.

Voor wat betreft de systematiek en de opzet van het plan is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van de vigerende plannen.

Voor wat betreft het voorliggende plan geldt dat de plankaart op een zódanige wijze is opgezet en getekend en dat de bestemmingen én de opzet van de voorschriften op een zódanige manier zijn gekozen, dat het plan zowel als analogo als digitaal plan kon worden opgezet.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Omgevingsbeleid

- Archeologie -

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Bovendien zouden er meer gelden beschikbaar moeten komen voor archeologisch onderzoek en moet het beginsel "de bodemverstoorder betaalt" worden doorgevoerd, in ieder geval voor wat betreft omvangrijke projecten (artikel 6 van het verdrag).

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving zal waarschijnlijk in 2006 de nieuwe Monumentenwet in werking treden. De kern van het inmiddels ingediende wetsvoorstel is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Het wetsvoorstel verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op basis van de FAMKE moest er voor een gedeelte van het plangebied een inventariserend onderzoek worden uitgevoerd om eventuele aanwezige archeologische waarden op te kunnen sporen en vervolgens te behouden.

In dit kader is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd¹⁾. Hieruit kwam naar voren dat de bodem in het gebied ten dele vermengd dan wel verstoord is. Er zijn daarnaast ook geen archeologische sporen en vondsten bekend. Deze liggen op ruim 500 meter van het plangebied. Ook zijn geen indicatoren aangetroffen die kunnen duiden op archeologische sporen/vondsten. Op basis hiervan kan aldus geconcludeerd worden dat een archeologisch vervolgonderzoek voor het plangebied niet noodzakelijk is.

- Ecologie -

De lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht om tot een samenhangend Europees ecologisch netwerk van natuurgebieden te komen, zodat een soort ecologische hoofdstructuur op Europese schaal, genaamd 'Natura 2000', wordt gerealiseerd. Afspraken waarmee dit binnen de Europese Unie bereikt moet worden, zijn onder meer vastgelegd in de EG-Vogelrichtlijn en de EG-Habitatrichtlijn.

¹⁾ De Steekproef, *Ameland, Ballum: Roosduinen. Een inventariserend Veldonderzoek*. Maart 2005.

De Vogel- en Habitatrichtlijnen streven beide naar soort- en gebiedsbescherming. Zij zijn in principe niet rechtstreeks bindend voor de burger. Daartoe moest eerst doorvertaling plaatsvinden naar bestemmingsplannen, de Wet milieubeheer, de Flora- en faunawet of (voor natuurgebieden) de Natuurbeschermingswet 1998.

Voorlopig lijkt het bestemmingsplan het meest te beantwoorden aan de eisen van artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Door middel van gebruiksverboden en een aanlegvergunningenstelsel kan een passende bescherming worden geboden.

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet is in het kader van het bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van het voorliggende bestemmingsplan.

Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming)

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt niet in een Vogelrichtlijngebied. Het Vogelrichtlijngebied *Waddeneilanden, Noordzeekustzone en Polder Breebaart* grenst direct aan de noordgrens van het plangebied. Er is wel sprake van een externe werking naar dit gebied. Als gevolg van het voorliggende plan zal namelijk de muizenstand afnemen, hetgeen gevolgen heeft voor de, in het Vogelrichtlijngebied voorkomende, muizenetende soorten, te weten de velduil en de blauwe kiekendief. Door de beperkte omvang van het plangebied en de mate van verstoring, is de huidige waarde van het gebied voor de betreffende vogels beperkt. Het negatieve effect is daarom ook beperkt.

Het Habitatrichtlijn-gebied (*Duinen Ameland*) grenst direct aan het plangebied. Ten aanzien hiervan is echter geen sprake van een externe werking. In het plangebied komen geen soorten voor waarvoor het Habitatrichtlijn gebied zich kwalificeert. Van het voorliggende plan gaat dan ook geen negatief effect uit naar het Habitatrichtlijngebied.

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Oorspronkelijk waren alleen de laatste twee typen in de wet verankerd. Met de wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, is daar het type 'Natura 2000-gebied' aan toegevoegd. Dit betreft de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, althans op termijn. Vooralsnog vallen alleen de Vogelrichtlijngebieden hieronder, aangezien de Habitatrichtlijngebieden nog niet officieel zijn aangewezen.

Volgens de Natuurbeschermingswet 1998 is het verboden om zonder vergunning handelingen te verrichten die schadelijk (kunnen) zijn voor het aanwezige natuurschoon of de natuurwetenschappelijke betekenis van een beschermd natuurmonument. Dit geldt ook voor handeling buiten het eigenlijke natuurmonument, zodat ook hier sprake is van een externe werking. Het dichtstbijzijnde natuurmonument is de Waddenzee. De afstand vanaf het plangebied bedraagt circa 1,6 km, zodat geen negatieve effecten optreden en er ook geen sprake is van een externe werking als gevolg van het voorliggende plan.

Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Voor activiteiten, zoals de hiervoor genoemde uitbreidingen, die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

Vooraf wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde "strengere" categorieën (bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een bouwplan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

De toetsing aan de Flora- en faunawet gebeurt overigens niet in het kader van het bestemmingsplan, maar bij de werkelijke uitvoering van het plan. Hierop vooruitlopend is ten behoeve van het bestemmingsplan een inventarisatie van de in het gebied voorkomende soorten wenselijk voor zover deze vermeld zijn in genoemde "strengere" categorieën.

Inmiddels is een ecologische onderzoek verricht (*Natuurtoets wijziging bestemming gebied Roosdunen op Ameland, december 2003*), waarin ondermeer is weergegeven welke beschermde plant- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn. Verder zijn in dit onderzoek de mogelijke effecten van het voorliggende plan op de aanwezige natuurwaarden onderzocht. In deze paragraaf worden de resultaten van dit onderzoek weergegeven, zowel ten aanzien van de Vogel- en Habitatrichtlijn, als de Natuurbeschermingswet als ook ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Door een uitbreiding van de camping treedt een negatief effect op de aanwezige vegetatie. Maar omdat in dit gebied geen beschermde soorten voorkomen, heeft de bestemmingsverandering geen negatieve effecten op de beschermde soorten.

Ditzelfde geldt voor het gebied waar de nieuw aan te leggen parkeerstrook wordt aangelegd. Ook hier is geen sprake van beschermde soorten, zodat ook de aanleg van deze strook geen negatief effect heeft op beschermde flora.

De invloed van de plannen op de broedvogels in de boomwallen rondom het recreatiegebied is afhankelijk van het gedrag van mensen. Maar omdat de grootste recreatiedruk vanaf juni wordt verwacht, dus buiten het broedseizoen, wordt verwacht dat het effect op broedvogels beperkt is. Voor wat betreft zoogdieren, zal naar verwachting sprake zijn van negatieve effecten voor de aardmuis en de bosmuis, beide beschermde soorten. Beide genoemde soorten zijn echter niet zeldzaam in Nederland en voor beide soorten geldt dat met de bestemmingsverandering in onderhavig bestemmingsplan geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Effecten voor andere (beschermde) zoogdieren zijn nihil. Wel kan nog de kleine watersalamander voorkomen. Wanneer laag gelegen valleitjes worden aangetast, kan sprake van een negatief effect voor deze soort.

Voor zowel de Kleine Watersalamander als de Bosmuis en de Aardmuis hoeft echter in het kader van het bestemmingsplan geen separate ontheffingsaanvraag ingediend te worden.

Deze soorten zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

- Water -

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water. Dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21). De watertoets is een van de instrumenten om dit beleid vorm te geven en is in dat kader tot stand gekomen. Vanaf de ondertekening van de Startovereenkomst WB21 in 2001 moet de watertoets worden toegepast. Aanvankelijk gebeurde dit op grond van bestuurlijke overeenstemming. Later is de watertoets vastgelegd in nationaal en provinciaal beleid. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht dankzij een wijziging van het *Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro)*.

De watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als:

- voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer) (voorkomen van wateroverlast en afwenteling van wateroverschotten op anderen);
- voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond);
- het garanderen van de veiligheid (overstromingen);
- het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden.

In het kader van de watertoets moeten ruimtelijke plannen van een gemeente aan het waterschap worden voorgelegd. De bedoeling is dat de waterbeheerder in een vroegtijdig stadium van de planvorming aanschuift om te waarborgen dat er systematisch aandacht is voor de wateraspecten in het plan.

De waterbeheerder brengt vervolgens een wateradvies uit, waarna de initiatiefnemer een daarop gebaseerde waterparagraaf in het plan opstelt. Afwijkingen van het wateradvies, en eventuele compenserende of mitigerende maatregelen dienen in deze waterparagraaf gemotiveerd/ toegelicht te worden. De waterparagraaf dient in het bestemmingsplan te zijn opgenomen als het plan in het kader van het Overleg ex artikel 10 Bro onder meer naar het waterschap gaat.

In paragraaf 4.1. is de waterparagraaf opgenomen waarin de resultaten uit dit proces zijn verwerkt.

2. 2. Rijksbeleid

In de 3^e *Kustnota* (2000) wordt gekozen voor een zonering van de kustgebieden: gebieden met een sterk stedelijk karakter (toerisme, bereikbaarheid en voorzieningen) en gebieden met de nadruk op rust, ruimte en veerkracht. Dit houdt in dat rondom kustplaatsen onder regie van de provincies en in overleg met gemeenten en waterschappen, contouren worden vastgesteld. Rode contouren worden in principe getrokken rondom bestaande bebouwing van kustplaatsen.

Binnen deze contour is ten behoeve van kwaliteitsverbetering verbouw of nieuwbouw mogelijk. Buiten deze contouren geldt het principe 'nee, tenzij' een zwaarwegend maatschappelijk belang in het geding is of de activiteit kan redelijkerwijs niet elders of op een andere wijze plaatsvinden. Rode contouren worden in principe getrokken rondom bestaande bebouwing van kustplaatsen. Buiten de rode contour vallen onder andere verblijfsrecreatieterrainen, zoals dus ook Roosdunen, en recreatieconcentratiepunten. Bestaande bebouwing buiten de contouren wordt gerespecteerd en een éénmalige, beperkt uitbreiding is mogelijk. Al met al zal het toevoegen van enkele recreatiewoningen, binnen de grenzen van het terrein, naar verwachting geen problemen opleveren in dit kader.

De Nota Ruimte (de Tweede en Eerste Kamer hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de nota) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte is het vervolg op de Vijfde Nota. Hoewel deze nota nog niet door het parlement is bekrachtigd, moet het beleid al wel worden aangemerkt als richtinggevend voor het rijksbeleid.

Het is niet zozeer de beleidsinhoud, maar vooral de manier van sturing die in de Nota Ruimte anders is dan in de Vijfde nota: minder Haagse regels en meer ruimte voor decentrale afweging, meer 'ontwikkelingsplanologie' en minder 'toelatingsplanologie'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basis-kwaliteit nagestreefd. De Nota Ruimte bevat een aantal regels die zorgen voor borging van deze basiskwaliteit als ondergrens voor ruimtelijke plannen.

Water, natuur en landschap

Voor wat betreft de beleidsthema's water, natuur en landschap ligt de rijksverantwoordelijkheid onder meer bij de grote rivieren en grote wateren, de kust, de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur, Werelderfgoedgebieden en Nationale Landschappen.

In of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, zoals de Waddenzee en de nabij het plangebied gelegen Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden, geldt het 'nee, tenzij'-regime. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Hiervan kan alleen worden afgeweken als er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In dat geval moet de initiatiefnemer maatregelen treffen om de nadelige effecten weg te nemen of te ondervangen, en waar dat niet volstaat te compenseren door het realiseren van gelijkwaardige gebieden, liefst in of nabij het aangetaste gebied.

Het onderhavige plangebied ligt nabij een Vogelrichtlijn- en een Habitatrichtlijngebied. Uit het verrichte ecologische onderzoek blijkt dat de waarden in deze beschermingszones niet zodanig worden aangetast dat er sprake is van een negatief effect. Wat dit betreft, past het voorliggende plan dus binnen de kaders van de Nota Ruimte.

Het Rijk stelt in de Nota Ruimte het beleidskader voor nieuwe recreatiewoningen gelijk aan reguliere woningen. Een aanvraag tot de bouw van een recreatiewoning kan alleen door de gemeente worden toegestaan, indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten. Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van deze recreatiewoningen door middel van een "bedrijfsmatige" exploitatie kan worden verzekerd, een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven.

Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De exploitant en de gemeente zijn verantwoordelijk voor het tegengaan van permanente bewoning.

Naast de Nota Ruimte geldt op dit moment nog de Nota Waddenzee uit 1993. Deze nota gold oorspronkelijk tot eind 1998, maar is verlengd tot de inwerkingtreding van de Derde Nota Waddenzee.

Deel 3 wordt aangepast en naar verwachting zal deze begin 2007 in werking treden. Hiervoor zal in het kader van de Nota Ruimte nog een aparte gebiedsspecifieke uitwerkingsnota worden opgesteld.

Het overgrote deel van Ameland valt verder buiten het PKB-gebied zoals dat is vastgelegd in de Derde Nota Waddenzee (deel 3, PKB, november 2001). In de nota wordt echter gesteld dat ook rekening moet worden gehouden met de externe werking van activiteiten op het beschermingsgebied.

De nota geeft aan dat plannen, projecten of handelingen buiten het PKB-gebied, die schadelijke effecten kunnen hebben voor de, op grond van deze PKB, te beschermen en te behouden waarden en kenmerken van de Waddenzee aan de hoofddoelstelling van deze PKB moeten worden getoetst. De ontwikkelingen die in het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt, zijn van een dermate kleine schaal dat hiervan geen negatieve effecten op de Waddenzee zullen uitgaan.

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding luidt: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

De nota geeft een omslag in het denken aan, aangezien er reeds in is aangegeven dat we in Nederland te maken krijgen met ontwikkelingen (klimaatverandering, zeespiegelstijging) die, als we niet op de juiste wijze ingrijpen, ervoor zullen zorgen dat de problemen in het waterbeheer een structureler karakter zullen krijgen. We zullen moeten leren anders om te gaan met water door meer 'mee te bewegen met het water'.

In het rapport Waterbeleid in de 21e eeuw (december 2000) is het kabinetsstandpunt neergelegd waarin de overkoepelende visie op de aanpak van veiligheid en wateroverlast wordt weergegeven. Waar mogelijk wil het kabinet de uitvoering hiervan combineren met de aanpak van andere problemen in het waterbeheer (zoals diffuse vervuilingbronnen, verdroging en watertekorten). Daarnaast dient een combinatie gezocht te worden met andere beleidsvelden zoals natuur en recreatie.

De consequenties die deze aanpak tot gevolg zal hebben, zijn opgenomen in de Nota Ruimte. Water moet als ordenend principe geoperationaliseerd worden door de "watertoets" te hanteren bij de ruimtelijke planontwikkeling en afweging.

In het rapport Waterbeleid in de 21e eeuw wordt deze 'watertoets' nader gedefinieerd door het stellen van een drietal criteria waaraan ruimtelijke besluiten moeten worden getoetst:

- de betreffende activiteit moet zo weinig mogelijk belemmeringen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- water ter plekke vasthouden en afvoeren wanneer geen sprake meer is van afwenteling;
- als de activiteit na integrale afweging toch negatieve gevolgen heeft voor de wateroverlast, dient aangegeven te worden welke maatregelen nodig zijn die het watersysteem op 'orde' houden.

De *Wet op de Openluchtrecreatie* (WOR) is per 1 november 2005 gedeeltelijk vervallen en zal per 1 januari 2008 in haar geheel komen te vervallen. In november 2005 is een handreiking "kampeerbeleid na de Wet op de openluchtrecreatie" verschenen, in het kader van de groene reeks van de VNG. Per 1 november 2005 zijn de bepalingen inzake de hygiëne, de gezondheid en veiligheid van kampeerterreinen en jachthavens en het vestigen van volkstuincomplexen vervallen, alsmede de bepaling over de planning van openluchtrecreatie, een delegatiebepaling en overgangsbepalingen. Deze bepalingen zijn volgens de hiervoor genoemde handreiking voor het overgrote deel reeds in andere wetgeving geregeld, onder andere in de Wet Milieubeheer. Voor een ander deel wordt regelgeving niet meer noodzakelijk geacht in het kader van de door het Rijk gewenste deregulering in Nederland. Daarnaast vervallen per 1 januari 2008 ook de resterende artikelen, o.a. betreffende het vergunningenstelsel voor kampeerterreinen. Voor zover deze regelgeving noodzakelijk blijft, is het de bedoeling dat dit met name via de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) wordt opgevangen. Dit zal vooral tot uitdrukking komen in de bestemmingsplannen, waarin bijvoorbeeld zal moeten worden aangegeven waar wel en waar niet gekampeerd mag worden, welke kampeermiddelen zijn toegestaan, wat de omvang van deze kampeermiddelen mag zijn, etc. Het voorliggende bestemmingsplan is al afgestemd op de komende afschaffing van de WOR.

2. 3. Provinciaal beleid

In het *Streekplan Friesland 1994* worden de ruimtelijke mogelijkheden voor recreatie en toerisme uitgewerkt aan de hand van de toeristisch-recreatieve hoofdstructuur voor de provincie Fryslân. Het gehele Waddengebied, inclusief de eilanden is hierin aangewezen als toeristisch-recreatief concentratiegebied. In de concentratiegebieden is de toeristisch-recreatieve sector al in een behoorlijke mate tot ontwikkeling gekomen. Het algemene doel van de concentratiegebieden is het bieden van aanknopingspunten voor een verdere uitbouw van de toeristische sector. Echter voor de Waddeneilanden worden de mogelijkheden voor een verdere uitbouw beperkt en wordt meer de nadruk gelegd op stabilisatie.

Recreatie en natuur zijn op de eilanden sterk verweven en het Streekplan noemt het een goed voorbeeld van hoe beide functies combineerbaar zijn en hoe ze elkaar kunnen versterken. Afstemming tussen beide sectoren kan echter nogal eens knelpunten opleveren.

Niet uitbreiding maar *kwaliteitsverbetering* van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen is dan ook het centrale thema voor de Waddeneilanden.

Momenteel is een nieuw Streekplan voor Friesland in ontwikkeling. Inmiddels is deze in de vorm van het *Ontwerp Streekplan Fryslân 2006* vastgesteld (december 2005). Dit nieuwe Streekplan sluit voor een groot deel aan bij het vigerende streekplan.

Nieuwe voorzieningen en accommodaties ziet de provincie bij voorkeur in of nabij speerpunten en recreatiekernen. Deze zullen nog worden aangewezen, maar naar verwachting zullen de Waddeneilanden van groot belang blijven voor de recreatie.

De met het voorliggende plan voorziene uitbreiding van verblijfsrecreatie op het recreatieterrein Roosdunen past hiermee wederom goed binnen de beleidskaders.

Voorwaarde hierbij is uiteraard dat één en ander plaatsvindt in goede afstemming met de nabij gelegen ecologische hoofdstructuur.

In het nieuwe ontwerp Streekplan komt ook het onderwerp kustverdediging aan de orde. Op één van de kaarten die bij het ontwerp Streekplan zijn gevoegd, zijn de reserveringszones voor dijkversterking aangegeven.

Uit deze kaart blijkt dat het plangebied binnen de reserveringszone voor dijkversterking (binnen en/of buitendijks) is gelegen en ook binnen de gewenste ligging van de primaire waterkering in het duingebied ligt. Door deze ligging wordt het plangebied dus beschermd door de waterkering, zodat ook vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor het plan bestaan.

Ook in de (ontwerp) *Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001-2010* van de Provincie Fryslân wordt in het kader van de stabiliteitsgedachte ingezet op een kwaliteitsverbetering van het huidige verblijfsrecreatieve aanbod, door te investeren in behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van hetgeen reeds gerealiseerd is. Toevoeging van bedden kan slechts als dit ook volgens de "Beddenboekhouding" mogelijk is. Hierin is een maximale capaciteit opgenomen (28.000 bedden) voor Ameland.

Voor het bijhouden van de beddenboekhouding wordt de capaciteit aangehouden die in de bestemmingsplannen wordt geboden. Het ijkpunt hiervoor zijn de bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 1991 geldig zijn.

Bedden capaciteit

Ingegaan wordt op de bedden capaciteit van dit bestemmingsplan in vergelijking met het "oude" bestemmingsplan (uit 1995) en vervolgens zal zichtbaar gemaakt worden in welke mate de bedden capaciteit van het gehele eiland zal veranderen als gevolg van dit bestemmingsplan.

In het hierna volgende overzicht zijn het bestaande aantal bedden, de bestemmingscapaciteit van het "oude" bestemmingsplan (planologische capaciteit) en de bedden capaciteit van het "nieuwe" bestemmingsplan Roosdunen 2005 aangegeven.

Uit deze cijfers blijkt dat door dit bestemmingsplan de capaciteit met 438 bedden zal toenemen ten opzichte van het bestaande aantal bedden. Ten opzichte van het 'oude' bestemmingsplan neemt de capaciteit echter met 72 bedden af.

sector	bestaande capaciteit	"oud" plan (1995)	"nieuw" plan (2005)	verschil
Hotel	-	-	-	-
Pension	-	-	-	-
Appartement	-	-	-	-
Agrarisch bedrijf	-	-	-	-
Bungalows	1135	1392	1180	-212
Campings*)	392	320	660	+340
Stacaravans	1775	2100	1900	-200
Groepsverblijven	-	-	-	-
Totaal	3302	3812	3740	-72

De cijfers geven de aantallen bedden aan.

*)campings, exclusief stacaravans.

Voorts wordt uitgegaan van vijf bedden per stacaravan en vijf bedden per zomerwoning. Bij campings wordt uitgegaan van vier bedden per kampeermiddel (tenten en toercaravans).

In onderstaand overzicht is vervolgens de capaciteit van het plangebied Roosdunen 2005 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 72 bedden.

Bestemmingsplan	Datum (raadbesluit)	+ / - (aantal bedden)
Buren	7 januari 1991	300 -
De Aanleg	21 januari 1991	-
Bedrijventerrein	25 maart 1991	-
Haven Nes en Ballumerbocht	24 april 1995	-
Buitengebied agrarisch, Part. h. 1993	1 november 1993	112 -
Roosdunen (1995)	16 oktober 1995	160 -
Groot en Klein Vaarwater	12 februari 1996	100 -
Hollum Recreatieterreinen 1995	12 februari 1996	1745 -
Strandweg Nes e.o. 1995	9 september 1996	173 +
Paasduinweg	10 maart 1997	-
Oranjeweg dorp Hollum	19 januari 1998	20 +
Uitbreidingsplan Hollum 1997	19 januari 1998	-
Buitengebied 1997	17 augustus 1998	18 +
Binnenduinrandzone Hollum-Ballum	14 september 1998	-
Roosdunen 2005	Nog vast te stellen	72 -
	Totaal	2206 - (- 72 = 2278 -)

Permanente bewoning van recreatieverblijven buiten woonkernen is een ongewenst verschijnsel in de visie van de provincie. Het is vanuit de recreatiesector van belang het aanbod en het toeristisch gebruik van recreatiewoningen op peil te houden.

Waterhuishouding

Op 31 mei 2000 is het tweede waterhuishoudingsplan van de provincie, *Dreaun troch it wetter*, vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen, steeds het watersysteem, waarin het desbetreffende plangebied ligt, wordt beschouwd. Daarnaast richt dit tweede waterhuishoudingsplan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

Relaties met de ruimtelijke ordening liggen met name in de functietoekenning. Het water in merendeel van het buitengebied heeft de functie "water voor de landbouw". Het waterhuishoudingsplan voegt daaraan toe dat er veel verspreid voorkomende natuur van lokaal belang is. Verder is voor de bos- en natuurgebieden de aanduiding "water voor de natuur" aangegeven.

Als een uitwerking van het provinciale waterhuishoudingsplan van de provincie, hebben de Friese waterschappen (inmiddels gefuseerd tot één Wetterskip Fryslân) het *Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen* (2000) vastgesteld. Middels dit plan vindt de vertaling van het beleid op hoofdlijnen plaats.

In dit kader is inmiddels ook een Integraal Waterbeheersplan opgesteld, waarin de doelstellingen en het beleid van het waterschap per thema zijn verwoord.

Het plangebied valt onder het beheer van het Wetterskip Fryslân (voorheen afdeling Ameland). Dit waterschap draagt zorg voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en beheert het oppervlaktewater evenals de sloten en de waterkeringen en is belast met het peilbeheer.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid. Zo streeft de gemeente eveneens naar het behoud van de kwaliteit van de (verblijfs)recreatieve voorzieningen. Voor de bestaande en nieuw te bouwen recreatiewoningen is daarom ook het Beeldambitieplan Ameland en de Welstandsnota Gemeente Ameland, waarin beeldkwaliteitseisen en welstandseisen worden verwoord, van groot belang.

Daarnaast wordt tevens grote waarde gehecht aan een zorgvuldige inpassing van de recreatiewoningen binnen de in een gebied aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Verder wordt binnen de reikwijdte van het gemeentelijke beleidskader gezocht naar manieren om het aantal recreatiewoningen en/of –appartement bij woningen in de hand te kunnen houden.

In het Woonplan Ameland 2000 wordt ingegaan op de problematiek met betrekking tot de voorraad recreatiewoningen, de voorraad tweede woningen (dit wil zeggen voor permanente bewoning bedoelde woningen die recreatief worden gebruikt) en het huisvesten van personeel dat in de recreatieve sector werkzaam is.

Het beleidsplan *Nota verblijfsrecreatie* dat door de raad is vastgesteld is op 18 december 2000, vormt het toeristisch-recreatieve beleidskader. Het uitgangspunt van het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging, aan de hand van natuurlijke marktontwikkelingen. Per sector zijn specifieke randvoorwaarden gegeven.

Voor Roosdunen (vallend binnen de sector campingbedrijven / kampeerterrainen) is het gewenst om de noodzakelijke diversiteit te behouden. Deze diversiteit komt, voor wat betreft het (jeugd-) kamperen, onder druk te staan. Bij campingbedrijven komt steeds meer de nadruk te liggen op een verschuiving richting bungalows. De oplossing tot het behoud van de gewenste diversiteit op de kampeerterrainen dient op deze terreinen zelf te worden gezocht. De raad is om die reden tegen het creëren van zogenaamde overloopterreintjes buiten de eigenlijke kampeerterrainen. Maximale vervanging van caravans door recreatiewoningen doet afbreuk aan het beginsel van het behoud van de noodzakelijke diversiteit.

Specifiek ten aanzien van het terrein Roosdunen is in 1993 door de Grontmij een *Herinrichtingsplan* opgesteld. Dit document geeft aan dat er sprake is van tekortkomingen in de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied. Dit betreft vooral de situering van het kampeerterrain binnen het gebied dat is bedoeld voor stacaravans. Er is geen duidelijke verbandsstructuur in het gebied. De vele toegangen, zonder dat er sprake is van één duidelijke hoofdtoegang, dragen bij aan dit probleem.

Door de openheid van het gebied ontbreken ook structuurbepalende elementen, hetgeen eveneens de ruimtelijk-functionele structuur niet ten goede komt. Daarbij komt dat door de inrichting van de verschillende deelgebieden (de plaatsing van stacaravans, het kampeerterrain te midden van de stacaravans, geparkeerde auto's op het voormalige speelterrein etc.) deze gebieden geen aantrekkelijke uitstraling kennen. Verder vormt het centraal gelegen bungalowgebied een barrière tussen de camping en de voorzieningen als de tennisbanen en het zwembad. Over het algemeen gezien, liggen de diverse voorzieningen te verspreid en niet duidelijk herkenbaar over het terrein. Naast de ruimtelijk-functionele structuur, laten ook de voorzieningen zelf tekortkomingen zien. Zo zijn er slechts in beperkte mate nutsvoorzieningen aanwezig. Verder laat de kwaliteit van de voorzieningen vaak te wensen over en is sprake van een verouderd bestand aan stacaravans. De algemene tendens ten tijde van het opstellen van het *Herinrichtingsplan* was ook dat de stacaravanmarkt op haar retour was. Dit laatste kan op dit moment niet worden gesteld.

Het behoud van de diversiteit komt in het plan tot uitdrukking door het behoud van de verschillende facetten van het campingbedrijf. Er blijft een goede mix van bungalows, stacaravans en toeristisch kamperen bestaan.

Het voormalige speelterrein zal de mogelijkheid bieden tot het toeristisch kamperen dat door de verbetering van de structuur onder druk kwam te staan. In het bestemmingsplan Roosdunen (vastgesteld door de raad in 1995) is dit beleid reeds ingezet. In die zin is geen sprake van een overloopterreintje zoals gesteld in de *Nota verblijfsrecreatie*, maar behorend bij het kampeerterrein.

De raad heeft dit beleid bevestigd door zich positief uit te spreken over deze activiteiten op 23 mei 2005 voor een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 WRO.

Voor de bouwvoorschriften en de onderlinge afstand van bungalows is de notitie *Wijziging bouwvoorschriften zomerwoningen* (1992) als uitgangspunt genomen.

3. HUIDIGE SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN

Het plangebied kent een omvang van circa 38 hectare en ligt in het duingebied, direct ten noorden van het dorp Ballum. Het wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de duingebieden Ballumerduinen en Roosduinen. Ten westen van het plangebied ligt het vliegveld Ameland. Ten zuiden van het plangebied loopt de weg van Ballum naar Nes langs de rand van het dorp Ballum.

In het plangebied zijn op dit moment diverse soorten recreatieve functies te onderscheiden (zie figuur 2).

In het voorliggende hoofdstuk worden per onderdeel zowel de huidige situatie als de uitgangspunten voor de toekomst toegelicht.

3. 1. Recreatiewoningen

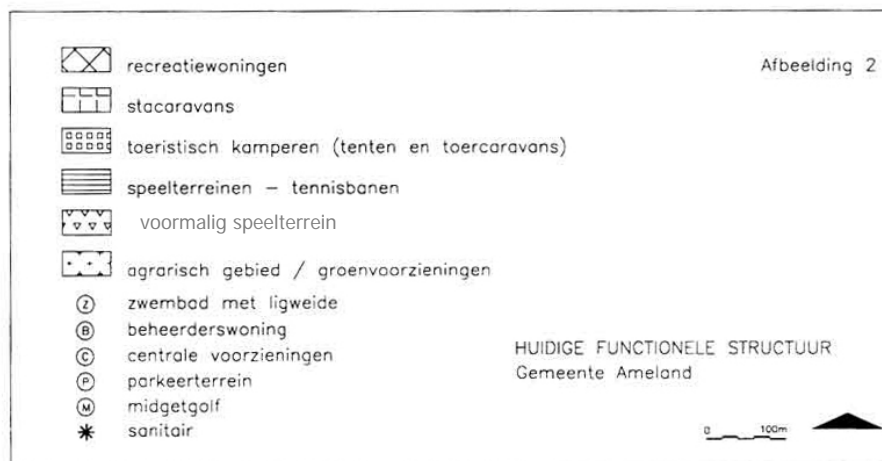
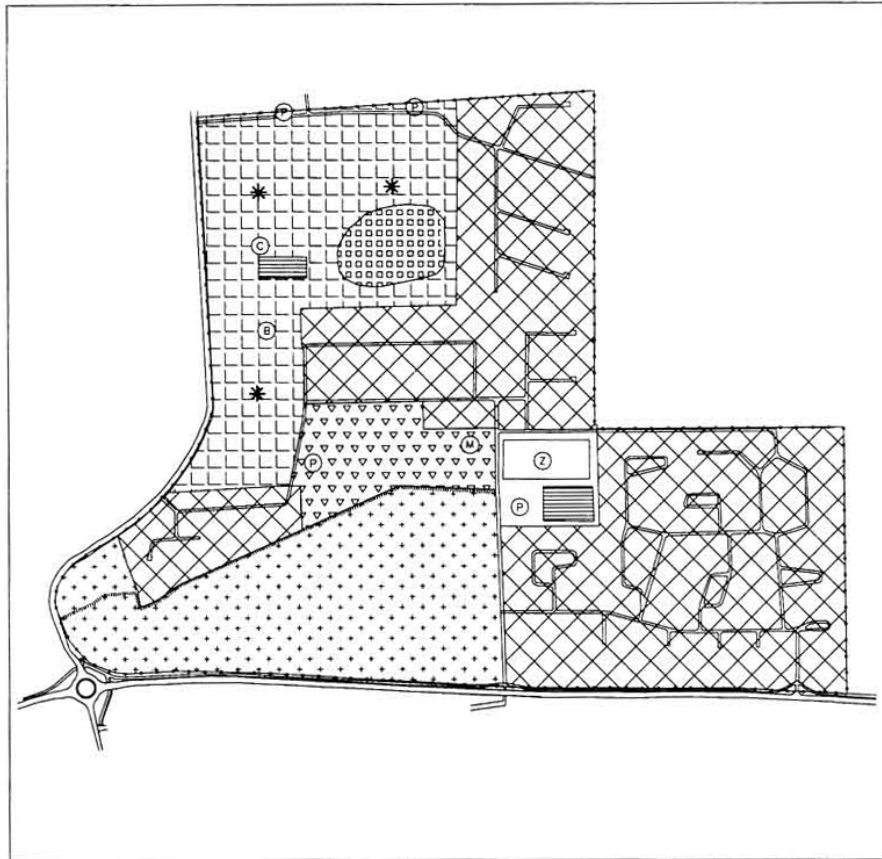
Huidige situatie

Zo zijn er ten eerste enkele gebieden, met steeds iets andere kenmerken, met recreatiewoningen. In het gehele plangebied zijn circa 230 recreatiewoningen aanwezig. Dit aantal is verdeeld over verschillende terreinen. Deze woningen zijn bedoeld voor recreatieve bewoning. Slechts twee recreatiewoningen mogen in strijd met de gebruiksbepaling voor permanente bewoning worden aangewend. Dergelijke situaties vallen onder het overgangsrecht.

De terreinen met de recreatiewoningen zijn licht tot sterk geaccidenteerd en kunnen gekenmerkt worden als duin en boslandschap met een waardevolle natuurwaarde. De omvang van de percelen varieert. De percelen in het meest zuidoostelijke deel kennen de meest beperkte maatvoering. De zomerwoningen op de andere terreinen zijn op ruime percelen gesitueerd.

Uitgangspunt

Het huidige aantal recreatiewoningen zal in de toekomst gehandhaafd blijven en zelfs iets toenemen. Op enkele, nog onbebouwde, kavels zullen nog nieuwe recreatiewoningen worden gerealiseerd. Een verdere verdichting is niet toegestaan in verband met de karakteristiek en kenmerken van het gebied. Op de terreinen waar nu recreatiewoningen aanwezig zijn, zijn ook geen andere vormen van verblijfsrecreatie ((sta)caravans of tenten) toegestaan.



Figuur 2. Huidige inrichting van het recreatiegebied Roosdunen (bron: Bestemmingsplan Roosdunen, Grontmij, Zeist, november 1995)

Het uitgangspunt van de gemeente is dus om het aantal recreatiewoningen in de bestaande recreatierreinen in de toekomst te handhaven. Een verdere verdichting is niet toegestaan in verband met de karakteristiek en kenmerken van de gebieden. Dit met uitzondering van de locaties die in het bestemmingsplan zijn aangegeven als zijnde nog te bebouwen locaties en die de karakteristiek en kenmerken van het gebied niet aantasten (daarmee komt het totale aantal recreatiewoningen op 236).

Het gemeentelijk beleid is gericht op het realiseren van een optimale kwaliteit van gronden, bebouwingsbeeld, gebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Dit zal afgestemd zijn op de hoofdkenmerken van het gebied en van de bestaande cultuurhistorische van belang zijnde stedenbouwkundige structuur en architectonische kenmerken.

De aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden moeten dan ook worden beschermd. Eventuele werkzaamheden dienen op zodanige wijze te worden uitgevoerd dat genoemde waarden zo min mogelijk worden aangetast.

Aan de bouw van vrijstaande bijgebouwen zal daarom geen medewerking worden verleend. Dit om het open karakter te handhaven en om aantasting van het eerder genoemde, de omgeving, het landschap en de uitstraling van de terreinen te voorkomen. Gesteld kan worden dat losstaande bijgebouwen en bouwwerken het bestaande bebouwingsbeeld en de gebiedstypologie zullen verstoren en voor de omgeving er een aantasting zal ontstaan van het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van de gebieden c.q. situeringen ter plaatse. Dergelijke ontwikkelingen kunnen beschouwd worden, gezien de bestaande ruimtelijke visies, de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de ruimtelijke effecten van die activiteit op de omgeving, als slecht inpasbaar en onaanvaardbaar. Tenslotte is uitbreiding van het aantal permanent bewoonde recreatiewoningen niet gewenst. De op dit moment voor zowel permanente bewoning gebruikte recreatiewoningen blijven (op persoonlijke titel) toegestaan. Na verkoop of overerving van de recreatiewoning, vervalt de mogelijkheid tot permanente bewoning.

3. 2. De camping

Huidige situatie

Tevens wordt een groot deel van het gebied ingenomen door een kampeerterrain dat deels voor (sta)caravans en deels voor alleen tenten en toercaravans is bedoeld. Er wordt hier ruimte geboden aan ongeveer 350 stacaravans en circa 140 toeristische kampeerplaatsen. De toeristische kampeerplaatsen liggen midden in het stacaravangebied.

Uitgangspunt

De ligging van de toeristische kampeerplaatsen midden in het stacaravangebied is niet ideaal. Om de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied Roosdunen te verbeteren, is besloten om het toeristische kampeerterrain te verplaatsen. Dit terrein zal worden verplaatst naar het voormalige speelterrein.

Op dit moment zijn in dit gebied nog parkeerplaatsen aanwezig. Deze zullen worden verplaatst naar een nieuw aan te leggen parkeerterrein aan de westzijde van het recreatiegebied Roosdunen. De parkeerfunctie aan de noordzijde zal gehandhaafd blijven.

Het terrein dat vrijkomt door verplaatsing van het toeristisch kamperen, zal worden benut voor plaatsing van stacaravans. Door reorganisatie en esthetische kwaliteitsverbetering wordt bijgedragen aan de structuurversterking van het gebied.

Door deze maatregelen wordt de structuur van het caravanterrein verbeterd, wordt een duidelijkere scheiding aangebracht tussen het caravanterrein en het kampeerterrein en komt het toeristische kampeerterrein dicht bij voorzieningen als het zwembad, de midgetgolfbaan en de tennisbanen te liggen. Het functioneren van deze voorzieningen zal hierdoor verbeteren. De regeling in het plan gaat ook uit van dit onderscheid naar functies. Overigens zullen, om de ruimtelijk-functionele structuur op met name het stacaravan- en kampeerterrein te verbeteren, langs de randen en op diverse locaties op het terrein zelf ook groenvoorzieningen worden aangelegd.

3. 3. De dagrecreatieve voorzieningen

Huidige situatie

Vervolgens zijn in het gebied verschillende voorzieningen voor de recreanten aanwezig. Zo zijn in het stacaravangebied de centrale voorziening van het recreatiegebied Roosdunen te vinden. Het betreft hier een receptiegebouw, winkel- en horecavoorzieningen, een beheerderswoning en ruimte voor personeelshuisvesting.

Ten oosten van het voormalige speelterrein gebied zijn verder een zwembad, de tennisbanen en een midgetgolfbaan gelegen. Tenslotte is langs de westgrens van het plangebied, in het agrarisch gebied, een paardenverhuurbedrijf gevestigd.

Uitgangspunt

Zoals al aangegeven in paragraaf 2.4, wordt het gebied via te veel toegangen ontsloten. Door de toegang ten noorden en ten zuiden van de "hoofdtoegang" te laten vervallen, gaat de hoofdtoegang beter als zodanig en krijgt deze toegang ook daadwerkelijk de uitstraling van een hoofdtoegang.

De bij deze hoofdtoegang aanwezige voorzieningen zullen met het voorliggende plan enige ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Met name een uitbreiding van de personeelshuisvesting is noodzakelijk.

Ten behoeve hiervan zal de beheerderswoning worden verplaatst. In de uiterst zuidwestelijke punt van het voormalige speelterrein zal daarom ruimte worden geboden aan de (vervangende) nieuwbouw van een beheerderswoning. De huidige woning verkeert in een slechte bouwkundige staat.

Rondom het huidige (bouw)perceel is geen enkele vorm van privacy of woongenot, doordat de stacaravans in het bijzonder aan de noord en oostzijde op minder dan 7 meter afstand van deze woning staan. Er wordt enige overlast van vliegtuigen ondervonden. De nieuwe locatie brengt minder geluidsoverlast van vliegtuigen met zich mee. Dit omdat de nieuwe locatie van de beheerderswoning buiten de geluidzone van het vliegveld is gelegen. De "oude" locatie van de beheerderswoning was wel binnen deze zone gelegen. Er is dus sprake van een weloverwogen situering van de woning. De bouw van de beheerderswoning is afgestemd op de toekomstige opbouw van het recreatieterrein en de aspecten toezicht, inpasbaarheid en privacy. In de gedachte opbouw zal een verstoring ontstaan wanneer de beheerderswoning binnen het terrein voor stacaravans zal blijven liggen. De woning ligt dan weliswaar nabij de centrumvoorzieningen, maar ligt verder af van het tentkampeerterrein etc. Juist dit dynamische terreingedeelte vraagt duidelijk om toezicht. Door de nieuwe situering nabij dit terrein zal het toezicht hierop sterk kunnen verbeteren. De huidige woning heeft geen privacy. Alternatieve locaties zijn op het terrein niet aanwezig. Het terrein Roosdunen is, qua bebouwing, nagenoeg geheel benut. Met name nabij de tamelijk dicht opeen staande stacaravans is geen ruimte. Slechts het voormalig speelterrein biedt de mogelijkheid om aan de afstandseisen te kunnen voldoen.

Ook ten aanzien van de aanwezige voorzieningen worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het voorliggende plan. Zo wordt een overkapping van het zwembad mogelijk gemaakt. Dit omdat de functie van het zwembad hiermee verder verbreed kan worden, zodat het toekomstperspectief voor het functioneren van het zwembad verbetert. Gedacht wordt aan een slechtweervoorziening, maar ook (beperkte) mogelijkheden voor horeca en detailhandel. Verder blijven de tennisbanen in dit gebied gevestigd op de huidige locatie. De midgetgolfbaan wordt verplaatst.

Verder wordt in dit gebied in de toekomst eventueel een gebouw met centrale voorzieningen voorzien. De regeling in het onderhavige plan biedt hiervoor ruimte. Omdat op dit moment nog niet zeker is hoe een dergelijke invulling eruit komt te zien, is een flexibele en globale regeling opgenomen.

3. 4. De bufferzone

Huidige situatie

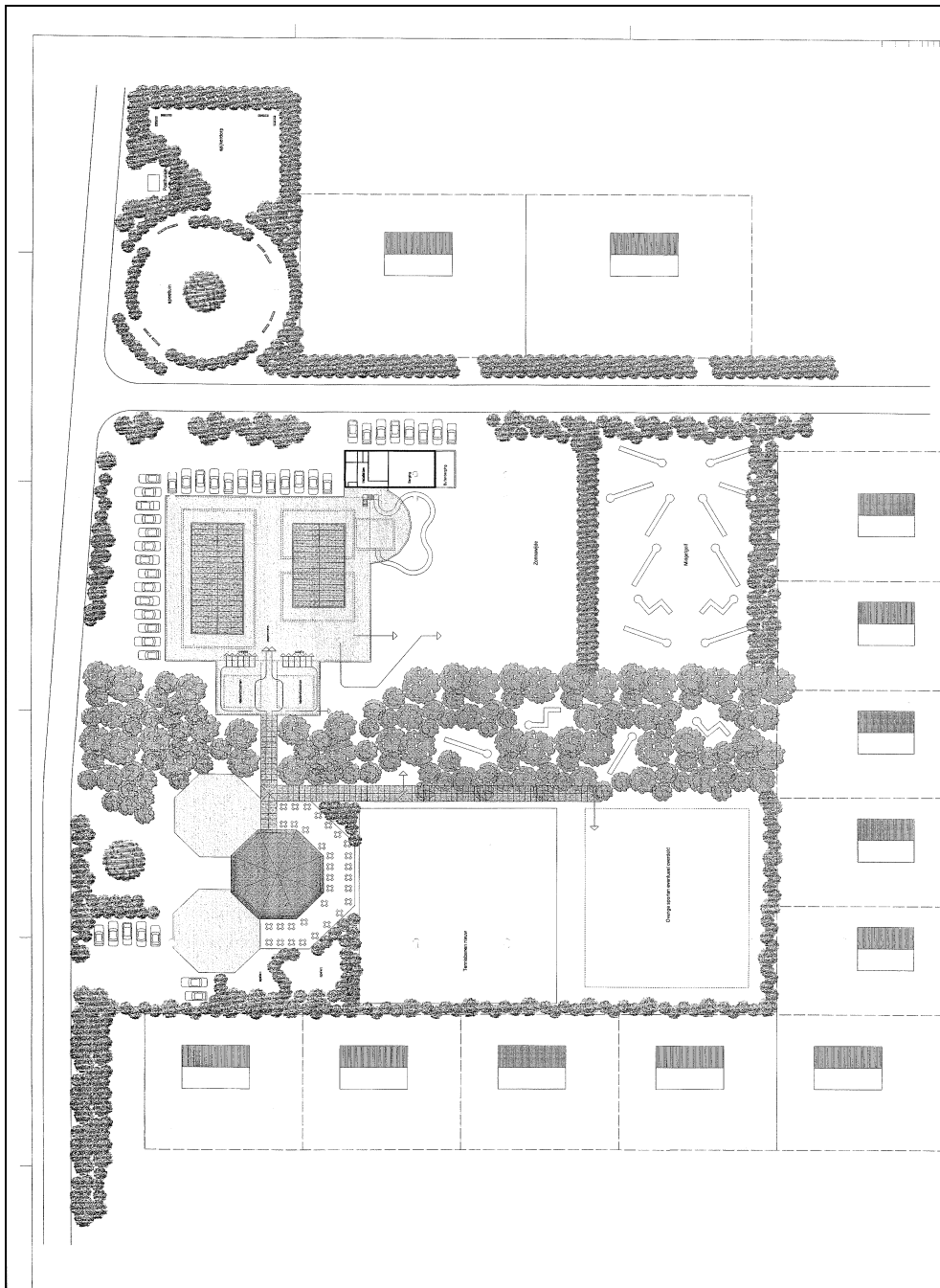
In het zuidelijke deel van het plangebied ligt een groen, agrarisch gebied. Dit gebied dient als bufferzone ten opzichte van het direct ten zuiden van het plangebied gelegen dorp Ballum.

Uitgangspunten

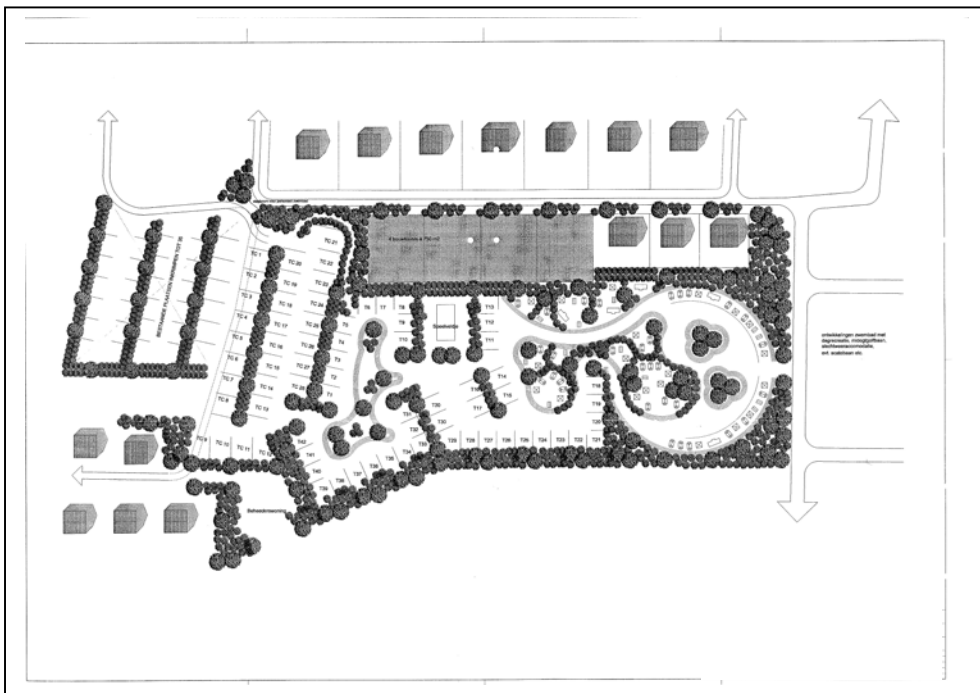
De bufferzone naar het dorp Ballum dient gehandhaafd te blijven. Daarom wordt in het voorliggende een regeling opgenomen om deze zone vrij van bebouwing en andere recreatieve functies te houden. In het gebied is op dit moment al een paardenverhuurbedrijf aanwezig. Deze functie zal behouden blijven.

3. 5. Toekomstige inrichting

Als gevolg van de hiervoor beschreven uitgangspunten, zal de inrichting van het gebied ten opzichte van de huidige situatie op onderdelen veranderen. In figuur 3 en 4 zijn de nieuw in te richten delen van het terrein Roosdunen, zoals ook door het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt, weergegeven.



Figuur 3. Mogelijke toekomstige inrichting van het terrein rondom het zwembad (bron: Stichting Recreatiecentra Ameland, 2004)



Figuur 4. Mogelijke toekomstige inrichting kampeerterrein (Bron: Stichting Recreatiecentra Ameland, 2004)

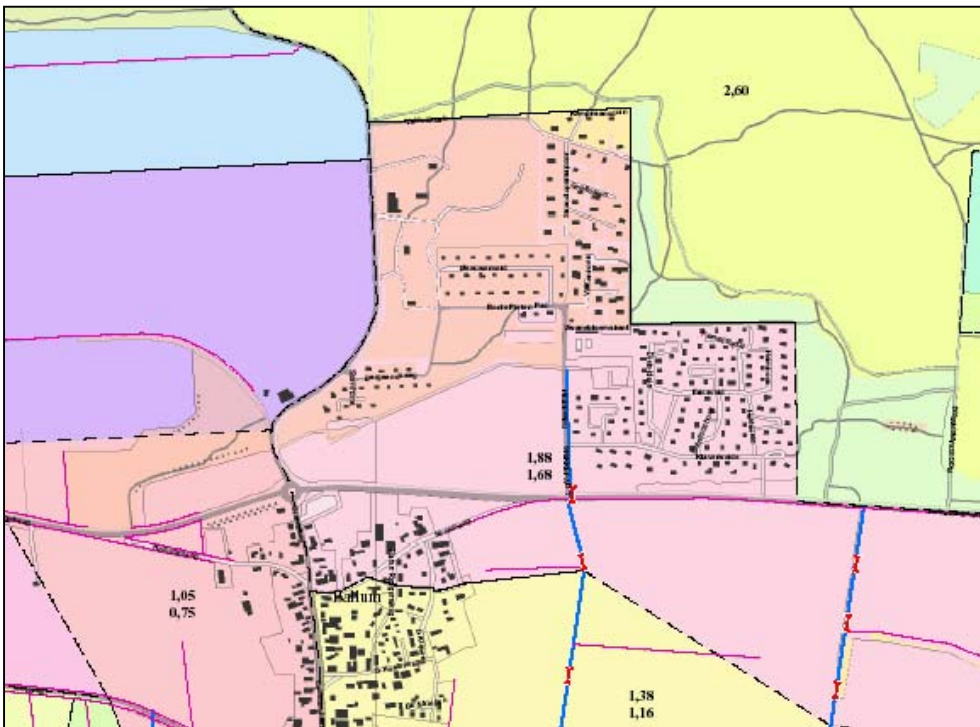
4. MILIEU EN OMGEVING

4. 1. Waterparagraaf

In het kader van de watertoets heeft op 4 mei 2005 een overleg plaatsgevonden met het Wetterskip Fryslân. De opmerkingen die het Wetterskip in dit overleg heeft gemaakt inclusief de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen in bijlage 1. In deze paragraaf is het geheel verwerkt. Met het waterschap is afgesproken dat deze in het kader van het Overleg (ex artikel 10 Bro) nog een formeel wateradvies uit zal brengen, welke in het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen. Inmiddels heeft het waterschap in een overlegreactie aangegeven geen inhoudelijke op- of aanmerkingen op het plan te hebben. Wel verzocht het waterschap nog om in alle bestemmingsomschrijvingen ook water op te nemen. Hieraan is het plan aangepast.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het water in het plangebied van Roosdunen wordt afgevoerd via een hoofdwatgang, waarop de kleinere watergangen in het plangebied afwateren. De hoofdwatgang voert het water in zuidelijke richting, onder de Verbindingsweg door, in de richting van de polder Hollum-Ballum. Uiteindelijk wordt het overtollige water via de afwateringsduikers bij Skutehon geloosd op de waddenzee.



Figuur 5. Waterpeilen en (hoofd)watergangen rondom plangebied

Ten noorden van de hoofdwatgang loopt de watgang door in noordelijke richting langs de Heideweg en buigt vervolgens in westelijke richting af aan de noordzijde van de Meeuwenveld. In het huidige watersysteem op dit deel van het eiland zijn geen waterhuishoudkundige knelpunten aanwezig. In figuur 5 zijn de (hoofd)watgangen en waterpeilen in het gebied weergegeven

Nieuwe situatie

Uitgangspunt in de nieuwe situatie is dat de hoofdwatgangen in en om het plangebied behouden blijven. Voor zover deze in het plangebied gelegen zijn, zullen deze vastgelegd worden op de plankaart. Voor wat betreft de voorgestane ontwikkelingen op het recreatieterrein blijft de huidige afvoersituatie van de recreatiewoningen op het terrein in stand. In deze situatie wordt het vuilwater van de recreatiewoningen met een rieten kap afgevoerd via het vuilwaterriool en stroomt het hemelwater vrij af. Bij de overige in het plangebied gelegen recreatiewoningen wordt naast het vuilwater ook het hemelwater via het vuilwaterriool afgevoerd.

Voor de nieuw te bouwen recreatiewoningen geldt op grond van de door de gemeente gehanteerde bouwverordening dat deze verplicht zijn om het hemelwater afzonderlijk van het vuilwater op eigen terrein te laten afwateren. Bij de bouw van de recreatiewoningen zal de gemeente daar waar mogelijk eisen dat duurzame, natuurvriendelijke en niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden.

Voor wat betreft het aspect waterberging zal ernaar gestreefd worden om 9 % van de uitbreiding van het verhard oppervlak in de vorm van oppervlaktewater te realiseren. Daarnaast zal bij eventuele realisatie van een tweetal recreatiewoningen aan 't Snikkepad rekening worden gehouden met de verbreding van de aldaar gelegen sloot. Daarnaast heeft het waterschap als eis gesteld dat de 'valleitjes' in het voormalige speelterrein op het terrein intact dienen te blijven, voor de opvang van kwelwater. In de voorschriften is voor dit gebied een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het verrichten van graafwerkzaamheden en het ophogen/afgraven van gronden. Hierin is onder andere het criterium opgenomen dat geen afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische omstandigheden en dat zonodig overleg met het waterschap plaats dient te vinden.

Voor een eventuele toekomstige verlegging/verbreding van de Strandweg zal ten tijde van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid nader bekeken worden in hoeverre een goede waterafvoer gegarandeerd wordt. Hier zal uiteraard het waterschap bij betrokken worden.

Tot slot kan nog opgemerkt worden dat voor het onderhoud en beheer van de (hoofd)watgangen een strook van minimaal 5 meter aan één zijde van de betreffende watgang hiervoor gereserveerd wordt.

4. 2. Externe veiligheid

Ten aanzien van het plangebied moet tenslotte ook gekeken worden naar veiligheidsaspecten. Dit op basis van het recent in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal. Het individueel risico (IR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het IR is 10^{-6} .

Deze grenswaarde is plaatsgebonden en op een kaart aan te geven. Plaatsen met eenzelfde risico worden in de vorm van risico-contouren aangegeven. Met een norm voor het individueel risico wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken, of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Daarnaast bestaat het begrip "groepsrisico". Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde maar van oriënterende waarde.

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen functies aanwezig die op grond van het Bevi als gevaarzettende functies zijn/kunnen worden aangemerkt. Nabij het plangebied ligt een kleinschalig vliegveld, wat valt onder het Besluit Kleinschalige Luchtvaart. Externe veiligheid in de luchtvaart is op dit moment nog een relatief nieuw beleidsterrein en beperkt zich voorlopig dan ook nog tot Schiphol. Op dit moment werken verschillende departementen aan het opstellen van de nota Algemeen Beleidskader Externe Veiligheid Luchtvaartterreinen (ABEL). Deze nota zal het kader gaan vormen voor het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot de regionale luchtvaartterreinen.

Het luchtvaartterrein op Ameland heeft een dermate kleinschalige omvang dat er hier zich naar verwachting geen problemen zullen voordoen op het gebied van externe veiligheid. Daarbij komt nog dat de recreatiewoningen en de dienstwoning in het plangebied, niet gelden als kwetsbare, maar als beperkt kwetsbare objecten. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden, dat ook het nabijgelegen vliegveld uit een oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

4. 3. Geluid

Ten westen van het plangebied ligt het vliegveld Ameland. Binnen de geluidcontour van dit vliegveld mogen geen geluidgevoelige functies worden ontwikkeld. Recreatiewoningen en/of kampeerterreinen worden niet aangemerkt als geluidgevoelige functies. In het plangebied geldt alleen de dienstwoning als geluidgevoelige functie. Hoewel deze dienstwoning wordt verplaatst binnen het plangebied, verandert er feitelijk niets aan de geluidssituatie. Zowel de huidige locatie als de nieuwe locatie van de dienstwoning zijn gelegen binnen de geluidcontour van het vliegveld.

Per saldo neemt de geluidbelasting daarom niet toe, zodat de dienstwoning met het voorliggende plan mogelijk kan worden gemaakt. De geluidcontour is in dit bestemmingsplan opgenomen en op de plankaart ook aangegeven.

4. 4. Luchtkwaliteit

Met ingang van 5 augustus 2005 geldt het nieuwe *Besluit luchtkwaliteit 2005* dat luchtkwaliteitsnormen voor een zevental stoffen bevat. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, stikstof-oxiden, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen.

Gemeenten en provincies dienen de lokale luchtkwaliteit in kaart te brengen en daarover te rapporteren. Als blijkt dat grenswaarden uit het besluit zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dienen gemeenten na te gaan of de regeling in het bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft voor de luchtkwaliteit in het plangebied (of een daaraan grenzend gebied uiteraard). In het voorliggende plan wordt een regeling getroffen waarbinnen ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden (met name de bouw van (recreatie)woningen of de aanleg van het bedrijventerrein) leiden tot een toename van de verkeersintensiteit. Met het voorliggende plan wordt voorzien in de bouw van enkele nieuwe recreatiewoningen en de uitbreiding van het voorzieningengebouw (met name ten behoeve van personeelshuisvesting).

De verkeersintensiteit op Ameland is echter zodanig laag, dat ook een toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingen die het voorliggende plan mogelijk maakt, bij lange na geen overschrijdingen van de normen zal opleveren.

Op 8 augustus 2006 heeft het college de rapportage Luchtkwaliteit 2005 Gemeente Ameland vastgesteld, conform het Besluit Luchtkwaliteit (Stb. 2005,316) van 23 juni 2005. Uit dit rapport blijkt dat binnen de gemeente Ameland geen overschrijdingen van grenswaarden zijn geconstateerd.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. De juridische regeling

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), alsmede door het daarbijbehorende Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro).

Het gemeentebestuur is bezig met de vervanging en actualisering van verouderde bestemmingsplannen voor de bestaande dorpen. Inmiddels is het plan voor Nes geactualiseerd, is op dit moment een nieuw bestemmingsplan voor Hollum in voorbereiding en wordt nu ook een actuele regeling voor Roosdunen opgesteld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen toegelicht die in het onderhavige bestemmingsplan voorkomen. Hierin zijn mede vertaald de bouwvoorschriften welke zijn vastgesteld in het raadsvoorstel d.d. 24 februari 1992 ("wijziging bouwvoorschriften zomerwoningen").

Verblijfsrecreatieve doeleinden 1, 2 en 3

De op het terrein aanwezige recreatiewoningen zijn onder de bestemmingen Verblijfsrecreatieve doeleinden 1 t/m 3 gebracht. Het onderscheid tussen deze bestemmingen is gebaseerd op verschillen in het bebouwingsbeeld.

"Verblijfsrecreatieve doeleinden 1" betreft het meest ruim opgezette gedeelte van het plangebied, met relatief grote recreatiewoningen. Hier staan reeds 39 zomerhuizen en er kunnen nog twee bij, wat een totaal van 41 recreatiewoningen geeft binnen dit gedeelte van het terrein. De nieuw te bouwen recreatiewoningen mogen alleen worden gebouwd in het gebied dat op de kaart is aangegeven door middel van een aanduiding. De woningen bestaan veelal uit één laag met een met riet gedekte kap. De onderlinge afstand tussen de woningen is groot. Om te voorkomen dat de bebouwingsdichtheid hoger wordt, is het maximum aantal aanwezige recreatiewoningen vastgelegd, evenals de maximale oppervlakte per recreatiewoning.

De recreatiewoningen die zijn bestemd als "Verblijfsrecreatieve doeleinden 2" kennen eveneens een relatief grote onderlinge afstand. In dit gebied is ruimte voor 70 recreatiewoningen (waarvan 66 reeds aanwezig en 4 nog te bouwen). Ook voor deze bestemming geldt dat voor de nieuwbouw een aanduiding op de plankaart is opgenomen. De woningen in deze bestemming zijn echter lager en voorzien van een kap met een flauwere dakhelling dan de woningen in "Verblijfsrecreatieve doeleinden 1". De woningen in dit gebied kennen ook vrijwel allemaal een oost-west gerichte nokrichting. Dit dient, in verband met het huidige en gewenste ruimtelijke beeld, te worden behouden.

Het laatste gedeelte met recreatiewoningen, "Verblijfsrecreatieve doeleinden 3" (124 zomerwoningen recreatiewoningen, waarvan 122 bestaand en 2 nieuw), is het gebied met de hoogste bebouwingsdichtheid. Ook in deze bestemming is de locatie voor de nieuwbouw vastgelegd door middel van een aanduiding. De recreatiewoningen in dit gebied zijn over het algemeen ook kleiner qua oppervlakte dan de recreatiewoningen in de andere 2 bestemmingen. De hoogte van de woningen en de bouwvorm is vergelijkbaar met de woningen binnen "Verblijfsrecreatieve doeleinden 2".

Het huidige bebouwingspatroon van het recreatieterrein als geheel en de ruimtelijke verschijningsvorm van de individuele recreatiewoningen dienen zoveel mogelijk in stand te worden gehouden. De bouwvoorschriften binnen de verschillende bestemmingen zijn er dan ook op gericht de huidige situatie zoveel mogelijk vast te leggen.

In al deze bestemmingen is tevens een regeling opgenomen die het behoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden van het duin- en bosgebied moet waarborgen. Hiervoor is dan ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verder is bij de recreatiewoningen ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In totaal mag per recreatiewoning een oppervlakte van respectievelijk 15 of 20 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Zoals eerder vermeld, wordt in verband met het behoud van het huidige ruimtelijke beeld en de waarden daarvan, de bouw van vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan. De bijgebouwen mogen alleen aan de woning vast worden gebouwd, zodat versnippering en een onsamenvangende c.q. rommelige invulling wordt voorkomen (zie paragraaf 3.1). Bij het berekenen van de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen moeten de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ook worden meegeteld.

Vervolgens zijn de recreatiewoningen specifiek bedoeld voor recreatieve bewoning. Een tweetal recreatiewoningen mag tevens, via een overgangsbepaling, permanent worden bewoond. Het gaat om de woningen aan het:

- Bontepietenpad 128, Ballum (dhr. A.J. Bouwman);
- Kemphaansduin 207, Ballum (dhr. A.P. Grondsma).

Het permanente gebruik van deze woningen door de huidige eigenaren, blijft toegestaan. Als de zomerwoningen door vererving, verhuur of verkoop van gebruiker/eigenaar verandert, is het permanent bewonen van deze woningen door de nieuwe eigenaar/gebruiker niet meer toegestaan.

Tenslotte dient langs de zuidrand van het plangebied, conform het nu nog vigerende bestemmingsplan, een strook van circa 30 meter vrij van gebouwen te blijven. Deze strook is in het voorliggende plan daarom aangeduid op de kaart en de bestemmingsregeling staat hier geen gebouwen toe. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals picknickmeubilair, zijn wel toegestaan.

Verblijfsrecreatieve doeleinden 4

Het terrein voor stacaravans én het kampeerterrein voor zowel toercaravans als tenten en shelters is specifiek bestemd als "Verblijfsrecreatieve doeleinden 4". Deze bestemming is al afgestemd op de nieuwe situatie (verplaatsing van het trekkersterrein).

Om nu te voorkomen dat ook de nieuwe locatie van het trekkersterrein in de toekomst in gebruik wordt genomen als locatie voor stacaravans, heeft dit terreingedeelte de aanduiding "geen stacaravans toegestaan" gekregen. Daar komt bij dat ook de nieuwe locatie van de beheerderswoning in dit gebied valt. Hiervoor is de aanduiding "dienstwoning toegestaan" opgenomen. De hiervoor geldende bouwvoorschriften zijn afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing op het terrein. Dat wil zeggen onder andere zeggen dat een flauwe kap moet worden toegepast.

In deze bestemming zijn bouwvoorschriften voor zowel de stacaravans (en de daarbij behorende bijgebouwtjes) als ook de gebouwen met (sanitaire) voorzieningen opgenomen. Deze gebouwen mogen in principe alleen binnen het gebied met vaste staanplaatsen worden gebouwd.

Op het trekkersterrein mag via een vrijstelling één kleinschalig toiletgebouw worden gebouwd. Belangrijke voorwaarde hierbij is wel dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied (i.c. de duinruggen en duin- en heidebeplanting). Ter bescherming van deze waarden is bovendien een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Sport- en recreatieve doeleinden

Direct ten oosten van het nieuwe terrein voor toercaravans en tenten ligt het terrein waar het zwembad, een slechtweervoorziening, de tennisbanen en de midgetgolfbaan zijn gedacht. Deze voorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming "Sport- en recreatieve doeleinden". De nu reeds aanwezige voorzieningen (tennisbaan, midgetgolfbaan, zwembad en speelterrein) zullen in de toekomst gehandhaafd blijven.

Wél biedt deze bestemming ruimte voor ontwikkelingen. In de toekomst zal dit zwembad mogelijk (deels) worden overkapt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een dergelijke ontwikkeling mogelijk. Ook de bij het zwembad aanwezige gebouwtjes (ingang, snackkiosk, wasserette, etc.), een kampwinkel én een slechtweervoorziening worden met deze bestemming mogelijk gemaakt.

Omdat nu nog niet exact bekend is waar de uiteindelijke bebouwing komt te staan, is een ruim bouwvlak opgenomen, met een maximum bebouwingspercentage van 70% om te voorkomen dat het gehele vlak wordt volgebouwd, wat een te forse massa in dit gebied zou betekenen.

Dagrecreatieve doeleinden

Helemaal aan de westgrens van het plangebied, direct ten zuiden van het terrein met recreatiewoningen, ligt een paardenverhuurbedrijf. Dit bedrijf is, in verband met de specifieke activiteiten hier ook apart bestemd.

De bestemmingsomschrijving is geheel toegesneden op de functie van paardenverhuur, zodat zich hier geen ander bedrijf kan vestigen.

De in de bestemming opgenomen bouwvoorschriften zijn afgestemd op de maatvoering van de huidige bebouwing. Dat wil zeggen dat hier geen mogelijkheid tot uitbreiding wordt geboden.

Gemengde doeleinden

De in het plangebied aanwezige centrale voorzieningen (te weten de receptie, een winkel, een horecavoorziening en ruimte voor personeelshuisvesting) zijn binnen één bestemming, namelijk "Gemengde doeleinden" gebracht. Dit omdat al deze verschillende functies bij elkaar zijn gesitueerd en er in de toekomst geschoven zal gaan worden met de locaties van de verschillende functies c.q. er uitbreiding plaats zal vinden. Ook zal de ruimte voor personeelshuisvesting worden uitgebreid. Om deze reden is een bouwvlak op de kaart opgenomen dat groter is dan de huidige bebouwing. Ook de maatvoering waaraan een gebouw moet voldoen, biedt ruimte voor ontwikkeling. Al met al ontstaat op deze manier een hele flexibele regeling waarbinnen alle functies onderling uitwisselbaar zijn.

Omdat het hier gaat om detailhandel en horeca die puur bedoeld is voor het recreatieterrein Roosdunen, is in de voorschriften een maximale oppervlakte voor beide functies (respectievelijk 200 en 700 m²) opgenomen. De oppervlakten zijn gebaseerd op de nieuwbouwplannen voor dit gebied. Ook is in de voorschriften duidelijk vermeld dat het gaat om detailhandel en horeca ten behoeve van Roosdunen. Het mag dus niet gaan om een zelfstandige winkel- of horecafunctie.

Agrarische cultuurgrond

Deze bestemming is gelegd op een groengebied ten zuiden van de recreatieve voorzieningen dat als een bufferzone naar het dorp Ballum functioneert. Het is van belang om het recreatieve gebied en de dorpsbebouwing niet tegen elkaar aan te laten groeien.

Daarom wordt deze bufferzone in het voorliggende plan in stand gehouden, wat wil zeggen dat het gebied vrij van recreatieve functies en bebouwing dient te blijven. Binnen deze bestemming ligt tevens een cultuurhistorisch waardevolle duinwal, die in het verleden dienst deed als veekering, die in het plan wordt beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Verkeersdoeleinden

De bestemming "Verkeersdoeleinden" is gelegd op zowel de weg rondom terrein als ook op de aanwezige (waaronder het gebied aan de noordzijde van het plangebied) en nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen in het gebied. Alle overige straten in het plangebied zijn in de andere specifieke bestemmingen ondergebracht. Dit omdat de straten hier ten dienste staan van de functies binnen deze bestemmingen terwijl de weg rondom het plangebied echt als ontsluitingsroute voor het hele gebied Roosdunen geldt. Ook de parkeerterreinen hebben een openbare functie.

Luchtvaartterrein

Een strook grond ten westen van de ontsluitingsroute langs het terrein, valt onder de bestemming "Luchtvaartterrein". Dit terrein maakt op dit moment namelijk nog deel uit van de gronden die bij het vliegveld Ameland horen. Voor het luchtvaartterrein is de regeling uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Op termijn worden een deel van de als "Luchtvaartterrein" bestemde gronden betrokken bij "Roosdunen" ten behoeve van het realiseren van parkeervoorzieningen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Verkeersdoeleinden" opgenomen.

Water

Op verzoek van het Wetterskip Fryslân is de in het plangebied aanwezige hoofdwaterring als zodanig bestemd, in combinatie met een toegespitst aanlegvergunningstelsel. Hiermee wordt de garantie geboden dat deze waterring in zijn hoedanigheid kan blijven bestaan.

Naast het bestemmingsplan is de Keur van het Wetterskip Fryslân van toepassing.

5. 3. Aanvullende bestemming

Geluidzone luchtvaartterrein

Er is sprake van een aanvullende bestemming in het plangebied. Deze bestemming is als het ware over de reguliere bestemmingen heen gelegd. De juridische betekenis is echter gelijkwaardig.

Het betreft hier de geluidzone van het nabijgelegen vliegveld Ameland dan direct ten westen van het plangebied ligt. Een deel van het plangebied valt binnen deze geluidzone. Deze aanvullende bestemming is bedoeld om te voorkomen dat binnen de geluidzone van het luchtvaartterrein nieuwe geluidgevoelige bebouwing komt en er daardoor een te hoge geluidbelasting optreedt. Omdat het luchtvaartterrein zélf de geluidproducerende functie is, ligt de zone dus niet over het terrein zelf. Daarom is de aanvullende bestemming ook niet over de bestemming "Luchtvaartterrein" gelegd, maar alleen op de omringende bestemmingen.

De beheerderswoning is op dit moment de enige geluidgevoelige functie in het plangebied. Deze woning lag binnen de zone, maar zal na verplaatsing buiten de geluidzone komen te liggen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan ²⁾. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid, is de gemeente Ameland van mening dat belangenorganisaties en particulieren worden moeten betrokken bij het bestemmingsplan Roosdunen 2006. Het plan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties (het Overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening). Het waterschap is, in verband met de watertoets, al in een eerder stadium bij het plan betrokken, maar heeft het plan ook nog in het kader van het Overleg toegestuurd gekregen.

Over alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarna het bestemmingsplan gereed gemaakt is voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Vervolgens zal er gelegenheid zijn tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad en in een latere fase kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor het bestaande deel van het recreatiegebied waar geen ontwikkeling plaats zullen vinden niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is voor dat deel in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving.

Voor het andere deel van het plan, waar onder meer de bouw van in totaal 8 recreatiewoningen en een bedrijfswoning zijn gepland, geldt dat de betreffende gronden particulier bezit zijn. De recreatiewoningen en de bedrijfswoning komen aan bestaande wegen te liggen. Een exploitatieovereenkomst is om die reden niet relevant. Van gemeentewege zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen, die in een financieel kader geplaatst moeten worden. De verlegging van de lokale Strandweg zal plaatsvinden op kosten van de Stichting.

²⁾ Artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

7. OVERLEG

Het voorontwerp van het *Bestemmingsplan Roosdunen 2005* is onderwerp geweest van overleg. In het navolgende wordt ingegaan op de resultaten van het overleg.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Commissie van Overleg ex artikel 10 WRO (CvO) met daarin vertegenwoordigd:
 - Het hoofd van de afdeling Ruimtelijke plannen van de hoofdgroep Maatschappij en Omgeving van de Provinsje Fryslân;
 - De procedure-coördinator van de afdeling Ruimtelijke plannen van de hoofdgroep Maatschappij en Omgeving van de Provinsje Fryslân;
 - De Directeur van de directie Noord van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
 - De Rijksconsulent voor Economische Zaken;
 - De Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat, directie Noord-Nederland;
 - De Inspectie VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu) van Noord-Nederland;
 - De consulent regio noord/oost van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
2. Wetterskip Fryslân te Leeuwarden;
3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat Generaal Transport en Luchtvaart, te Den Haag.

De schriftelijke reactie van de Commissie van Overleg en die van het Wetterskip Fryslân worden hierna afzonderlijk van commentaar voorzien. Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat Generaal Transport en Luchtvaart heeft aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Alle ontvangen reacties zijn als bijlage 2 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Ad 1. Commissie van Overleg

De Commissie van Overleg heeft het voorontwerp-bestemmingsplan op 5 januari 2006 besproken en in een brief van 13 januari 2006 een reactie op het plan gegeven.

Het ontwerp-bestemmingsplan geeft de CvO aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Om duidelijk te maken wat het gewicht van deze opmerkingen is, wordt verwezen naar de Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000.

Categorie 2 opmerkingen (Overleg-/discussiepunten)

Habitatrichtlijngebied/Vogelrichtlijngebied/Provinciale ecologische hoofdstructuur

Howel het verblijfsrecreatieterrein Roosdunen buiten de begrenzing van deze gebieden valt, constateert de Commissie dat een strook grond met een oppervlakte van 7500 m², grenzend aan de bestaande ontsluitingsweg, is bestemd als "Verkeersdoeleinden". Het is de Commissie echter niet duidelijk of deze strook reeds overeenkomstig deze bestemming in gebruik is. Voor zover deze bestemming overeenkomstig het huidige gebruik is, acht de commissie de bestemming aanvaardbaar. Zo niet, dan zou nog een toetsing aan de eerder genoemde gebieden moeten plaatsvinden.

Reactie: Het door de commissie bedoelde gebied is reeds lange tijd in gebruik als parkeerterrein. De bestemming is dan ook aanvaardbaar en er hoeft geen nadere toetsing plaats te vinden.

Bestemming gemengde doeleinden

In deze bestemming zijn onder andere een winkel, een horecabedrijf en personeelshuisvesting toegestaan. Er is niet aangegeven dat het hier om detailhandel in de vorm van een kampwinkel moet gaan. Ook ten aanzien van horeca is niet bepaald dat deze functie ten dienste moet staan van de functies in het plangebied. Om te voorkomen dat de functies detailhandel en horeca een te grote vlucht nemen, dient voor deze functies een maximale oppervlakte te worden opgenomen in de voorschriften en zou moeten worden bepaald dat het gaat om functies die ten dienste van de bestemming Gemengde doeleinden.

Reactie: De gemeente kan zich vinden in deze opmerkingen en heeft het plan aangepast. Beide functies kennen nu ook oppervlaktebepalingen en het moet om horeca en detailhandel gaan die ten dienste staat van de verblijfsrecreatieve functie.

Categorie 3 opmerkingen (Kwaliteitspunten)

3^e Kustnota, Nota Ruimte en ontwerp-Streekplan Fryslân 2006

In het plan is niet onderbouwd waarom de voorgenomen bebouwing in het plangebied mogelijk wordt geacht.

Binnen het ontwerp-Streekplan acht de Commissie de bouw van de 8 recreatiewoningen en de nieuwe beheerderswoning aanvaardbaar. Tevens is van belemmeringen op grond van de 3^e Kustnota niet gebleken. Dit zou in de plantoelichting verklaard kunnen worden.

Het plangebied ligt op een kustfundament. In ten behoeve van bebouwing zand dient te worden verwijderd kan de locatie waarheen dit zand getransporteerd wordt, in overleg met de waterkeringbeheerder worden bepaald. De commissie wilde de gemeente hierop wijzen.

Reactie: De gemeente onderschrijft dat er geen belemmeringen bestaan vanuit de 3^e Kustnota. In de plantoelichting is dit ook reeds geconstateerd.

De plantoelichting zal op dit onderdeel nogmaals worden nagelopen en worden aangevuld daar waar het het Ontwerp-Streekplan betreft. In tegenstelling tot wat de commissie constateert, ligt het verblijfsrecreatiegebied Roosdunen niet op een kustfundament. De legger is namelijk aangepast en de waterkering ligt nu ten noorden van Roosdunen.

Flora- en faunawet

De commissie is het niet eens met het gestelde in de toelichting dat geen toetsing aan de Flora- en faunawet hoeft plaats te vinden, maar dat dit pas bij de daadwerkelijke uitvoering van het plan aan de orde is.

Uit een voorlopige inventarisatie aangaande de ontwikkelingen in het plan hoort namelijk te blijken dat het plan uitvoerbaar is te achten. Er moet daarom ook in het bestemmingsplan aandacht aan ecologie worden besteed. Hoewel het een bestaand campinggebied is, worden geen problemen verwacht.

Reactie: De gemeente kan zich hierin vinden en heeft de toelichting op deze opmerking aangepast.

Externe veiligheid luchtvaart

Externe veiligheid in de luchtvaart is een relatief nieuw beleidsterrein. Op dit moment wordt gewerkt aan het op stellen van de nota Algemeen Beleidskader Luchtvaartterreinen (ABEL), die het kader voor het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot luchtvaartterreinen gaat vormen. Ten aanzien van de voorgenomen bouw van de nieuwe beheerderswoning en 8 nieuwe recreatiewoningen, had met het opstellen van het bestemmingsplan met een schuin oog naar ABEL moeten worden gekeken.

Reactie: De toelichting is op deze opmerking aangepast.

Water

In het plan ontbreekt een waterparagraaf, zodat de commissie ten aanzien van de waterhuishouding geen standpunt kan innemen.

Reactie: In paragraaf 4.1 van het voorliggende bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen. Hierin is zowel de huidige waterhuishoudkundige situatie, als ook de nieuwe situatie verwoord. In het hoofdstuk beleidskader is bovendien aandacht besteed aan het beleid van de diverse overheidsinstanties ten aanzien van water.

Op 4 mei 2005 heeft een overleg plaatsgevonden met het Wetterskip Fryslân in het kader van de watertoets. In bijlage 1 van de onderhavige toelichting is een verslag van die overleg (het wateradvies) opgenomen. In de waterparagraaf is een en ander ook verwerkt. Hiermee is voldoende aandacht aan het aspect water geschonken. Inmiddels is van het Wetterskip Fryslân ook een overlegreactie binnengekomen.

Het waterschap heeft inhoudelijk geen opmerkingen op het plan, maar verzoekt om in alle bestemmingsomschrijvingen ook water op te nemen. Het plan is hierop aangepast.

Gezien het voorgaande, ziet de gemeente geen aanleiding om de waterparagraaf aan te passen c.q. aan te vullen.

Overgangsrecht recreatiewoningen

Er mogen volgens de plantoelichting drie recreatiewoningen permanent worden bewoond. Dit valt onder het overgangsrecht, maar er ontbreekt een persoonsgebonden overgangsrecht in het plan.

Reactie: Deze omissie in het plan is hersteld. Het gebruik voor permanente bewoning van één van deze recreatiewoningen is inmiddels gestaakt. Het plan is hierop afgestemd.

Plantoelichting

De Commissie constateert dat het plan niet actueel is. In de plantoelichting staat verouderde informatie en er is geen aandacht besteed aan de op 8 november 2005 door Gedeputeerde Staten verleende verklaring van geen bezwaar voor het toeristisch kamperen en de aanleg van een parkeerterrein.

Reactie: De plantoelichting is op verschillende onderdelen (met name het hoofdstuk "Beleidskader") geactualiseerd.

Ad 2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat Generaal Transport en Luchtvaart

Door het Directoraat Generaal Transport en Luchtvaart_(dhr. T. Ahrens) is telefonisch aangegeven dat de zone rondom het luchtvaartterrein is meegenomen in plan. Het ministerie maakt dan ook geen opmerkingen op het plan.

Reactie: De gemeente heeft hiervan kennis genomen.

Ad 3. Wetterskip Fryslân te Leeuwarden

In een brief van 12 oktober 2005 geeft het waterschap haar opmerkingen op het bestemmingsplan weer. Het waterschap heeft inhoudelijk geen opmerkingen op het plan, maar verzoekt wel om in alle bestemmingsomschrijvingen ook water op te nemen.

Reactie: Het plan is aangepast aan deze opmerking.

===

BIJLAGE 1

**Verslag overleg met
Wetterskip Fryslân**

Op 4 mei 2005 vond overleg plaats met een vertegenwoordiging van Wetterskip Fryslân over de watertoets voor het bestemmingsplan Roosdunen 2005.

Aanwezig:

Wetterskip Fryslân: J. Brouwer en R. de Lange

Gemeente Ameland: R. Korvemaker

Opmerkingen en reacties Wetterskip Fryslân en gemeente Ameland.

1. In het voorontwerp bestemmingsplan is omtrent de riolering niets opgenomen.

Alle recreatiewoningen in het plangebied zijn aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

2. Wordt er in het plan ook een gescheiden watervoer (afvalwater en hemelafvoerwater) gehanteerd.

De recreatiewoningen met een rieten kap, die gelegen zijn in de bestemming "Verblijfsrecreatieve doeleinden 1" zijn enkel voor vuilafvalwater op de riolering aan gesloten. De overige in het plangebied gelegen recreatiewoningen zijn voor zowel vuilafvalwater als hemelafvoerwater op de riolering aangesloten. Voor de nieuw te bouwen recreatiewoningen geldt dat deze op grond van de thans door de gemeente Ameland gehanteerde (Model VNG) bouwverordening verplicht zijn om het afvalwater op het lokale riool aan te sluiten maar dat de hemelafvoerleiding afgekoppeld dient te zijn waarvan lozing op eigen terrein plaats vind.

3. Wat is de gemeentelijke ambitie over de afkoppeling van de hemelwaterafvoer.

De gemeente is weliswaar voorstander van de ontkoppeling voor de hemelwaterafleiding, maar heeft voorshands niet de intentie initiatieven in die richting te ontplooiën. Enkele jaren geleden is er wel een actie geweest om hemelwaterafvoeren te ontkoppelen bij woningen op Ameland waarbij de gemeente regentonnen voor een gereduceerde prijs leverde. Hier werd redelijk gebruik van gemaakt. Maar de actie was niet voor recreatiewoningen.

4. Hoe wordt omgegaan met het aspect van "Duurzaam bouwen".

In mindere mate: de gemeente streeft naar een vermindering van het energiegebruik.

Er kan bij bouwvergunningprocedure opgewezen kunnen worden om zoveel mogelijk leidingen en dakgoten uit kunststof aan te wenden. Bij de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning wordt getoetst aan het Bouwbesluit / Bouwstoffenbesluit en de bouwverordening.

Het Wetterskip merkt op dat duurzame, natuurvriendelijke en niet uitloegende bouwmaterialen opgenomen kunnen worden in koopcontracten, bij uitgifte van grond als eisen en voorschriften in bouw- en aanlegvergunningen etc. Dit kan in de toelichting genoemd worden. De gemeente zal en doet dit al bij de genoemde onderdelen.

5. De hoofdwatersloten dienen te worden vertaald middels een specifieke aanduiding op de plankaart en in de planvoorschriften.

Het voorontwerp bestemmingsplan zal in die zin worden aangepast (zie aanduiding op tekening).

6. Er dient aandacht te worden geschonken aan de 9% regeling voor wat betreft de compensatie van de oppervlakteverharding.

Waar mogelijk zal de 9% compensatie voor oppervlakteverharding worden gehanteerd.

7. De valleitjes in het "centraal duingebied" dienen intact te worden gelaten voor de opvang van kwelwater.

Voor het centraal duingebied geldt een aanlegvergunningstelsel voor het verrichten van graafwerkzaamheden en het ophogen en afgraven van gronden. Hierbij zal nauwgezet gekeken worden dat dergelijke landschapseigen elementen intact blijven en dat rekening wordt gehouden met negatieve hydrologische gevolgen.

8. Bij de verlegging van de Strandweg te zijner tijd dient er een goede afstemming te zijn ten opzichte van het aangrenzend terrein, opdat de waterafvoer is gewaarborgd.

Bij deze wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zal vroegtijdig Wetterskip Fryslân bij de planopzet worden betrokken.

9. Bij de bouwvergunningverlening dient rekening te worden gehouden met de watertoets.

De aanvraag om bouwvergunning wordt getoetst aan de reguliere wetgeving. De watertoets speelt met name bij de planprocedures. Dit is verder geen onderdeel van de waterparagraaf.

10. Bij sloten dient in elk geval aan één zijde een ruimte vrij te zijn van bouwwerken om het onderhoud te waarborgen.

Bij nieuwe bouwlocaties voor recreatiewoningen zal nabij een sloot rekening worden gehouden met de benodigde 5 meter vrije strook om het onderhoud van de sloot te waarborgen.

11. Aan 't Snikkepad dient tot een verbreding te worden gekomen van de aangrenzende sloot met circa 25 cm.

De gemeente is eigenaar van de betreffende sloot en zal dit verbreden met **circa 25 cm.**(of een andere maat?), wanneer tot de realisatie wordt overgegaan van een tweetal recreatiewoningen, aldaar. Danwel zal rekening worden gehouden om van de totale uitbreidingen van bouwoppervlakken 9% hiervan te compenseren in de vorm van uitbreiding van het wateroppervlak.

BIJLAGE 2

Ingekomen overlegreacties

commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

Afschrift

provinsje fryslân
provincie fryslân

secretariaat:
afdeling ruimtelijke plannen
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
telefoon: (058) 292 52 31
telefax: (058) 292 51 23

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Ameland
Postbus 22
9160 AA HOLLUM

Leeuwarden, 12 januari 2006

Verzonden, 13 JAN. 2006

Ons kenmerk : 626292
Primair nr. : 613897
Afdeling : Ruimte
Telefoon : 058 - 2925539 / A.P. Hoekstra
Uw kenmerk : 2266/FM/02-02-02
Bijlage(n) :

Onderwerp:
Overlegadvies voorontwerp-bestemmingsplan Roosdunen.

Geacht College,

Naar aanleiding van uw op 30 september 2005 via Buro Vijn BV te Oenkerk ontvangen voorontwerp-bestemmingsplan Roosdunen bericht ik u hierbij het volgende.

In de vergadering van 5 januari jl. van de Commissie van Overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is dit voorontwerp-bestemmingsplan behandeld. Met betrekking tot het plan heeft voornoemde Commissie een aantal opmerkingen geformuleerd. Om aan te geven wat het "gewicht" is van die opmerkingen wordt in dit overlegadvies de categorie-indeling gehanteerd, zoals die is omschreven in de provinciale Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000. Voor de verklaring van genoemde indeling wordt daarnaar verwezen.

CATEGORIE 2 (Overleg-/Discussiepunten):

Habitatrichtlijngebied/Vogelrichtlijngebied/Provinciale ecologische hoofdstructuur:

Het verblijfsrecreatieterrein Roosdunen valt buiten de begrenzing van deze gebieden.

Aan de noordzijde van het plangebied is evenwel een strook grond met een oppervlakte van ca 7500 m², grenzend aan de bestaande ontsluitingsweg, belegd met de bestemming Verkeersdoeleinden. Het is de Commissie echter niet duidelijk of deze strook reeds ten behoeve van de onderhavige bestemming in gebruik is.

provinsje fryslân

Voorzover een en ander in overeenstemming is met het feitelijk gebruik ter plaatse in casu parkeren etc. acht de Commissie dit aanvaardbaar.

Voorzover een en ander niet in overeenstemming is met de bestemming Verkeersdoeleinden behoort er volgens de Commissie alsnog een toetsing aan de bovenbedoelde gebieden plaats te vinden.

Bestemming gemengde doeleinden:

Binnen deze bestemming zijn o.a. een winkel, een horecabedrijf en personeelshuisvesting toegestaan. In de voorschriften is m.b.t de winkel niet aangegeven of het hier om detailhandel in de vorm van een kampwinkel gaat. Teneinde te voorkomen dat de detailhandel een te grote vlucht zal kunnen nemen, zou volgens de Commissie in de gebruiksbepalingen een oppervlaktebeperking gesteld kunnen worden. Dit mede met het oog op de in de nabij gelegen dorpen gevestigde winkels.

In de voorschriften is verder ten aanzien van de horeca niet bepaald, dat deze ten dienste staat van de functies in het plangebied. In de gebruiksbepalingen zou dan ook volgens de Commissie bijv. een maximale oppervlakte voor horeca kunnen worden opgenomen. Ook zouden de voorschriften behorende bij de bestemming zo geredigeerd kunnen worden dat de horeca strekt ten dienste van de bestemming Gemengde doeleinden.

CATEGORIE 3 (Kwaliteitspunten):

3e Kustnota, Nota Ruimte en ontwerp-Streekplan Fryslân 2006:

In het plan is niet onderbouwd waarom de voorgenomen bebouwing in het plangebied mogelijk wordt geacht.

Binnen het ontwerp-Streekplan Fryslân 2006 acht de Commissie de bouw van de 8 recreatiewoningen en de nieuwe beheerderswoning evenwel aanvaardbaar. Tevens is van belemmeringen o.g.v. de 3^e Kustnota niet gebleken. Een en ander zou volgens de Commissie in de plantoelichting verklaard kunnen worden.

Verder ligt het verblijfsrecreatiegebied Roosdunen op een kustfundament. Indien ten behoeve van bebouwing zand dient te worden verwijderd kan de locatie waarheen dit zand getransporteerd wordt in overleg met de waterkeringbeheerder worden bepaald.

De Commissie heeft gemeend uw college hierop te moeten attenderen.

Flora en Fauna:

Ten aanzien van de flora en fauna in het plan stelt uw college dat geen toetsing aan de Flora- en Faunawet hoeft plaats te vinden, maar dat dit eerst bij de uitvoering van het plan aan de orde komt.

De Commissie kan in dezen uw standpunt echter niet delen. Uit een voorlopige inventarisatie aangaande de ontwikkelingen binnen het plan behoort nl. te blijken dat het plan in dit opzicht uitvoerbaar is te achten. Het ontslaat uw college dan ook niet van de plicht in het bestemmingsplan al aandacht te besteden aan de ecologische aspecten. Hoewel het hier om een bestaand campinggebied gaat en ten aanzien van de flora en fauna geen problemen worden verwacht heeft de Commissie uit een oogpunt van zorgvuldigheid toch gemeend u hierop te moeten attenderen.

Externe veiligheid luchtvaart:

Het is de Commissie duidelijk dat externe veiligheid in de luchtvaart een relatief nieuw beleidsterrein is. Voorlopig beperkt het externe veiligheidsbeleid zich dan ook tot Schiphol. Op dit moment werken verschillende departementen aan het opstellen van de nota Algemeen Beleidskader Luchtvaartterreinen (ABEL). Deze nota vormt het kader voor het externe veiligheidsbeleid m.b.t. luchtvaartterreinen.

Toegesplitst op het vliegveld van Ameland wordt door de Commissie gesignaleerd dat een aantal zakelijke- en bedrijfsvluchten wordt afgehandeld. Daarnaast vinden recreatieve vluchten (rondvluchten, zweefvluchten, parachutenvluchten) plaats. Het vliegveld is dagelijks geopend.

Rekening gehouden met het feit dat het verblijfsrecreatiecomplex Roosdunen is gelegen naast dit vliegveld had uw college m.b.t. de voorgenomen bouw van een nieuwe beheerderswoning en de 8 recreatiewoningen naar de mening van de Commissie met een "schuin oog" richting ABEL kunnen kijken. Het hier zondermeer aan voorbij gaan acht de Commissie -gelet op het veiligheidsrisico- maatschappelijk gezien niet wenselijk. De Commissie heeft gemeend uw college hierop in de "meedenksfeer" te moeten attenderen.

Water:

In het plan ontbreekt een waterparagraaf, zodat de Commissie ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied geen standpunt heeft kunnen innemen. De Commissie heeft gemeend uw college hierop te moeten wijzen.

Overgangsrecht recreatiewoningen:

Blijkens de plantoelichting mogen slechts drie recreatiewoningen in strijd met de gebruiksbeperking voor permanente bewoning gebruikt worden. Dergelijke situaties vallen onder het overgangsrecht.

In de voorschriften ontbreekt echter bijv. een persoonsgebonden overgangsrecht of uitsterfregeling.

De Commissie stelt u voor hier alsnog aandacht aan te schenken.

Plantoelichting:

De Commissie heeft geconstateerd, dat het plan niet actueel is. In de plantoelichting staat nl. verouderde informatie. Verder is in het plan geen rekening gehouden met de op 8 november jl. door Gedeputeerde Staten verleende verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het toeristisch kamperen en de aanleg van een parkeerterrein.

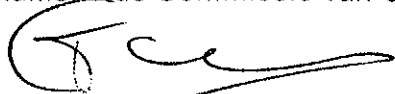
De Commissie heeft gemeend uw college hierop te moeten attenderen.

VERKLARING ex artikel 19, lid 2 WRO:

Rekening gehouden met het voorafgaande kan de Commissie bij Gedeputeerde Staten bevorderen een dergelijke verklaring te verlenen, dit met uitzondering van de bestemming Verkeersdoeleinden (noordzijde plan).

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,



T. de Jong, secretaris.

Afs:

Buro Vijn bv, Postbus 81, 9062 ZJ OENKERK



W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Buro Vijn
T.a.v. de heer F. Mol
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Leeuwarden, 12 oktober 2005
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WF.2005/15045
Tel: (058) 292 2629/R. de Lange

Afdeling Watersysteembeheer
Uw kenmerk: 2274/FM/02-02-02

Onderwerp:
wateradvies Bestemmingsplan Roosdunen 2005

Geachte heer Mol,

In reactie op uw brief van 29 september 2005, waarin u ons vraagt wateradvies te geven over het Bestemmingsplan Roosdunen 2005, delen we u het volgende mede.

Vooroverleg

In mei 2005 heeft vooroverleg plaatsgevonden over dit bestemmingsplan. Alle besproken punten zijn opgenomen als bijlage en zijn verwerkt in Waterparagraaf 4.1. Inhoudelijk hebben we hier geen opmerkingen meer over.

Voorschriften

Niet alle waterlopen hebben de bestemming Water gekregen. Dat is ook niet nodig, omdat de Keur van Wetterskip Fryslân onverminderd van toepassing blijft. Maar we zien wel graag alle sloten genoemd, voor zover aanwezig, bij de verschillende bestemmingsomschrijvingen. In de voorschriften bij artikelen 8, 10 en 11 zijn sloten opgenomen. In de voorschriften bij de artikelen 4 en 6 (verblijfsrecreatieve doeleinden 2 en 4) niet. Binnen deze bestemmingen moet de waterhuishouding gewaarborgd blijven. Zonder keurontheffing mogen geen aanpassingen gedaan worden aan de sloten. We verzoeken u alsnog de deelbestemming 'sloten' in voornoemde artikelen toe te voegen.

We verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

drs. P.D. Schaafsma,
hoofd afdeling Watersysteembeheer.

In afschrift aan: Gemeente Ameland, t.a.v. G. Metz, Postbus 22, 9160 AA te Hollum-Ameland

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23