



Aan de Raad van de gemeente Ameland
Postbus 22
9160 AA HOLLUM (AMELAND)

Kenmerk
TND03002 Kampeerboerderij De Kuul /
Advies
Uw kenmerk

Advocaat
mr W.J.Th. Bustin
afwezig op woensdag en donderdag

Datum
10 december 2021

Geachte mevrouw, mijnheer,

Bijgaand treft u aan - ter kennisneming - kopie van de brief die ik zond aan het College van B&W.

Hoogachtend,

W.J.Th. Bustin

AANTEKENEN

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

Kenmerk
TND03002

Uw kenmerk

Advocaat
mr W.J.Th. Bustin
afwezig op woensdag en donderdag
Datum
10 december 2021

Geacht College,

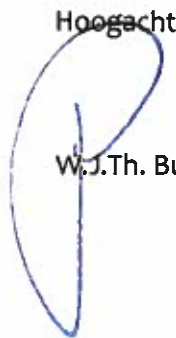
Voor zover ik kan zien heb ik geen reactie ontvangen op mijn brief met bijlage waarvan ik gemakshalve kopie meestuur.

Ik zag dat ik verzuimd heb bijgaande brief tevens te verzenden aan de Raad. Dat verzuim is vandaag hersteld.

Om verzekerd te zijn van een juiste verzending is gezorgd voor verzending per aangetekende post.

Kunt u mij spoedig berichten?

Hoogachtend,


W.J.Th. Bustin

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Ameland
Postbus 22
9160 AA HOLLUM (AMELAND)

Kenmerk
TND03002

Uw kenmerk

Advocaat
mr W.J.Th. Bustin
afwezig op woensdag en donderdag
Datum
11 november 2021

Edelachtbaar College,

Cliente, Anneke Visser wonende te Hollum aan de Bosweg 6, heeft mij gevraagd het volgende onder uw aandacht te brengen.

Clïente heeft het initiatief genomen om een passende invulling te geven aan de bij haar in gebruik zijnde percelen aan de Bosweg 6 en 8. De achterliggende en nog steeds actuele Corona-periode heeft de vraag doen rijzen of en in hoeverre haar groepsaccommodatie nog toekomstbestendig is.

Elk product heeft een levenscyclus. Groepsaccommodaties, en dan met name traditionelere accommodaties met minder luxe zoals die van cliënte, bevinden zich al langere tijd in de mindere vraag fase. De achterliggende en nog steeds actuele Corona-periode heeft als een kanalisator dit proces versneld. Andere oorzaken hiervoor zijn daling in aantal groepen, wijzigingen in het consumentengedrag (zie hierna), meer concurrentie vanuit andere aanbieders en meer behoefte aan luxe.

Daartegenover staat een opvallende trend in het consumentengedrag. Zo is er meer vergrijzing, digitalisering en neemt de welvaart toe. Ook is er meer individualisering. Mensen zijn meer bezig met zelfontplooiing tijdens hun vakanties. Tenslotte groeit voor consumenten het belang van natuurbeleving en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Binnen de vrijetijdssector wordt een vertaling van deze trends waargenomen. Enkele daarvan worden hieronder uitgelicht:

- Driegeratievakanties en extended familie vakanties nemen toe
- Meer vraag naar luxe, privacy en ontspanning
- Storytelling, thematische inpassing wordt belangrijker
- Binnenlandse vakantiebestedingen stijgt

Clïente wil met haar initiatief inhaken op deze ontwikkelingen en wil daarbij direct een oplossing bieden voor de – vanuit ruimtelijk perspectief – ongewenste situatie rondom het sloop- en loonbedrijf aan de Bosweg 8.

Het initiatief biedt forse kansen om de historische situatie op te lossen door het sloopbedrijf en de bestaande verblijfsrecreatie her te ontwikkelen tot een hoogwaardig en toekomstbestendig geheel. Het is duidelijk dat de ontwikkeling moet passen qua schaal en functioneel en ruimtelijk dient te worden afgestemd op het woonkarakter van het dorp. Het principeverzoek, waarin het initiatief wordt gemotiveerd en verbeeld, voorziet hierin. Daarnaast wordt er minder bebouwing voorgesteld dan in de huidige situatie binnen het bestemmingplan mogelijk is.

Door de direct omwonenden is positief gereageerd op de beoogde ontwikkeling.

De plannen zijn ambtelijk voorgelegd, echter cliënte heeft het gevoel dat de wil lijkt te ontbreken om hierin mee te denken. Het principeverzoek lijkt niet op inhoudelijke gronden door de gemeente te zijn beoordeeld aangezien het hierop genomen besluit niet voorziet in een inhoudelijke motivatie. Cliënte is echter overtuigd van kwaliteitsimpuls van haar plan voor dit deel van het dorp Hollum. Die overtuiging wordt gedeeld door de deskundigen die zij op verschillende terreinen heeft geraadpleegd, en die hebben meegewerkt aan de uitwerking van de plannen. En niet onbelangrijk: ook de direct aanwonenden hebben het plan omarmd.

Benadrukt wordt dat van nieuwe grootschalige verblijfsreactie die afbreuk doet aan de leefbaarheid geen sprake is. Integendeel: het principeverzoek motiveert een goede en deugdelijke planologische inpassing dat aansluit op het beleid en de verdere context van het initiatief. Er is sprake van een passende herinvulling die beter aansluit op de (ontwikkelingen in) markt, die de instemming heeft van direct aanwonenden en een ruimtelijke voortzetting biedt van het dorp.

Het is om deze redenen dat ik u namens cliënte verzoek om het initiatief met haar te bespreken en in dat gesprek het initiatief op haar merites te beoordelen. Wilt u daartoe het initiatief nemen door een afspraak in te plannen?

Een kopie van deze brief stuur ik aan de Raad van de gemeente Ameland

Voor de te nemen moeite dank ik u reeds bij voorbaat.

Hoogachtend,

W.J.Th. Bustin

Principeverzoek 27 recreatievilla's Bosweg 4- 18 en Oranjeweg 11, Hollum

Definitief



titel rapport

Principeverzoek 27 re-
creatievilla's Bosweg 4-
18 en Oranjeweg 11,
Holtum

datum

20 november 2020

projectnummer

P03577

opdrachtgever

Platform Allround

BRO

Projectleider

JvdA

Projectteam

JvdA, RvO, GvdS

bron Kaft

BRO

BRO

Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

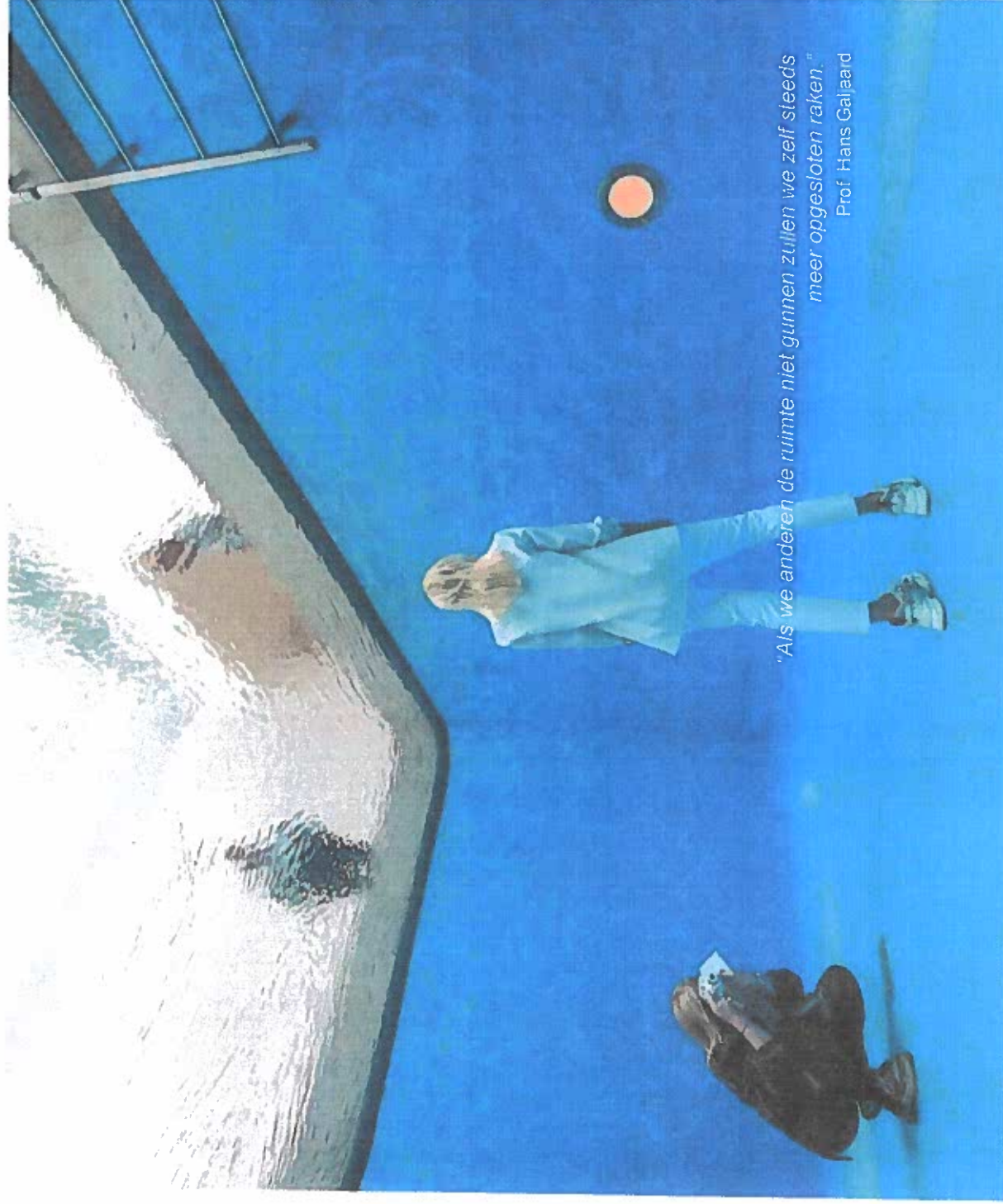
T +31 (0)411 850 400

E info@bro.nl

www.bro.nl

BRO

Ruimte om in te leven



*"Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken."*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Ligging en beschrijving locatie	3
2.1	Ligging plangebied	3
2.2	Huidige situatie	3
2.3	Vigerende planologische kaders	4
3	Beschrijving initiatief	5
3.1	Aanleiding	5
3.2	Programma/beschrijving initiatief	5
3.3	Exploitatie	6
3.4	Landschap en stedenbouw en architectuur	6
4	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	9
4.2.1	Verordening Romte (2014)	9
4.3	Gemeentelijk beleid	10
4.3.1	Economische Visie 2030 Ameland Ondermeent (2019)	10
4.3.2	Nota Verlijfsrecreatief beleid gemeente Ameland 2016-2020	10
4.3.3	Structuurvisie Ameland (2011)	11
5	Planologische aspecten	12
5.1	Verkeer en parkeren	12
5.2	Woon- en leefklimaat omgeving	12
5.3	Flora en fauna	13
5.4	Waterhuishouding	13
5.5	Duurzaamheid	13
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	14
6	Conclusie	14

Bijlage 1: Conceptschets

1 Inleiding

Aan de Bosweg 4-6 te Hollum is momenteel een recreatiebedrijf met groepsaccommodaties en een bedrijfswoning gevestigd. Op het naastgelegen perceel Bosweg 18 is een sloperijbedrijf gevestigd. Beide functies zullen op korte termijn worden beëindigd. Verder is op het perceel Oranjeweg 11 een woning aanwezig, die eveneens zal worden gesloopt.

De initiatiefnemer wil op de vrijkomende locaties een recreatieve voorziening met 27 recreatiewoningen ontwikkelen. Daarnaast vindt sloop en herbouw van de twee bestaande woningen op een andere plek plaats. Aangezien het voornemen niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende planologische kaders is, zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen.

Vooruitlopend op de noodzakelijke ruimtelijke procedure wordt aan burgemeester en wethouders van Ameland gevraagd of men medewerking wenst te verlenen aan het voorgenomen initiatief. Door middel van voorliggend principeverzoek lichten wij het initiatief toe en geven we op hoofdlijnen aan waarom het initiatief naar onze visie ruimtelijk, milieuhygiënisch en beleidsmatig verantwoord is.

2 Ligging en beschrijving locatie

2.1 Ligging plangebied

De planlocatie Bosweg 4-18/Oranjeweg 11 te Hollum ligt aan de noordwestelijke rand van de kern Hollum, het meest westelijke dorp op Ameland. Figuur 2.1 geeft de ligging van het plangebied in groter verband weer. De planlocatie vormt de grens tussen de bebouwde kom en een polder. Zuidoostelijk van de planlocatie ligt het historische dorpscentrum van Hollum, met omliggend de rest van de woonkern. Noordelijk van het plangebied ligt een cluster met (verblijfs)recreatieve voorzieningen en een golfbaan. Westelijk van het plangebied ligt eerst een agrarisch gebied, vervolgens een bos, gevolgd door duinen en het strand aan de westkant van Ameland.



Figuur 2.1: ligging planlocatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Oranjeweg, die een noord-zuidverbinding tussen de dorpskern en het recreatiegebied vormt, en de Bosweg, die westelijk tot de rand van het bos loopt. In de directe omgeving zijn onder meer agrarische gronden (noordwestelijk en zuidwestelijk), enkele woonpercelen, een ijssalon en een museum aanwezig. Figuur 2.2 geeft indicatief de grens van het plangebied aan en geeft een indruk van de directe omgeving. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Ballum, sectie G, perceelnummers 2396, 2455, 2892, 2894, 2896 en 2897.



Figuur 2.2: indicatieve grens plangebied en directe omgeving

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit twee voorzieningen. Ter plaatse van het oostelijk deel (Bosweg 4, 4a en 6, Oranjeweg 11) is een recreatiebedrijf (kampeerboerderij) met een bedrijfswoning gevestigd. Er zijn in totaal 6 groepsaccommodaties binnen de grotere delen aan elkaar geschaalde bouwmasa aanwezig. De kampeerboerderij richt zich

aldus voornamelijk op grote groepen. De bebouwing is geconcentreerd aan de oostkant en georiënteerd op de Oranjeweg. Binnen deze bebouwing is ook één permanente (reguliere) woning aanwezig. Het westelijk deel van het terrein is onbebouwd en kan worden gebruikt voor activiteiten door de verblijvendenden. Aan de zuidkant is een bedrijfswoning met bijbehorend perceel aanwezig. Op de hoek Oranjeweg/Bosweg is het woonperceel Oranjeweg 11 met één woning aanwezig. Ter plaatse van het westelijke perceel (Bosweg 18) is een sloperijbedrijf gevestigd. Deze beschikt over een loods van ca. 820 m² groot. Het omliggende terrein is grotendeels verhard. Rondom het perceel zijn enkele groenelementen aanwezig. De ruimtelijke kwaliteit en aanblik van deze locatie zijn echter weinig aantrekkelijk, zie illustratief figuur 2.3. Daarnaast zijn er veel klachten vanuit de omgeving over rotozooi bij de caravansloperij.



Figuur 2.3: straatbeeld sloperij Bosweg 18

2.3 Vigerende planologische kaders

Op de planlocatie gelden momenteel twee planologische regels.

Percelen Bosweg 4-6 en Oranjeweg 11

Hier geldt het bestemmingsplan 'Hollum 2009' (zie figuur 2.4). De bestemming ter plaatse van Bosweg 4-6 is 'Recreatie – Verblifsrecreatie – 2' en er zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarvan één voor de bedrijfswoning. Binnen het grote bouwvlak zijn gebouwen ten behoeve van appartementen toegestaan (goothoogte maximaal 4 meter, bouwhoogte maximaal 8 meter). Binnen de bestemming zijn daarnaast bijbehorende voorzieningen, zoals parkeren, straten en paden en sport- en speelvoorzieningen toegestaan. De appartementen moeten blijken de begripsbepaling voor recreatieve bewoning worden gebruikt. Het maximum aantal appartementen is niet vastgelegd.

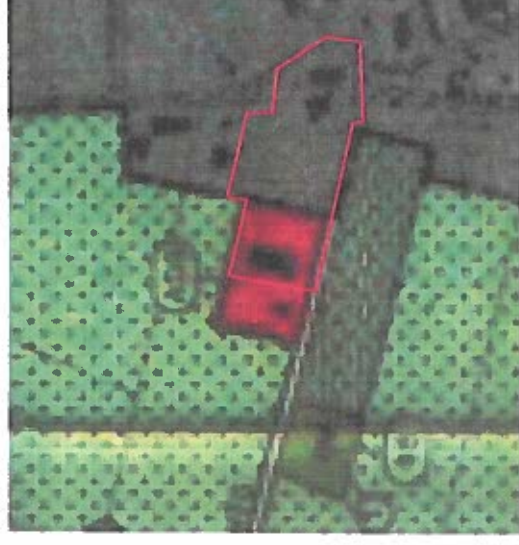
Ter plaatse van Oranjeweg 11 zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing. Tevens is één bouwvlak opgenomen, aansluitend op het bouwvlak van Bosweg 4-6. Er is één woning toegestaan op het perceel.



Figuur 2.4: uitsnede bestemmingsplan 'Hollum 2009'

Perceel Bosweg 18

Voor het perceel van het sloperijbedrijf geldt de beheersverordening 'Ameland Buitengebied'. Er is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in voorbereiding, waarvan het voorontwerpbestemmingsplan dateert van maart 2019. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, met een specifieke functie als caravansloperij. Er is ook een bouwvlak opgenomen. Gezien de status van dit bestemmingsplan, is thans nog de voornoemde beheersverordening van toepassing. Deze verklaart het bestemmingsplan Buitengebied uit 1998 van toepassing. In dat plan heeft de locatie de bestemming Agrarisch Dienstverlenend Bedrijf (zie de uitsnede in figuur 2.5). De woning Bosweg 20 is als bedrijfswoning bestemd. Ter plaatse van de loods is een bouwvlak opgenomen.



Figuur 2.5: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 1998

Toetsing

Het planinitiatief past ruimtelijk en functioneel niet binnen de vigerende planologische kaders op beide locaties, omdat recreatiewoningen niet zijn toegestaan. In het bestemmingsplan 'Hollum 2009' is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie – 1' (t.b.v. hotels, pensions, hotel-restaurants). Deze bevoegdheid is echter niet toereikend om het initiatief mogelijk te maken. Voorts is het bouwen en gebruiken van één woning (niet zijnde bedrijfswoning) niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is gewenst. Daarbij moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening c.q. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In de navolgende hoofdstukken wordt het planinitiatief beschreven en vervolgens aangetoond dat aan deze vereisten kan worden voldaan.

3 Beschrijving initiatief

3.1 Aanleiding

De huidige eigenaren van de kampeerboerderij en caravansloperij willen deze functies op termijn beëindigen. Het concept van een kampeerboerderij, primair gericht op grotere groepen past minder in het huidige verblijfsrecreatieland-schap en de ontwikkelingen in deze markt. Op langere termijn lijkt deze vorm dan ook minder rendabel. De huidige Covid-19 pandemie versterkt dit bovendien. De eigenaren, tevens initiatiefnemers, hebben met Quirios een principe-overeenkomst om de gronden in eigendom over te dragen. Quirios wil hier een verblijfsrecreatieve voorziening met behoud van 2 woningen realiseren. Na realisatie zal Quirios de exploitatie, het beheer en de verhuur verzorgen. Quirios exploiteert op diverse locaties verspreid over Nederland verschillende soorten verblijfsrecreatieve voorzieningen. Partijen zien met het initiatief ook kansen om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit te verbeteren.

3.2 Programma/beschrijving initiatief

Zoals aangegeven worden de huidige functies (kampeerboerderij en sloperijbedrijf) beëindigd. De bestaande bebouwing (loods, bedrijfswoning met bijgebouw, groepsaccommodaties, woning) wordt gesloopt. Ook het pand Bosweg 4/Oranjeweg 11 wordt gesloopt. De beide plandelen worden samengevoegd en heringericht.

In de toekomstige situatie wordt de planlocatie ingericht met in totaal 27 luxe recreatiewoningen (villa's). Daarnaast worden er twee reguliere woningen opgericht ter vervanging van

twee bestaande woningen. De titel voor één bedrijfswoning vervalt daarentegen.

De exacte inrichting van het terrein en de bebouwing is nog onderwerp van nadere uitwerking. Een richtinggevende structuurschets voor de toekomstige invulling is opgesteld door BRO in nauwe samenwerking met Platform Allround en initiatiefnemer. Deze is in figuur 3.1 zichtbaar en tevens als separate bijlage opgenomen. De landschappelijke en stedebouwkundige uitgangspunten voor de gekozen opzet worden in par. 3.4 nader beschreven en zijn ook in de bijlage weer-gegeven.



Figuur 3.1: overzicht structuurschets toekomstige inrichting

De twee woningen worden op de hoek Oranjeweg-Bosweg voorzien. De rest van het plangebied krijgt een invulling met 23 vrijstaande en tweemaal twee geschakelde recreatiewoningen op ruime percelen. Enkele woningen zijn georiënteerd op de Oranjeweg. De rest van de recreatievilla's komt rondom een landschappelijk/parkachtig in te richten centraal gedeelte. De villa's zijn toegankelijk vanaf de Bosweg door middel van een informele interne ontsluiting. Via paden zijn

ook het achterliggende agrarische gebied en de Oranjeweg bereikbaar.

De villa's krijgen een capaciteit van 8, 10 of 12 personen per woning. De geschakelde villa's krijgen een gezamenlijke capaciteit tot 18 personen.

Het park zal geen beheerderswoning of voorzieninggebouw krijgen. Dit is niet nodig, gelet op de aanwezigheid van het recreatiepark Curios Ameland in de nabijheid, noordelijk van het plangebied. Gasten van de recreatiewoningen kunnen van de parkfaciliteiten gebruik maken en hier bijvoorbeeld ook in- en uitchecken.

3.3 Exploitatie

De recreatiewoningen zullen na realisatie van het plan bedrijfsmatig worden geëxploiteerd door Curios. Curios is gespecialiseerd in het (her)ontwikkelen en upgraden van recreatieparken. Curios is een succesvolle speler op de markt, die momenteel recreatieparken exploiteert in de volgende plaatsen:

- Ameland;
- Bloemendaal aan Zee;
- Grevelingenstrand;
- Egmond aan Zee;
- Zandvoort.

Daarnaast is momenteel het zeer onderscheidende recreatiepark Curios Gulpen in ontwikkeling.

Het recreatiepark Curios Ameland is noordelijk van de planlocatie ontwikkeld en is inmiddels volledig in bedrijf. Curios is een ervaren en betrouwbare partij met een gezonde exploitatie.

tie. Bij de parken van Curios ligt de nadruk op de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige recreatieparken, veelal door middel van transformatie. De hoogwaardigheid ziet zowel op de beleving voor de gebruiker als op de ruimtelijke, landschappelijke en architectonische uitstraling. De planlocatie biedt kansen voor een initiatief dat aan deze hoge eisen kan voldoen.

De exploitatie zal op vergelijkbare wijze plaatsvinden als bij de andere Curios-parken. Het betreft een jaarronde exploitatie, waarbij de focus niet uitsluitend op het hoogseizoen ligt, maar juist ook op een onderscheidend aanbod voor de overige periodes. De exploitatie zal zelfstandig plaatsvinden; het betreft een op zichzelf staande exploitatie, los van het bestaande Curios-recreatiepark.

3.4 Landschap en stedenbouw en architectuur

Landschappelijke en stedenbouwkundige analyse

Het plangebied is gelegen op de overgang van het dorp Hollum naar het landschapstype polder. De kwaliteit die deze overgang kan bieden, moet in onze visie bij de uitwerking van het initiatief optimaal benut worden. Tevens is het van belang goede aanhechting te zoeken bij de bestaande ruimtelijke structuren in de omgeving. Dit laatste vraagt op een overgang zoals in dit geval extra aandacht.

Voor de inrichting van het gebied worden daarom de volgende ruimtelijke kaders voorgesteld:

- Het plangebied is gelegen aan één van de uitlopers van het dorp, waar veel historische bebouwing aanwezig is. In de uitwerking van het plan is het daarom van belang

voort te bouwen op de bestaande en historisch kenmerkende stedenbouwkundige structuur van Hollum. Dit betekent bijvoorbeeld een onregelmatige en 'gestrooide' structuur van bouwmassa's. Waarbij in de bouwmassa's aangesloten wordt bij de kenmerkende architectuur met bijvoorbeeld bakstenen en een kap met pannendak.

- De belangrijkste oriëntatie van het plangebied is richting de Oranjeweg. Dit is een uitloper van de weg richting het centrum. De voorziene vakantiewoningen moeten daarom meedoen in het ritme van de bestaande bebouwing in de omgeving en de interactie zoeken met de weg. Deze woningen worden dus niet met de rug naar de weg gepositioneerd, maar zijn eerder vormgegeven als een soort kleine reguliere woningen die voor een vakantieverblijf verhuurd worden.
- De Bosweg loopt van het dorp richting de polder. Ook hier is interactie van het vakantiepark met de weg belangrijk. Het recreatiepark moet de omgeving niet de rug toekeren.
- Om de overgang van dorp naar polder te versterken en duidelijker vorm te geven zal in de stedenbouwkundige opzet van het park rekening gehouden worden met een gradiënt van een hogere bebouwingsconcentratie met grotere eenheden aan de zijde van het dorp, naar kleinere eenheden in een lagere bebouwingsconcentratie richting het landschap. Zo wordt van buitenaf en op het park zelf ervaren dat des te verder men van het dorp weggaat, des te groener en meer open wordt de omgeving. Tevens kan met ontwerpingrepen deze overgang versterkt worden door bijvoorbeeld bewust doorzichten vanaf het park richting het achterliggende landschap vorm te geven.
- Naast de interactie met de openbare weg is het ook van belang om op het park zelf aan te sluiten bij de omgeving in structuur en materialisering. Hierdoor sluit het park straks naadloos aan bij het dorp.

- In de structuurvisie van de gemeente Ameland zijn delen van de dorpsrand van Hollum aangewezen als waardevol zicht op het dorp (zie ook par. 4.3). Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de rand ten zuiden van het plangebied. Dit zicht bestaat uit een rafelrand van een combinatie van groen en bebouwing. Voor het park is het belangrijk deze 'rafelrand' voort te zetten, waardoor het park en het dorp één geheel vormen, gezien vanuit de polder. Dit kan een flinke meerwaarde opleveren ten opzichte van de huidige situatie waarin de huidige functies en bebouwing aan de Bosweg de dorpsrand qua grootte en schaal eigenlijk verstoren en vervagen.

- Vanaf de Oranjeweg is er ter hoogte van huisnummer 13c een doorzicht richting het achterliggende landschap aanwezig. Het is waardevol te onderzoeken of dit doorzicht behouden kan blijven. Daarnaast kan onderzocht worden of er een wandelpad te realiseren is tussen dit punt aan de Oranjeweg en de Bosweg. Hierdoor wordt het vakantiepark nog meer onderdeel van het dorp.

In figuur 3.2 is een nadere schetsmatige uitwerking van de voorgestelde landschappelijke en stedenbouwkundige kaders weergegeven. Deze uitwerking is ten behoeve van de leesbaarheid tevens als separate bijlage opgenomen. Initiatiefnemer gaat graag met uw gemeente in overleg over de verdere uitwerking van deze kaders.



Figuur 3.2: schetsmatige uitwerking ruimtelijke kaders

Uitwerking landschappelijk-stedenbouwkundige principes
De voorgaande landschappelijke en stedenbouwkundige kaders/uitgangspunten zijn vervolgens concreter uitgewerkt in een structuurschets, zie hiertoe figuur 3.1 en de bijlage.

Luxe recreatievilla's op ruime kavels

De recreatiewoningen kenmerken zich door een ruime parcellering, grootte en luxe uitstraling. Op de architectuur en uitstraling wordt verderop ingegaan. De percelen hebben een oppervlakte van 400-900 m² en de recreatiewoningen zelf van ca. 100-130 m². De twee geschakelde accommodaties met een gezamenlijke capaciteit tot 18 personen zijn in de noordoostelijke en zuidwestelijke hoek gesitueerd en zijn voorstelbaar in een oppervlakte van ca. 230 m². Hiervoor zijn grote kavels beschikbaar. De verhouding bebouwd-onbebouwd is per kavel in goede verhouding. Figuur 3.3 geeft een detailuitsnede weer van de voorgestelde verkaveling in het westelijk deel van het plan en illustreert dit.



Figuur 3.3: detailuitsnede kavels met kavelgrootte aangegeven

De recreatiewoningen zullen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een robuuste kap, waarbij her en der hoogte-accentsen in de gevels denkbaar zijn.

Woningen Oranjeweg

De 2 reguliere woningen zijn voorzien op de hoek Oranjeweg-Bosweg in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. De hoekwoning accentueert deze kruising, daar waar deze in de huidige situatie gesloten oog en weinig kwaliteit biedt. De twee woningen zorgen voor een verdichting in deze hoek, waarmee aangesloten wordt op de bebouwing van het historisch dorpscentrum. Bovendien wordt de oriëntatie op de Oranjeweg, een belangrijke toegangsweg vanuit zowel historisch als tegenwoordig oogpunt, versterkt door de combinatie van deze hoekwoning en de noordelijk daarvan beoogde grotere vakantievilla. De bebouwing wordt hiermee in de ritmiek van de Oranjeweg geplaatst.

De twee vrijstaande woningen worden eveneens op ruime kavels gezien, waarbij deze in architectuur, massa en parcelering aansluiten bij de recreatiewoningen. Aldus ontstaat ruimtelijk een eenduidig beeld, waarbij de woningen met tuinen zorgen voor een levendig accent richting het dorp.

Ritmiek voorgevels

De bebouwing wordt 'speels' op de kavels geplaatst. Aan de zuidkant worden de woningen langs de Bosweg georiënteerd op deze weg. De voorgevels verspringen zowel in afstand tot de perceelsgrens als in positionering ten opzichte van de weg. Hierdoor ontstaat geen eentonige bebouwingswand, maar een gevarieerd straatbeeld, dat goed aansluit bij de bouwlijnen op de aansluitende wegen. Aan de Bosweg worden tevens twee pleintjes voorzien, die de toegang tot het park vormen. De voorgevels van de aangrenzende recreatiewoningen worden op deze pleintjes georiënteerd. Ook hierdoor ontstaat een variatie in het straatbeeld, met een natuurlijke overgang tussen de weg en het park.

Ook op het park zelf worden de gevels zoveel mogelijk verspringend gesitueerd. Ook de variatie tussen haakse en evenwijdig aan de ontsluitingen gepositioneerde woningen draagt bij aan een variatie in het beeld. De woningen worden op het centraal gelegen parkje gericht.

Verblijfsgebied

Het verblijfsgebied vormt een belangrijke component in het beoogde recreatiepark. Enerzijds vanwege de zorgvuldige inpassing van het plan en anderzijds om de kansen vanuit landschapsbeleving te benutten. Het park krijgt een interne ontsluitingsweg, die door de gasten kan worden gebruikt. Omdat parkeren veelal op eigen terrein plaatsvindt, is deze hoofdweg toegankelijk voor autoverkeer. De weg wordt op twee punten ontsloten op de Bosweg, ter plaatse van de

twee pleintjes, en niet rechtstreeks op de Oranjeweg. Dit bevordert de verkeersveiligheid. De pleintjes worden ingericht met kleinschalig groen. Centraal op het park komt een groen parkachtig plein. Daarnaast is een tweetal paden voor langzaam verkeer voorzien: één vanaf de ontsluitingsweg richting de Oranjeweg en één vanaf het parkje in noordwestelijke richting naar het buitengebied. Hierdoor krijgt het park geen besloten karakter, maar richt het zich ook nadrukkelijk naar de omgeving toe. De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied wordt hoog. De materialisatie van de weg en paden zal passend zijn bij die van de recreatiewoningen.

Landschappelijke inpassing

Een laatste belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling is een passende landschappelijke inpassing. Gekozen is voor een deels gesloten en deels open karakter. Aan de westzijde wordt een robuuste groene inpassing voorzien, zodat geen aantasting van de woon- en leefomgeving van de woning Bosweg 20 optreedt. Aan de noordzijde wordt een groen buffer gerealiseerd tussen de recreatiewoningen en het perceel Oranjeweg 13-13f. De rest van de noordzijde wordt juist open gehouden, wat in aansluiting is op het achterliggende open agrarische gebied. Aan de zijde van de Bosweg wordt het bestaande opgaande groen, dat de planlocatie afsluit van de weg en het dorp, vervangen door lagere groene perceelsafscheidingsen, die in het park worden doorgezet tussen de kavels. Dit creëert in samenhang met de pleintjes een informeel en open karakter, met voldoende groene elementen. Het westelijke pleintje met de daarbij behorende toegang zorgt voor een doorkijkmogelijkheid richting het agrarisch gebied. Ook aan de Oranjeweg komt een pleintje, dat komend vanuit het noorden goed zichtbaar is vanaf de weg en ook hier een informele setting creëert. De wegen en paden op het park worden her en der begeleid met opgaand groen en bomen

en daarnaast zijn diverse bomen en struiken op de perceelsgrenzen van de kavels voorzien. Ook het parkje midden op het park draagt bij aan een groene uitstraling.

Het recreatiepark wordt met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen in combinatie met de stedenbouwkundige uitgangspunten passend ingepast.

Architectuur en uitstraling

De 25 villa's en twee woningen worden uitgevoerd in hoogwaardige architectuur, passend bij de omgeving, en duurzaam. Enkele referentiebeelden zijn hierna opgenomen in figuur 3.3. Benadrukt wordt dat de referentiebeelden slechts richtinggevend zijn en er nog geen sprake is van concrete bouwplannen en ontwerpen. De architectuur zal ook nadrukkelijk aansluiting zoeken bij de historische bebouwing nabij het plangebied en in het beschermd dorpsgezicht. Nadere uitwerking van de architectuur en ruimtelijke uitstraling zal in overleg met uw gemeente plaatsvinden. Initiatiefnemer staat open voor input hieromtrent.



Figuur 3.3: referentiebeelden recreatiewoningen

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsmatige inpassing van het planinitiatief.

4.1 Rijksbeleid

Het voorgenomen planinitiatief is gezien de omvang en toekomstige functie naar verwachting aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel is er in de bestaande situatie reeds sprake van stedelijke functies. De Ladder voor duurzame verstedelijking zal aan de orde komen in het kader van de planologische procedure. Op de beleidsmatige inpassing wordt in de volgende paragrafen ingegaan. De kwantitatieve behoefte zal in een later stadium indien nodig nader worden onderzocht en onderbouwd.

De planlocatie ligt deels in bestaand stedelijk gebied en deels juist buiten bestaand stedelijk gebied. Beide delen betreffen bestaande bouwpercelen voor stedelijke functies. Een locatie middenin stedelijk gebied is in beginsel ook niet aangewezen voor een initiatief zoals het onderhavige. Juist de ligging aan de rand van de bebouwde kom maakt de planlocatie bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van dit initiatief. In dit opzicht en omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande bouwpercelen met stedelijke functies, is het initiatief in lijn met de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Aanvullend is van belang dat het plan in kwalitatief opzicht onderscheidend is en voorziet in een behoefte.

Voor het overige zijn er geen Rijksbelangen in het geding.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening Romte (2014)

De Verordening Romte vormt het voornaamste provinciale beleidskader. De verordening bepaalt dat nieuwe recreatieve voorzieningen in beginsel uitsluitend binnen de 'recreatiekeren' zijn toegestaan. Voor de Waddeneilanden is in art. 5.7 echter een specifieke regeling opgenomen. Uitbreiding of een nieuwe recreatieve voorziening is toegestaan mits:

- a. Dit bijdraagt aan verbreding of kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod in de regio; en
- b. In geval van uitbreiding: deze bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorziening zelf.

In dit geval is er sprake van een bestaande recreatieve voorziening (kampeerboerderij), welke wordt getransformeerd en uitgebreid. De huidige voorziening is wat betreft de kwaliteit van de faciliteiten, het comfort en de ruimtelijke uitstraling niet geheel meer in lijn met de wensen van de recreant. Ook het type recreatievoorziening sluit niet goed aan op de huidige trends in de recreatiesector. In de markt wordt algemeen een trend gesignaleerd dat recreanten steeds hogere eisen en wensen aan hun verblijf stellen. Een goed recreatieverblijf is een gastvrij, comfortabel en rustig toevluchtsoord. Een ontwikkeling in de markt is dan ook de 'upgrading' van zowel hotels als recreatieparken.

Initiatiefnemer speelt specifiek in op deze trend door de bestaande kwalitatief weinig hoogwaardige en wat gedateerde voorziening én een minder in de omgeving passende functie (sloperijbedrijf) om te zetten in hoogwaardige, luxe recreatievilla's. Deze transformatie zorgt voor een duidelijke upgradering van het toeristisch-recreatieve aanbod op Ameland en vormt een aanvulling op bestaand aanbod. Evident is daarnaast dat de ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke ruimtelijke

kwaliteitsverbetering op de planlocatie. De landschappelijke inkadering, architectuur en terreinindeling zijn zorgvuldig uitgewerkt, zoals in hoofdstuk 3 al is beschreven. Initiatieven heeft hierin echter hoge ambities, zodat zondermeer aan dit vereiste zal worden voldaan.

Een andere relevante randvoorwaarde betreft het in de hand houden van de totale recreatiedruk per eiland. In de huidige situatie is er sprake van een kampeerboerderij met zes verblijven. In de gewenste situatie zijn er 27 recreatievilla's in het plangebied. Hiermee zal er sprake zijn van een beperkte intensivering van het gebruik en het aantal verblijvend.

Deze beperkte toename leidt niet tot een onevenredige toename op de totale recreatiedruk. Door de kwalitatief hoogwaardige en luxe uitvoering zijn de woningen geschikt voor een jaar rond gebruik. Het initiatief kan daarmee bijdragen aan een betere verspreiding van de toeristische druk over het jaar heen en focust zich nadrukkelijk niet alleen op het hoogseizoen.

Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders en uitgangspunten van het specifieke beleid voor Ameland vanuit de Verordening Romte.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Economische Visie 2030 Ameland Onderneemt (2019)

Deze visie ziet op enkele hoofdpunten (uitdagingen):

- Veerkracht van de toeristische sector vergroten;
- Afhankelijkheid toerisme -kwaliteitsbaarheid economie- verkleinen;
- Meer kansen voor jongeren/jongvolwassenen creëren, diversificatie van de (eenzijdige) werkgelegenheid;
- Verduurzaming landbouwsector.

- Streven naar zelfvoorzienendheid (duurzaamheidsambitie) en circulaire economie.

Met name de eerste twee uitdagingen zijn in dit geval relevant. Daarnaast zijn belangrijke randvoorwaarden de volgende:

- Kwaliteit boven kwantiteit;
- Passend bij eilandschaal;
- Bijdragen aan duurzaamheidsambities;
- Zorgen voor behoud van eilandwaarden en identiteit.

Het initiatief zet sterk in op kwaliteit en betreft een relatief kleinschalig park. Hiermee is het onderscheidend ten opzichte van andere recreatieparken op Ameland en specifiek in de directe omgeving. De ligging aan de rand van de bebouwde kom vraagt ook om een schaalgrootte passend bij de kern Hollum. Daaraan wordt invulling gegeven. In kwalitatief opzicht wordt zowel aandacht geschonken aan architectuur en landschappelijke inpassing (zie par. 3.3) als aan de wensen van de recreant. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de kenmerken van de omgeving. De huidige functie neel en ruimtelijk weinig passende invulling verbeterd sterk.

Op het thema 'duurzaamheid' wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Conclusie

Het planinitiatief is passend binnen de beleidslijn van de Economische Visie.

4.3.2 Nota Verblifrecreatief beleid gemeente Ameland 2016-2020

Deze Nota vormt een belangrijk toetsingskader voor verblifrecreatieve initiatieven, waarbij afgeweken wordt van de planologische kaders, zoals in onderhavig geval. Diversiteit in

gasten en accommodaties is een speerpunt. De beleidsuitgangspunten per sector zijn leidend bij de toepassing van de Nota.

In de huidige situatie zijn (onder meer) groepsaccommodaties op de planlocatie aanwezig. De langjarige trend is dat het aantal groepsaccommodaties terugloopt, overigens niet alleen op Ameland maar ook landelijk. Tevens wordt in de Nota geconstateerd dat het steeds moeilijker wordt om een onderscheid te maken tussen groepsaccommodaties, grote vakantiewoningen en zelfs hotels. De laatste jaren laten daarentegen wat betreft recreatiewoningen een trend zien naar grotere en meer luxe woningen. Ook dit is een trend die we landelijk zien.

Voor groepsaccommodaties is onder meer het volgende opgenomen:

"Voor groepsaccommodaties binnen de bebouwde kom geldt dat de bestemming omgezet kan worden in een andere passende bestemming niet zijnde horeca. In het geval van omzetting naar een verblifrecreatieve functie moet dit met de toevoeging bedrijfsmatige exploitatie. De gemeente zal bij functiewijzigingen expliciet kijken of het mogelijk is het gebied te herontwikkelen voor woningbouw."

De huidige groepsaccommodaties liggen binnen de bebouwde kom. Een passende functiewijziging is daarom in principe mogelijk. In dit geval wordt een invulling met (luxe) recreatiewoningen voorzien is dus tevens relevant wat er met betrekking tot recreatiewoningen in de beleidsuitgangspunten is opgenomen.

1. Realisatie van nieuwe recreatiewoningen, niet behorende tot een complex recreatiewoningen, in landschappelijke gebieden / natuurgebieden en dorpen is in begin-

sel niet toegestaan. Dit geldt niet voor de reeds bestemde percelen en daar waar planologisch nog ruimte aanwezig is.

In dit geval ligt de locatie deels binnen de bebouwde kom van een dorp en deels buiten de bebouwde kom. Er is sprake van een complex van recreatiewoningen, niet van solitaire woningen. Het perceel binnen de bebouwde kom is reeds bestemd voor verblijfsrecreatie. De locatie betreft geen natuurgebied of landschappelijk gebied. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarde.

2. Een complex recreatiewoningen buiten de bebouwde kom mag uitbreiden ter compensatie van verloren gane bedden door kwaliteitsverbetering. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
 - het moet gaan om bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen en kampeerterreinen; Hier-
van is sprake.
 - er is geen sprake van verlies aan natuurwaar-
den die elders niet gecompenseerd worden.
 - Zoals reeds aangegeven betreft de planlocatie
twee bestaande bouwpercelen. Er zijn geen na-
tuurwaarden aanwezig.
 - de uitbreiding heeft slechts een marginale im-
pact op de omgeving. Er is sprake van een be-
perkte intensivering en toename van het aantal
verblijvenden. Daarbij wordt een bestaande be-
drijfsfunctie (sloperijbedrijf) wegbestemd. Zie
nader hoofdstuk 5 voor een verantwoording ten
aanzien van de impact op de omgeving.
 - De aantallen vallen binnen de beperkingen uit
de provinciale Verordening Romte 2014. De
Verordening Romte 2014 is in par. 4.2 reeds
behandeld. Het initiatief past binnen de beleids-
lijn van deze verordening.

- Bij het indienen van nieuwe plannen zal de
aanvrager ook moeten aangeven hoe hij voor-
ziet in voldoende parkeerfaciliteiten. Zie par.
5.1. *Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein
bij de woningen en incidenteel in het verblijfs-
gebied*

3. Een complex recreatiewoningen binnen de bebouwde
kom mag niet uitbreiden buiten het reeds bestemde ge-
bied. *Er is geen sprake van uitbreiding van een be-
staand complex maar van transformatie van twee be-
staande stedelijke functies naar een complex van recre-
atiewoningen. Deze voorwaarde staat hieraan niet in de
weg.*

Conclusie

De Nota biedt mogelijkheden om de bestemming van be-
staande groepsaccommodaties te wijzigen in een passende
nieuwe bestemming, niet zijnde horeca. Daarvan is met het
voorgenomen initiatief sprake. De omzetting naar recreatie-
woningen past binnen de beleidsuitgangspunten voor recrea-
tiewoningen en is gezien de locatie aan de rand van de be-
bouwde kom en direct aan een ontsluitingsweg een pas-
sende invulling. Daarbij wordt het initiatief aangrepen om een
minder passende functie weg te bestemmen. Het initiatief
geeft ook invulling aan de toenemende vraag naar recreatie-
woningen. Ten slotte: in Nota is aangegeven dat de mogelijk-
heden tot omzetting naar woningbouw zullen worden beke-
ken bij een functiewijziging. Hoewel dit op de planlocatie in
beginsel mogelijk lijkt na het wegbestemmen van het sloperij-
bedrijf, biedt woningbouw een minder optimale benutting van
de bestaande percelen en zijn in de directe omgeving meer
recreatieve functies aanwezig dan woningen. Een dergelijke
invulling ligt op deze locatie dan ook minder voor de hand.

4.3.3 Structuurvisie Ameland (2011)

Het plangebied ligt in 'themagericht zoekgebied'. De hoofdlijn
van het toeristisch-recreatieve beleid volgens de structuurvi-
sie is enerzijds kwaliteitsverbetering en anderzijds seizoens-
verlenging. Verdere groei in het hoogseizoen heeft niet de
prioriteit. Dit is in later gemeentelijk en provinciaal beleid be-
stendig, zoals uit voorgaande beschouwingen al gebleken
is. Wat betreft kwaliteitsverbetering geldt dat nieuwe ontwik-
kelingen niet (significant) ten koste mogen gaan van natuur,
landschap en cultuurhistorie en dat deze een bijdrage moe-
ten leveren aan de sociaaleconomische ontwikkeling van
Ameland.

Verder is van belang dat het historische dorpscentrum van
Hollum is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Waarde-
volle zichtlijnen op het beschermd dorpsgezicht moeten wor-
den behouden.

Conclusie

Het initiatief gaat niet ten koste van natuur, noch van cultuur-
historische waarden. Het plangebied ligt buiten het histori-
sche dorpscentrum (beschermd dorpsgezicht) en maakt vol-
gens de structuurvisie overigens ook geen deel uit van de
zone met aandevolle dorpszichten. Niettemin wordt met het
initiatief de aanblik vanuit het omliggend gebied richting het
plangebied verbeterd. Het initiatief zorgt voor een ruimtelijke
kwaliteitsverbetering. Ook kan het initiatief worden aangegre-
pen om de relatie tot het beschermd dorpsgezicht te verbete-
ren (zie ook de ruimtelijke kaders en planuitwerking zoals
voorgesteld in par. 3.4).

Daarnaast wordt met het initiatief een kwalitatieve opwaarde-
ring van het verblijfsrecreatief aanbod bereikt. De huidige,
wat verouderde groepsaccommodaties, waarbij de focus op
het hoogseizoen ligt, worden vervangen door luxe en eigen-

tijdse recreatiewoningen. Deze bieden ook buiten het hoogseizoen meer dan voldoende comfort en zijn dus bij uitstek geschikt om ook buiten dit seizoen te gebruiken.

Het initiatief past binnen de beleidslijn van de structuurvisie.

5 Planologische aspecten

In dit hoofdstuk wordt de planologische inpasbaarheid van het initiatief beoordeeld aan de hand van de op voorhand meest relevante aspecten. Vanzelfsprekend zal verder in het proces een uitgebreidere verantwoordiging plaatsvinden en waar nodig onderzoek uitgevoerd worden. Uit de navolgende paragrafen blijkt dat het initiatief planologisch inpasbaar is: er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen te verwachten en het plan leidt niet tot onevenredige aantasting van waarden of belangen van derden.

5.1 Verkeer en parkeren

Bij de ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan het parkeerbeleid en dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de kencijfers uit CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). Ameland wordt als 'niet stedelijk' beschouwd en de locatie zekerheidshalve als buitengebied. De recreatiewoningen kunnen het best worden geschaard onder de categorie bungalowpark (huisjescomplex). De parkeernorm bedraagt 2,0-2,2 parkeerplaatsen per recreatiewoning. Deze norm sluit goed aan bij de beoogde capaciteit van de recreatiewoningen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Het parkeren zal in beginsel bij de woningen plaatsvinden. Incidenteel kan worden geparkeerd in het verblijfsgebied. De parkeerplaatsen zullen landschappelijk worden ingepast in lijn met uitgangspunten zoals beschreven in par. 3.4.

De ontsluiting vindt plaats via de Bosweg, van waaruit het verkeer via de Oranjeweg naar zowel het dorpscentrum als de rest van het eiland kan worden afgewikkeld. Op het terrein

komt een informele interne ontsluitingsweg. Deze sluit op twee punten via een pleintje aan op de Bosweg. Deze toegangen zijn door de pleintjes overzichtelijk en verkeersveilig.

De twee reguliere woningen worden eveneens op de Bosweg ontsloten. Twee recreatiewoningen worden op de Oranjeweg ontsloten. Ook hier wordt een pleintje voorzien, waarmee dit op een verkeersveilige wijze kan plaatsvinden. Overigens is de bestaande kampeerboerderij ook op de Oranjeweg ontsloten.

Het toekomstige aantal verkeersbewegingen op basis van de kencijfers van het CROW bedraagt afgerond 70-76 verkeersbewegingen per etmaal (27 x 2,6-2,8). Zowel in absolute zin als in relatie tot de te verwachten verkeersbewegingen van de huidige functies, betreft dit een betrekkelijk gering aantal, dat de normale verkeersafwikkeling niet zal belemmeren. De huidige verkeersgeneratie van het sloperijbedrijf bedraagt ca. 17-21 verkeersbewegingen per etmaal (bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief, 800 m² bvo). Voor de groepsaccommodaties zijn geen betrouwbare kencijfers beschikbaar. Het aantal bewegingen hangt sterk af van de capaciteit en bezetting. Gezien het feit dat het aantal verblijvendende naar verwachting beperkt toeneemt, kan redelijkerwijs worden verwacht dat het aantal verkeersbewegingen evenmin sterk toeneemt. Wel zal er sprake zijn van een meer gelijkmatige spreiding.

5.2 Woon- en leefklimaat omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele woningen aanwezig. De functie in het oostelijk plandeel wijzigt niet: er is en blijft sprake van een verblijfsrecreatieve bestemming. De te verwachten hinder voor deze woningen wijzigt dan ook niet. Deze is gezien de aard van de functie overigens beperkt. Het westelijk plandeel is momenteel bestemd als (carravan)sloperij. Deze functie is het best vergelijkbaar met een

autosloperij, welke tot milieucategorie 3.2 wordt gerekend. Binnen de bijbehorende richtafstand van 100 meter bevindt zich uitsluitend de woning Bosweg 20. Het wijzigen van deze milieubelastende functie naar een aanzienlijk minder belastende functie draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving en met name voor deze woning. Door het realiseren van een groene buffer wordt een onevenredige aantasting van onder meer de privacy voorkomen. Bij de uitwerking van de terreinindeling en landschappelijke inpassing is rekening worden gehouden met de privacy voor omliggende woningen, zodat de inbreuk hierop minimaal wordt gehouden. Ook aan de noordzijde, nabij Oranjeweg 13-13f, is mede daarom een groene buffer voorzien.

5.3 Flora en fauna

Gebiedsbescherming

Het plangebied grenst aan een gebied dat behoort tot het Natuur Netwerk Nederland. Het toekomstige gebruik brengt naar haar aard geen significante aantasting van de waarden en kenmerken van dit gebied met zich mee. Ten opzichte van de huidige functies, met name het sloperijbedrijf, is eerder een afname van potentiële verstoring (geluid, licht) te verwachten dan een toename.

Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter van een het meest dichtbijgelegen stikstofgevoelig habitattypen van een Natura 2000-gebied. Gezien de omvang van de ontwikkeling in relatie tot deze afstand, is een berekening van de aanleg- en gebruiksfase van de nieuwe ontwikkeling uitgevoerd. Zie hiertoe de bijlage bij het verzoek. Hieruit blijkt dat er in de aanlegfase een stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jr ontstaat, namelijk maximaal 0,27 mol/ha/jr voor jaar 1 van de aanlegfase en maximaal 0,18 mol/ha/jr voor jaar 2 van de aanlegfase. De gebruiksfase levert geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr op.

Gelet op de rekenresultaten in de aanlegfase, zijn verschillende rekeningen gemaakt tussen de referentiesituatie en de twee jaren van de aanlegfase. In de referentiesituatie zijn een sloperijbedrijf en groepsaccommodaties in het plangebied aanwezig. De uitgangspunten hiervoor zijn in de bijlage uitgebreid toegelicht. Uit de verschilberekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr optreden. Dit betekent dat de depositie in de aanlegfase niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie.

Op grond van het voorgaande kan het plan door middel van interne saldering worden gerealiseerd. Hiervoor zal bij een positief besluit omtrent het voorliggende verzoek, parallel aan de ruimtelijke procedure een vergunningaanvraag worden ingediend. De vergunning kan bij het de resultaten naar verwachting worden verleend.

Soortenbescherming

Op voorhand worden in het plangebied geen of nauwelijks beschermde soorten verwacht. Mogelijk zullen in de bosschages rondom Bosweg 18 algemene vogelsoorten aanwezig zijn of nestelen. Daarnaast is de huidige bebouwing mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en/of als nestplaats voor vogelsoorten (huismus, zwaluwen). Door middel van een quickscan flora en fauna zal tijdig inzicht worden verkregen in de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten, eventuele randvoorwaarden en/of maatregelen.

5.4 Waterhuishouding

Het toekomstige verhard oppervlak is nog niet bekend. Er zal mogelijk sprake zijn van een beperkte toename ten opzichte van de huidige situatie, hoewel het perceel Bosweg 18 thans vrijwel geheel verhard is. Hemelwater en afvalwater zullen gescheiden worden afgevoerd. Daarbij zal de verwerking van

het hemelwater mee worden ontworpen in de terreinindeling. De realisatie van oppervlaktewater is een mogelijkheid, al dan niet in combinatie met infiltratie.

Voor het overige zijn er op voorhand geen waterhuishoudkundige belangen in het geding.

5.5 Duurzaamheid

Initiatiefnemer wil een duurzame recreatieve voorziening realiseren, die past bij de Amelandse ambities op dit gebied. In dit verband zijn er de volgende ambities.

Energie: per 1 januari 2021 gaat de BENG (Bijna Energie-Neutrale Bouwwerken) gelden. Daarbij geldt: minimaliseer de energiebehoefte, minimaliseer het gebruik van fossiele energie en gebruik indien mogelijk hernieuwbare energie (zon, wind). Dat geldt ook voor dit project. De nieuwe bebouwing wordt gasloos en goed geïsoleerd, waarmee de energiebehoefte wordt beperkt. Het initiatief is te kleinschalig om duurzame energiebronnen te introduceren en dit is uit landschapelijk oogpunt in beginsel ook minder wenselijk. Optioneel wordt de mogelijkheid tot plaatsen van zonnepanelen op de woningen onderzocht. Daarbij zal een afweging moeten worden gemaakt of dit passend is bij de beoogde beeldkwaliteit en architectuur.

Natuur: er wordt een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De inpassing moet passend zijn bij Ameland en zal uitgaan van inheemse beplanting, rekening houdend met de landschappelijke kenmerken en structuren in de omgeving. Concrete uitgangspunten daarvoor zijn voorgaand reeds benoemd. Ook wordt onderzocht of er maatregelen nodig/mogelijk zijn om het project natuurinclusief te maken (te denken aan: vogelnestjes, specifieke (streek-eigen) beplanting die voedsel levert aan de lokaal voorkomende diersoorten, water

infiltreren in de grond enzovoorts). Ook wordt de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase zoveel mogelijk beperkt en is de stikstofuitstoot van het toekomstige gebruik minimaal. Ten slotte worden de mogelijkheden voor klimaatadaptieve maatregelen en elementen in het ontwerpproces uitdrukkelijk betrokken. Onder meer zal bij het uitwerken van de parkeeroplossing worden gestreefd naar het toevoegen van zo min mogelijk verhard oppervlak.

Materiaalgebruik: Waar mogelijk wordt gekozen voor materialen die de natuur niet of nauwelijks belasten en hernieuwbaar zijn: baksteen, hout, riet, etc. Dit wordt als één van de ontwerpprincipes meegegeven en is in de referentiebeelden terug te zien. De planvorming is echter nog in een te vroeg stadium om hier concreter op te kunnen ingaan.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt buiten het beschermd dorpsgezicht van Hollum en buiten de zones die volgens de structuurvisie als waardevol zicht op dorpen zijn aangegeven. Ook ligt het plangebied buiten het UNESCO-erfgoed van de Waddenzee. Er zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het gebied.

Op basis van de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan Ameland Buitengebied is een archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer het project bodemingrepen van meer dan 500 m² voorziet met een diepte van 30cm of meer. Deze oppervlakte zal worden overschreden, maar het is nog niet bekend op welke wijze de woningen worden gefundeerd. De verwachting is dat een verkenmend archeologisch onderzoek aan de orde zal zijn. Dit zal dan ook worden uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke procedure.

6 Conclusie

In dit verzoek is het voornemen om op de locatie Bosweg 4-18/Oranjeweg 11 te Hollum 27 recreatievilla's en twee woningen te ontwikkelen, ter vervanging van de bestaande groepsaccommodaties, bedrijfswoning, twee woningen en een sloperijbedrijf, beschreven. De ruimtelijke, planologische en beleidsmatige inpasbaarheid van het planinitiatief is op hoofdlijnen onderzocht. Geconcludeerd wordt dat het initiatief inpasbaar is en dat er op voorhand geen knelpunten te verwachten zijn. Het planinitiatief voorziet ons inziens in een concrete behoefte en biedt de mogelijkheid voor kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie op een daarvoor geschikte locatie.

Hiervoor zijn concrete ruimtelijke kaders en uitgangspunten opgesteld, op basis waarvan het plan in een structuurschets nader is uitgewerkt. De ruimtelijke kwaliteit wordt met inachtneming van deze randvoorwaarden verbeterd en de milieuhygiënische impact op de omgeving vermindert ten opzichte van de huidige situatie. De bebouwing is stedenbouwkundig inpasbaar en zal passend landschappelijk worden ingepast. Vanuit de meest in het oog springende planologische/milieuhygiënische aspecten komen geen overwegende bezwaren naar voren.

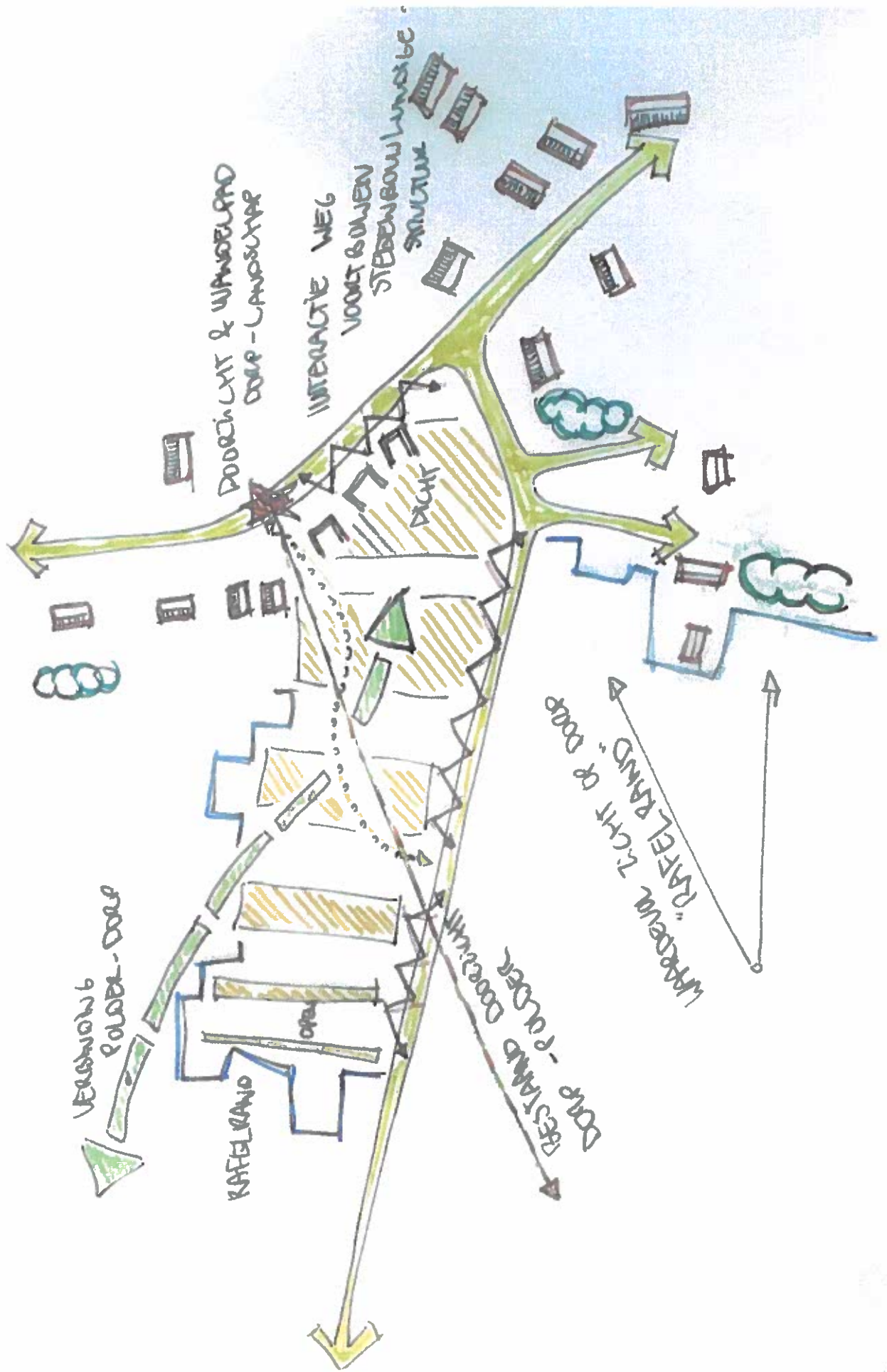
Wij concluderen dat het planinitiatief ruimtelijk, planologisch en beleidsmatig inpasbaar is. Bij de verdere uitwerking en onderbouwing van het plan kunnen eventuele nadere voorwaarden worden gesteld.

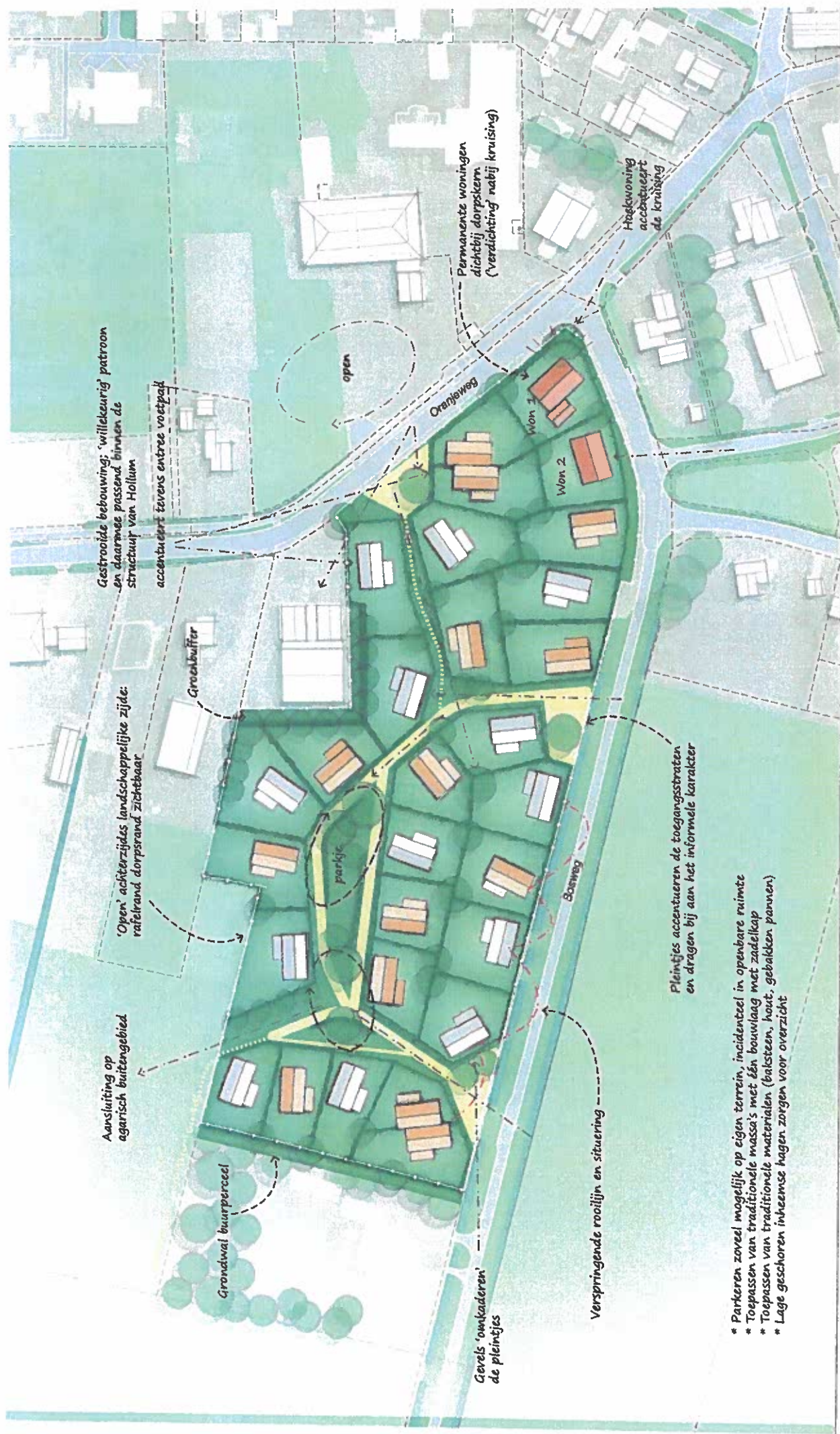
Wij hopen dat u een positieve grondhouding tegenover het initiatief uitspreekt, zodat dit nader kan worden uitgewerkt. Het spreekt voor zich dat initiatiefnemer bereid is tot nadere toelichting. Voorafgaand aan het doorlopen van de ruimtelijke procedure zal door initiatiefnemer een omgevingsdialoog

worden gevoerd. Door dit tijdig op te pakken kan worden bekeken of eventuele wensen vanuit de omgeving bij de verdere planuitwerking kunnen worden betrokken.

Bijlage 1

Conceptschets





Schaal: 1 : 1000
 Formaat: A2
 Projectnr.: PC3577

Datum: 19-11-2020
 Getekend: GvdS
 Tekeningnr.: 01

Bostel
 Bosscheweg 107
 5282 WV Bostel
 +31 (0)411 850 400
 www.bro.nl
 in fo@bro.nl

Structuurschets recreatiewoningen

Hollum, Ameland

Gemeente Ameland

- * Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein, incidenteel in openbare ruimte
- * Toepassen van traditionele massa's met één bouwlaag met zadelpak
- * Toepassen van traditionele materialen (baksteen, hout, gebakken pannen)
- * Lage geschoore inheemse hagen zorgen voor overzicht

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheveg 107
5282 WW Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl



OMGEVING | GEBOUW | INTERIEUR
www.platformaround.nl

RECREATIEVILLA'S
AMELAND
SITUATIE
BESTAAND BEBOUWD
INITIATIEF
IL 0007 CAD 20210831 CS

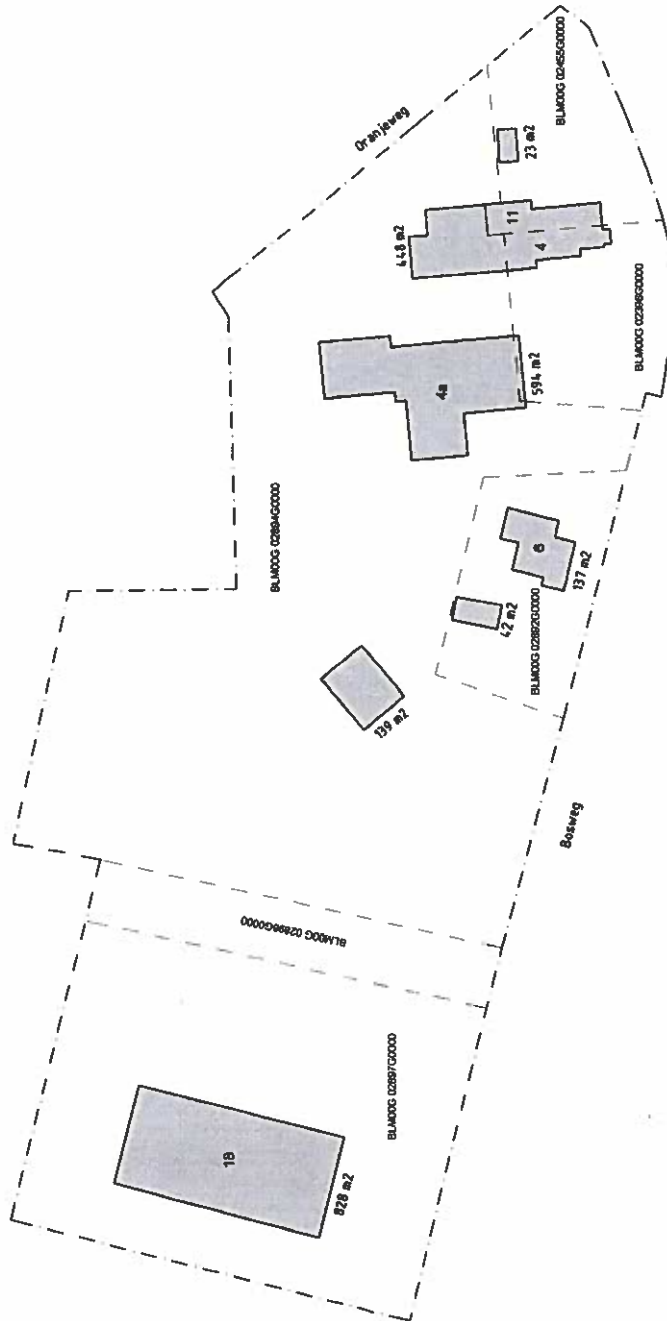
project
onderwerp
type
referentie

31 AUGUSTUS 2021

A3

1: 1000

S000





OMGEVING | GEBOUW | INTERIEUR
www.platformround.nl

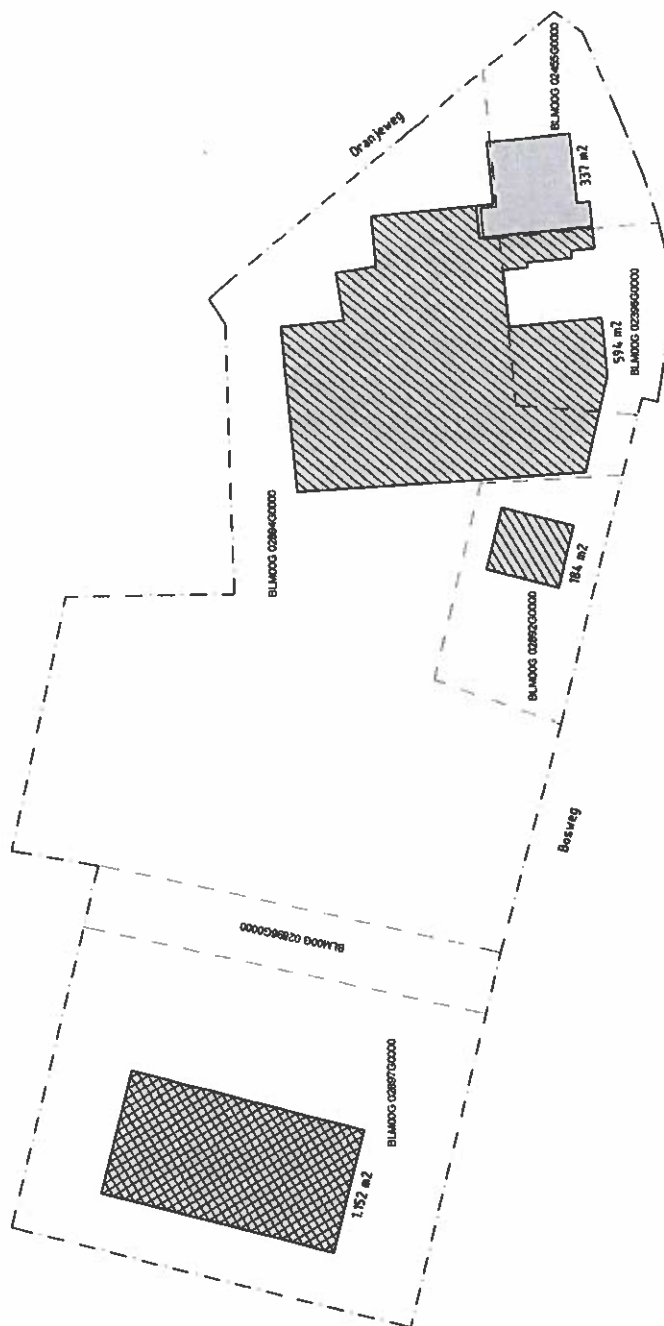
Project: RECREATIEVILLA'S
SITUATIE
PLANOLOGISCH
INITIATIEF
IL 0007 CAD 20210831 CS

31 AUGUSTUS 2021

A3

1: 1000

S001



- RENV001
- perceelgrens
 - bestemming wonen
 - bestemming recreatie
 - bestemming sloop

OPPERVLAK BEBOUWING PLANOLOGISCH
wonen, incl. bijgebouwen (50m² buiten bouwvlak) = 387 m²
recreatie = 2.779 m²
sloop = 1.152 m²

TOTAAL OPPERVLAK PLANOLOGISCH = 4.318 m²

TOTAAL PLANGEBIED OPPERVLAK = 19.267 m²
bebouwingspercentage = 22,4 %



OMGEVING | GEBOUW | INTERIEUR
www.platformaround.nl

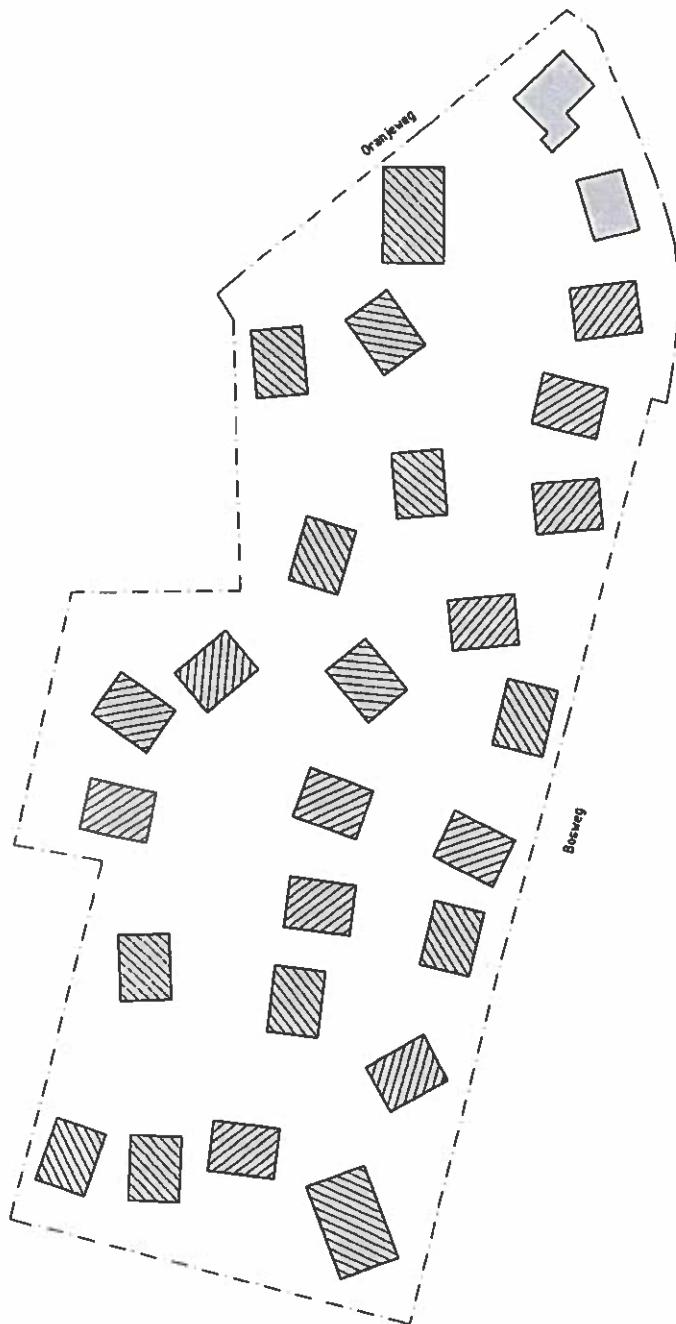
Project RECREATIEVILLA'S
onderdeel AMELAND
SITUATIE NIEUW
Initiatief INITIATIEF
Tafel IL 0007 CAD 20210831 CS

31 AUGUSTUS 2021

A3

1:1000

S002



- RENVOL
- perceelgrens
 - wonen
 - recreatievoningen

BEBOUWD OPPERVLAK

25x recreatievoningen max 130m ²	= 3.250 m ²
2x geschakelde recreatievoning, max 230m ²	= 460 m ²
2x reguliere woning	= 260 m ²

TOTAAL BEBOUWD OPPERVLAK = 3.970 m²

TOTAAL PLANGEBIED OPPERVLAK

= 19.267 m²
bebouwingspercentage = 20,6 %