

Besluit

Afdeling : Vergunningen en Toezicht Nummer : 6
Portefeuillehouder : Will Bakema Datum vergadering : 27/2/2012
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Ballum

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat het geldende bestemmingsplan Ballum Kern volgens de Wet ruimtelijke ordening herzien moet worden;
- dat de gemeenteraad heeft ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Ballum;
- dat de gemeenteraad heeft besloten inspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan Ballum;
- dat het college het bestemmingsplan heeft voorbereid;
- dat er zienswijzen en vooroverlegreacties zijn ingediend en dat deze zorgvuldig zijn beoordeeld;
- dat van de ingediende zienswijzen en vooroverlegreacties een zienswijzennota is opgesteld die als bijlage bij dit besluit is gevoegd;
- dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld dient te worden;
- gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de behandeling van het voorstel in de raadscommissie;

besluit

vast te stellen

- de zienswijzen in behandeling te nemen;
- de zienswijzen volgens de reactie als verwoord in de zienswijzennota ongegrond dan wel gegrond te verklaren;
- ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in de zienswijzennota ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- het bestemmingsplan "Ballum" gewijzigd vast te stellen. Dit besluit bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0060.080202-ON01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart.

Ballum, 27/2/2012

Albert de Hoop
voorzitter

Maqueline Metz
griffier

*Aanvraag: 0.3
nordelijk aangekomen
bij college Jan Robet verwerken
in besluit.*

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen zes weken een beroep schrift indienen. In de bijlage vindt u meer informatie hierover.



Aan de leden
van de gemeenteraad
van Ameland

Portefeuillehouder	Afdeling	Nummer	Datum	Onderwerp
Will Bakema	VT		14 februari 2012	Aanvulling voorstel vaststellen bestemmingsplan Ballum

Geachte leden van de raad,

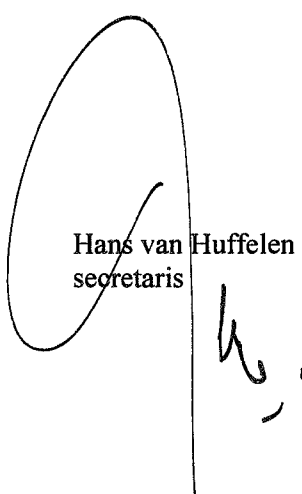
Als aanvulling op het voorstel van het college van burgemeester en wethouders over het vaststellen van het bestemmingsplan stellen wij u het volgende voor.

In de zienswijzennota is in het hoofdstuk wijzigingen in het bestemmingsplan onder ambtelijke wijzigingen voorgesteld om de aanduiding 'bw' (bedrijfswoning) op de verbeelding aan te brengen op het woonhuis op het adres Gerrit Kosterweg 7 te Ballum. De familie Nobel heeft o.a. in de commissievergadering toegelicht dat in het verleden afspraken zijn gemaakt over de herbestemming van het perceel Gerrit Kosterweg. Het agrarische bedrijf van de familie is destijds verplaatst naar de Smitteweg (Ballumerbocht). Bovendien is vergunning verleend om op de nieuwe locatie een bedrijfswoning te bouwen. De gemeente heeft vervolgens bij raadsbesluit van 29 augustus 1994 een deel van het perceel van de heer Nobel aan de Gerrit Kosterweg 7 aangekocht ten behoeve van woningbouw. In dit raadsbesluit staat dat: "het restant van het perceel nr. 678 zal, eenduidig de huidige bestemming de bestemming "appartementencomplexen" krijgen bij een volgende planherziening, waarbij de bebouwingsvlakken rond de thans aanwezige gebouwen zullen worden gelegd". Het is duidelijk dat in 1994 afspraken zijn gemaakt waar de gemeente zich aan moet houden.

Het college stelt voor om de in eerste instantie voorgestelde ambtshalve wijziging, om de aanduiding 'bw' aan te brengen op het perceel Gerrit Kosterweg 7, te laten vervallen.

Met vriendelijke groet,
het college


Albert de Hoop
burgemeester


Hans van Huffelen
secretaris

Jelmeraweg 1
9162 EA
Ballum-Ameland
Tel. 0519-555555
Fax 0519-555599

Postadres:
Postbus 22
9160 AA
Hollum-Ameland

info@ameland.nl
www.ameland.nl

Zienswijzennota
“Bestemmingsplan Ballum”

Behorend bij het raadsvoorstel en –besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “Ballum”

27 februari 2012

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Status zienswijzennota.....	4
1.3	Leeswijzer	4
1.4	Voorgeschiedenis	4
1.5	Procedure bestemmingsplan	4
1.6	Ingediende zienswijzen	5
1.7	Ontvankelijkheid	5
2	De Zienswijzen.....	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	A. van Hardeveld en O.H.M. Wouters	6
2.2.1	Reactie	6
2.2.2	Conclusie	6
2.3	A.M. Kooiker.....	6
2.3.1	Reactie	6
2.3.1	Conclusie	6
2.4	J.H. de Haan	6
2.4.1	Reactie	7
2.4.2	Conclusie	7
2.5	H.J. Bruin	7
2.5.1	Reactie	7
2.5.2	Conclusie	7
2.6	M.B. Manje.....	7
2.6.1	Reactie	7
2.6.2	Conclusie	7
2.7	M. Robijn.....	7
2.7.1	Reactie	7
2.7.2	Conclusie	8
2.8	M. Robijn.....	8
2.8.1	Reactie	8
2.8.2	Conclusie	8
2.9	Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslan	8
2.9.1	Reactie	8
2.9.2	Conclusie	9
2.10	J. Feeke en D.A.J. Zwarts.....	9
2.10.1	Reactie	9
2.10.2	Conclusie	9
2.11	J.J. Brouwer en J.T. Brouwer-Van der Meij	9
2.11.1	Reactie	9
2.11.2	Conclusie	10
2.12	A. Visser	10
2.12.1	Reactie	11
2.12.2	Conclusie	11
2.13	Vereniging Particuliere Verhuurders Ameland (VPVA).....	11
2.13.1	Reactie	11
2.13.2	Conclusie	11
3	Wijzigingen in het bestemmingsplan	12
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.....	12
3.1.1	Toelichting.....	12
3.1.2	Regels	12

3.1.3 Verbeelding	12
3.2 Ambtshalve wijzigingen	12
3.2.1 Toelichting.....	12
3.2.2 Regels	12
3.2.3 Verbeelding	12

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaar te worden herzien. Het bestemmingsplan Ballum is een actualisering van het geldende bestemmingsplan Ballum kern, dat is vastgesteld op 4 oktober 1982, en zal voorzien in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het dorp. Planologische wijzigingen die in het verleden hebben plaatsgevonden (vrijstellingsbesluiten ex art. 19 WRO enz.) zijn in dit plan verwerkt.

Het bestemmingsplan vormt in de eerste plaats een kader voor het toetsen van bouwaanvragen en gebruiksveranderingen voor gebruikers van het plangebied. Daarbij worden de aanwezige waarden van het gebied beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. In de tweede plaats vormt het plan een kader voor de te verwachten en gewenste ontwikkelingen in de toekomst.

1.2 Status zienswijzennota

In de voorliggende zienswijzennota “Bestemmingsplan Ballum” worden de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen over het “Bestemmingsplan Ballum”. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

De zienswijzennota bestaat uit 3 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft in het kort een beeld van de voorgeschiedenis, beschrijft de procedure en geeft een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de ontvankelijkheid daarvan. In hoofdstuk 2 zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Hierbij wordt aangeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld. Deze wijzigingen komen voort uit de zienswijzen en er worden verder ook ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

1.4 Voorgeschiedenis

In mei 2008 heeft het college besloten opdracht te verlenen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Ballum. Dit heeft geresulteerd in een voorontwerpbestemmingsplan Ballum. Over dit voorontwerpbestemmingsplan Ballum is inspraak en vooroverleg gevoerd. Ook is een informatieavond georganiseerd waar in het bestemmingsplan is toegelicht. Van de inspraak en het vooroverleg is een eindverslag gemaakt dat is opgenomen in het bestemmingsplan. Er zijn twintig inspraakreacties binnengekomen en drie vooroverlegreacties. Naar aanleiding van verschillende reacties en ambtelijke wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt.

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart op 10 november 2011 met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen tot 22 december 2011. Voor iedereen bestond de mogelijkheid om tijdens deze periode zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

1.5 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in de Gemeente Info, de Staatscourant en via www.ameland.nl met ingang van 10 november 2011 tot 22 december 2011 voor iedereen ter inzage gelegen bij het loket van de afdeling Vergunningen en Toezicht in het

gemeentehuis te Ballum. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan elektronisch raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Dit is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Ameland. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt bekendgemaakt in de Gemeente Info, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

1.6 Ingediende zienswijzen

Tijdens de periode van terinzageligging zijn er twaalf zienswijzen ingekomen. Elf zienswijzen zijn schriftelijke ingediend, een zienswijze is mondeling ingediend.

1.7 Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 november 2011 tot 22 december 2011 ter inzage gelegen. Dit betekent dat 21 december 2011 de laatste dag was waarop een zienswijze aan de gemeenteraad verzonden kon worden. Alle twaalf zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingekomen en daarmee zijn deze ontvankelijk.

2 De Zienswijzen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn alle zienswijzen die bij de gemeenteraad zijn ingekomen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hierbij is de gemeentelijke reactie steeds cursief afgedrukt. In de conclusie is aangegeven of er aanleiding bestaat tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.2 A. van Hardeveld en O.H.M. Wouters

In de zienswijze wordt verzocht om uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde op het adres Camminghastraat 43. Dit met het oog op een uitbreiding van het huisje dat mogelijk op korte termijn wordt gesplitst van het voorhuis.

2.2.1 Reactie

Wij kunnen ons vinden in deze zienswijze. Ruimtelijk, stedenbouwkundig en planologisch gezien zijn er geen bezwaren tegen het vergroten van het bouwvlak.

2.2.2 Conclusie

Het bouwvlak wordt vier meter verlengd aan de achterkant van de woning.

2.3 A.M. Kooiker

Er wordt verzocht om de mogelijkheid voor detailhandel in een ondergeschikt deel van het gebouw op te nemen in het bestemmingsplan op het adres Nesserweg 1. Het betreft een deel van het gebouw aan de kant van de Nesserweg en is circa 25 m² groot.

2.3.1 Reactie

In de zienswijze wordt gevraagd om detailhandel in een deel van het gebouw toe te staan. In principe is daar planologisch ruimte voor, en ook stedenbouwkundig gezien wordt het verzoek positief benaderd. Reclamant verzoekt alleen om detailhandel in een deel van het gebouw mogelijk te maken waar ook al een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het bouwen van twee appartementen. Deze aanvraag om een omgevingsvergunning is positief benaderd door college en gemeenteraad en is in procedure gebracht. Na overleg met reclamant is daarom in tweede instantie verzocht om een in ander deel van het gebouw detailhandel toe te staan. Het gaat om een ondergeschikt gebruik voor detailhandel. Dit is passend in het gemeentelijk beleid, i.c. de detailhandelsstructuurvisie, de locatie leent zich voor kleinschalige detailhandel en het is niet verstorend voor de omgeving en aanwezige functies. Zowel planologisch als stedenbouwkundig kan dit verzoek positief worden benaderd.

2.3.1 Conclusie

Op de verbeelding wordt de aanduiding ‘detailhandel’ aangebracht zoals door de aanvrager is aangegeven.

2.4 J.H. de Haan

1. De grens van het bestemmingsvlak komt niet overeen met de kadastrale grens van het perceel op het adres De Stringen 16.

2. Het bouwvlak op het perceel De Stringen 16 komt niet overeen met het feitelijk aanwezige hoofdgebouw.

2.4.1 Reactie

- 1. Reclamant heeft gelijk. De grens van het bestemmingsvlak van het woonperceel dient overeen te komen met de kadastrale situatie.*
- 2. Het bouwvlak was nog afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw en dient te worden aangepast.*

2.4.2 Conclusie

Het bestemmingsvlak en het bouwvlak moet worden aangepast.

2.5 H.J. Bruin

Reclamant vraagt om voor zijn perceel op het adres Baron Rengersweg 3a een bouwvlak op te nemen voor het bouwen van een berging/schuur van tenminste 50 m², naast de bestaande garage van 25 m². Argumenten om af te wijken van het beleid om maximaal 50 m² aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen toe te laten, zijn dat de grootte van het perceel het toelaat, de ligging dusdanig is dat er geen hinder door derden wordt ondervonden en dat het ook niet het beschermde dorpsgezicht aantast. De te bouwen berging/schuur valt bovendien ‘in het niet’ bij de grote bouwvlakken van de aangrenzende percelen aan de Camminghastraat.

2.5.1 Reactie

Het is een vaste beleidslijn binnen de gemeente dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw buiten het bouwvlak ten hoogste 50 m² zal bedragen. Het kan een ongewenste precedentwerking hebben om bij recht in het bestemmingsplan voor een perceel een uitzondering te maken van de vaste beleidslijn. Mocht reclamant binnen de planperiode van het bestemmingsplan (tien jaar) een concreet bouwplan hebben dan zal het gemeentebestuur op dat moment de beoordeling moeten maken of afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

2.5.2 Conclusie

De zienswijze is ongegrond; het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.6 M.B. Manje

Verzoek om het bouwvlak in de zuidwesthoek van het perceel aan de Camminghastraat 13 te vergroten met circa zes tot acht meter ten behoeve van de verbouw en uitbreiding van een bestaand gebouw tot personeelsverblijf.

2.6.1 Reactie

Wij kunnen ons vinden in deze zienswijze. Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het vergroten van het bouwvlak.

2.6.2 Conclusie

Het bouwvlak wordt vergroot.

2.7 M. Robijn

Er wordt gevraagd om uitbreiding aan de oost- en westkant van het bestaande bouwvlak aan de zuidkant van het perceel op het adres Nesserweg 1. De uitbreiding aan beide zijden moet 1,5 meter zijn en is bedoeld om in de toekomst het dak te verlengen ten behoeve van een carport.

2.7.1 Reactie

Het betreft hier een houten (bij)gebouw dat gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden. In het gebouw, behorende bij het hoofdgebouw waar een Duitse keuken in

is gevestigd, verbleven o.a. de koks van deze Duitse keuken. Komend jaar zal waarschijnlijk het laatste jaar zijn dat de Duitse keuken nog in gebruik zal zijn. Gelet op het bestaande gebruik maakt het bestemmingsplan dit gebruik mogelijk en is tevens een bouwvlak op de verbeelding aangebracht. Uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een carport is ruimtelijk en planologisch gezien ongewenst.

Opgemerkt wordt dat carports onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij gebouwd kunnen worden en er is dan ook niet een noodzaak om hier het bouwvlak voor te vergroten.

2.7.2 Conclusie

Het bouwvlak wordt niet gewijzigd, de zienswijze is ongegrond.

2.8 M. Robijn

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van appartementen in het gebouw Nesserweg 1. In de vergunning is vermeld dat de aanduiding SR-MTS (specifieke vorm van recreatie-maaltijdservice) zal komen te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan Ballum. Op dit moment wordt het gebouw nog gebruikt voor maaltijdservice en is nog niet exact bekend wanneer de recreatieve appartement worden gerealiseerd. Daarom wordt verzocht om de aanduiding te handhaven.

2.8.1 Reactie

Nu blijkt dat de maaltijdservice feitelijk nog aanwezig is en (voorlopig) aanwezig blijft zal dit zo ook in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

2.8.2 Conclusie

De zienswijze is gegrond. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-maaltijdservice' blijft op de verbeelding gehandhaafd.

2.9 Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân

De zienswijze heeft betrekking op de in het plan opgenomen wijzigingsmogelijkheid voor woningbouw aan de Smitteweg. GS achten een overcapaciteit in bestemmingsplannen ongewenst en ook in strijd met de gemaakte afspraken. De wijzigingsbevoegdheid voor veertien woningen achten GS een te voorbarige stap en niet reëel.

2.9.1 Reactie

In 2002 zijn tussen provincie Fryslân en de gemeente Ameland afspraken gemaakt over de ophoging van het richtgetal woningbouw binnen de gemeente Ameland. Concreet hield deze afspraak in dat de gemeente Ameland de mogelijkheid kreeg om 180 woningen toe te voegen aan de voorraad en daarnaast specifiek voor de personeelshuisvesting de mogelijkheid om 50 woningen toe te voegen aan de voorraad (vanaf 1 januari 2001). Het 'Woonplan 2000 gemeente Ameland' is het onderliggende document op basis waarvan de hiervoor genoemde afspraken zijn gemaakt. In het Woonplan 2000 is inzicht gegeven in de woningmarkt van de gemeente Ameland, en de woonbehoefte binnen de gemeente. Inmiddels zijn er tien jaren verstreken en is met de provincie afgesproken nieuwe afspraken te maken over het woningbouwprogramma tot 2016. Het college heeft daarom een conceptnotitie 'Woningbouwprogramma gemeente Ameland 2011-2016' opgesteld. In januari 2012 is met ambtenaren van de provincie over deze notitie gesproken. Het is van belang dat de gemeente duidelijk maakt op welke locatie, op welk moment en hoe de fasering is van woningbouwprojecten. Deze specificatie van het woningbouwprogramma wordt momenteel uitgewerkt en aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring voorgelegd.

2.9.2 Conclusie

Het bestemmingsplan moet worden aangepast. Bij de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' naar de bestemming 'Wonen' wordt toegevoegd dat het aantal woonhuizen in overeenstemming is met het door GS goedgekeurde woningbouwprogramma.

2.10 J. Feeke en D.A.J. Zwarts

Verzoek om het bouwvlak voor de woning op het adres Strandweg 5 te vergroten. Doordat de garage geheel buiten het bouwvlak valt wordt meer dan de helft van de beschikbare 50 m² voor bijgebouwen buiten het bouwvlak gebruikt door de garage. Dit beperkt hen ernstig in de mogelijkheden tot het plaatsen van een schuurtje, blokhut etc. Bij eventuele herbouw van de woning is er aanmerkelijk minder vrijheid in de plaats en vorm van het hoofdgebouw.

2.10.1 Reactie

Reclamanten verzoeken om hun bouwvlak te vergroten tot 1 m van de zijdelingse perceelgrens, zodanig dat hun aangebouwde bijgebouwde (garage) binnen het bouwvlak van het hoofdgebouw komt te liggen.

De opbouw en uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn dat het bouwvlak komt te liggen rondom het feitelijk gebruik van het hoofdgebouw. Hierbij wordt als uitgangspunt meegenomen dat het bouwvlak en het hoofdgebouw minimaal op een afstand van 3 m van de zijdelingse perceelgrens moet liggen (met uitzondering van bestaande afwijkende situaties). Tevens wordt gekeken om de afmetingen van de bouwvlakken zoveel mogelijk van gelijke grootte te houden. Het kan hierbij zo zijn dat er situaties zich voordoen dat aan de achterzijde of zijkant ruimte overblijft voor uitbreiding. Niet passend bij deze uitgangspunten is om een bijgebouw in de vorm van een garage toe te voegen aan het bouwvlak van het hoofdgebouw en zeker niet om het uitgangspunt van 3 m te verkleinen naar 1 m.

Aangegeven wordt door de verzoekers dat men eventueel een schuurtje c.q. blokhut wil bijplaatsen maar belemmerd worden in hun mogelijkheden. Beleidsuitgangspunt is dat buiten het bouwvlak een oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen gebouwd mag worden. De bestaande garage is ± 30 m² zodat overblijft nog 20 m². Daarnaast mag er nog 30 m² vergunningsvrij gebouwd (Wabo) worden, in totaal 50 m² wat nog bijgebouwd mag worden. Normaal gesproken is dit meer dan voldoende voor een schuurtje c.q. blokhut.

Resumerend kan gesteld worden gezien het bovenstaande, dat het vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken niet wenselijk is om het bouwvlak aan te passen. Het op de verbeelding weergegeven bouwvlak voldoet aan de eerder genoemde beleidsuitgangspunten en er is geen noodzaak om voor dit specifieke geval hiervan af te wijken.

2.10.2 Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, de zienswijze is ongegrond.

2.11 J.J. Brouwer en J.T. Brouwer-Van der Meij

Reclamanten hebben bezwaar tegen het wijzigen van het recreatie onderkomen op het adres Baron Rengersweg 2a. Zij zien graag dat de verhuur door gaat zoals dit al 30 jaar gebeurt.

2.11.1 Reactie

Als het gaat om bijgebouwen is in dit bestemmingsplan het bestaande beleid toegepast. Hierbij is de Nota Verblijfsrecreatief Beleid Gemeente Ameland 2000-2005

en de nota ruimte voor diversiteit 2009-2014 gebruikt. In deze nota's is het volgende opgenomen.

Nota Verblijfsrecreatief Beleid Gemeente Ameland 2000-2005:

“Per woning wordt maximaal één recreatieve eenheid op basis van een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De recreatieve eenheid dient opgenomen te zijn in het hoofdgebouw en is zeker geen vrijstaand gebouwtje. Reeds bestaande vrijstaande recreatieve bijgebouwtjes staan op de gedooglijst en vallen onder het overgangsrecht”.

Nota Ruimte voor diversiteit:

“Per woning is maximaal één recreatieve eenheid toegestaan als recreatief medegebruik. De recreatieve eenheid dient opgenomen te zijn in het hoofdgebouw al dan niet in een aan- of uitbouw en is zeer zeker geen vrijstaand gebouwtje.”

“Vrijstaande bijgebouwen voor recreatief gebruik zijn niet toegestaan, met uitzondering van die bijgebouwen waarvoor in 1983 een objectgebonden ontheffing is verleend dan wel reeds op een andere wijze positief bestemd zijn en aan de gestelde voorwaarden zijn blijven voldoen.” Hierdoor wordt het duidelijker dat personen die een vrijstaand bijgebouw recreatief gebruiken, dat niet op de lijst van 1983 voorkomt, noch anderszins positief bestemd is, dit object niet legaal kunnen verhuren. In de nieuwe bestemmingsplannen zal dit aspect nader worden verwerkt en uitgewerkt.”

Beleidsmatig, ruimtelijk en planologisch is het ongewenst de vrijstaande bijgebouwen actief te bestemmen. Daardoor vallen deze vrijstaande bijgebouwen onder het overgangsrecht.

Gevolgen door het plaatsen onder het overgangsrecht

In het ontwerpbestemmingsplan Ballum zijn regels opgenomen voor het overgangsrecht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen overgangsrecht bouwwerken en overgangsrecht gebruik. Bij het recreatieve gebruik is alleen het overgangsrecht gebruik van toepassing (artikel 30.2). Hierin is aangegeven dat het gebruik mag worden voortgezet mits het niet wordt vergroot. Als het recreatieve gebruik langer dan één jaar niet wordt toegepast vervalt het overgangsrecht en moet het weer als bijgebouw worden gebruikt.

Op 28 november 2011 is er een zitting geweest bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Hollum. Enkele beroepschriften waren gericht tegen het onder het overgangsrecht plaatsen van bijgebouwen die recreatief worden gebruikt. De rechter heeft op dit moment (medio januari 2012) nog geen uitspraak gedaan. De uitspraak van de rechter moet op dat moment worden beoordeeld. Vooralsnog wordt in het bestemmingsplan Ballum daarom hetzelfde beleid over de bijgebouwen gehanteerd als in bestemmingsplan Hollum is gedaan.

2.11.2 Conclusie

De zienswijze ongegrond verklaren. Vooralsnog de gekozen systematiek voor recreatiewoningen in het ontwerpbestemmingsplan in stand laten.

2.12 A. Visser

Reclamant verzoekt om de vakantiewoning op het adres Gerrit Kosterweg 6a te bestemmen als verblijfsrecreatie. De recreatiewoning is al 38 jaar als zodanig in gebruik. Bovendien is in maart 2003 een bouwvergunning verleend voor het wijzigen van de zuidgevel van de recreatiewoning.

2.12.1 Reactie

De aard van deze zienswijze is hetzelfde als de zienswijze onder nummer 2.11. Zie voor een reactie onder nummer 2.11.

2.12.2 Conclusie

De zienswijze ongegrond verklaren. De gekozen systematiek voor recreatiewoningen in het ontwerpbestemmingsplan in stand laten.

2.13 Vereniging Particuliere Verhuurders Ameland (VPVA)

De VPVA bepleit legalisering van alle al dan niet vrijstaande bijgebouwen en woningen in de dorpen die al jaren in gebruik zijn als recreatieverblijf. De gemeente heeft de afgelopen decennia toegestaan dat deze woningen en bijgebouwen als recreatieverblijf gebruikt zijn. Er is nu veel onduidelijkheid bij bijvoorbeeld vererving, verkoop, bouwvergunningen, etc. De VPVA vraagt de gemeente daarom haar beleid en het bestemmingsplan Ballum te herzien en alle recreatief in gebruik zijnde woningen en al of niet vrijstaande bijgebouwen in de bestemmingsplannen voor alle dorpen op Ameland als recreatief gebruik te bestemmen.

2.13.1 Reactie

De aard van deze zienswijze is hetzelfde als de zienswijze onder nummer 2.11. Zie voor een reactie onder nummer 2.11.

2.13.2 Conclusie

De zienswijze ongegrond verklaren. De gekozen systematiek voor recreatiewoningen in het ontwerpbestemmingsplan in stand laten.

3 Wijzigingen in het bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen en de beoordeling daarvan hebben er toe geleid dat het ontwerpbestemmingsplan “Ballum” gewijzigd wordt vastgesteld. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding. In dit hoofdstuk worden allereerst de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen weergegeven gevolgd door de ambtshalve wijzigingen.

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

3.1.1 Toelichting

Geen wijzigingen.

3.1.2 Regels

- a) Artikel 5.5.1 wordt aangevuld met de bepaling dat het aantal woonhuizen in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten van Fryslân goedgekeurd woningbouwprogramma.

3.1.3 Verbeelding

- a) Bouwvlak perceel Camminghastraat 43 wordt vergroot.
- b) Een deel van het gebouw op het adres Nesserweg 1 krijgt de aanduiding ‘detailhandel’.
- c) De Stringen 16: bestemmingsvlak wordt aangepast en het bouwvlak wordt vergroot.
- d) Bouwvlak Camminghastraat 13 wordt vergroot.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Toelichting

- a) In de toelichting moet het gemeentelijk beleid voor schutstallen worden opgenomen. Bovendien zal worden omschreven op basis van welke criteria medewerking kan worden verleend.

3.2.2 Regels

- a) Er wordt een regeling opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwen van schutstallen.
- b) De regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen (waar van toepassing) wordt uitgebreid met overkappingen.
- c) Bij de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waar van toepassing) worden overkappingen uitgesloten.

3.2.3 Verbeelding

- a) Het bouwvlak op het perceel Strandweg 6 wordt vergroot in overeenstemming met de oppervlakte van het huidige gebouw.
- b) De bedrijfswoning op het perceel Gerrit Kosterweg 7 moet op de verbeelding worden aangeduid.