

Voorontwerpbestemmingsplan Nes

Eindverslag vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Nes heeft op grond van de inspraakverordening gemeente Ameland ter inzage gelegen van 18 oktober tot en met 28 november 2012. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan op 15 oktober 2012 toegestuurd naar het bestuur van Wetterskip Fryslân en naar de betrokken diensten van provincie en Rijk (volgens artikel 3.1.1 Bro).

Er zijn in totaal 23 inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast zijn vooroverlegreacties binnengekomen van provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

Hierna volgt een zakelijke weergave van de ingediende vooroverlegreacties en inspraakreacties met daarbij een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties en inspraakreacties. Hierbij wordt opgemerkt dat de reacties samengevat worden weergegeven, maar dat een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

Vooroverlegreacties

1. Provincie Fryslân

Gedeputeerde Staten van Fryslân adviseren een fasering op te nemen voor de geplande woningbouwlocatie voor 60 woningen tussen de Miedenweg, de Polderweg en de Bureweg. In de regels dient de vorm van faseren duidelijk naar voren te komen en een relatie wordt gemaakt met het woningbouwprogramma waarmee GS hebben ingestemd. Daarnaast is het advies gegeven om het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven te verkleinen en de overige gronden agrarisch te bestemmen.

Met betrekking tot de locatie tussen de Kolkweg en de Strandweg geldt dat in de wijzigingscriteria dient te worden opgenomen dat de hier voorziene woningbouw dient te passen in een door GS geaccordeerd Woonplan.

Reactie: de reactie van de provincie is aanleiding geweest om het gebied aan de zuidkant van Nes met de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opnieuw te bezien. Het wijzigingsgebied is overgenomen uit de structuurvisie Ameland. In de structuurvisie zijn gebieden aangewezen die voor woningbouw in aanmerking komen. Het gebied aan de zuidkant van Nes dat volgens de structuurvisie voor woningbouw in aanmerking komt is in het voorontwerpbestemmingsplan geheel overgenomen als wijzigingsgebied. Gelet op de oppervlakte van het gebied en het aantal woningen dat daar in theorie kan worden gebouwd past dit niet in de woningbouwafspraken voor de komende jaren tussen gemeente en provincie. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden aangepast. Er is overleg geweest met een grondeigenaar en bovendien is kritisch gekeken welke gronden naar waarschijnlijkheid in eerste instantie in exploitatie worden genomen. Een tweede perceel (5580 m²) wordt ook uit het wijzigingsgebied gehaald, omdat de eigenaar daarvan al eerder heeft aangegeven geen plannen voor ontwikkeling dan wel verkoop te hebben. Dit heeft ertoe geleid dat een aanzienlijk deel van circa 18.970 m² van het wijzigingsgebied is geschrapt. Wij stellen voor het overgebleven gebied met de wijzigingsbevoegdheid te handhaven. Het gaat om totaal ca. 16.707 m². Bij een woningdichtheid van 15 woningen per hectare woongebied, inclusief bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, komt deze oppervlakte ongeveer overeen met 25 woningen. Dit aantal van 25 woningen komt vervolgens overeen met het woningbouwprogramma waar dit aantal is opgenomen in

de ‘reservelijst’ voor mogelijke woningbouw tot 2020. In de regels dient bij de wijzigingsbevoegdheid het aantal woningen aangepast te worden.

In de regels wordt bij de wijzigingsbevoegdheid voor het binnenterrein tussen de Kolkweg en de Strandweg toegevoegd dat het aantal woonhuizen in overeenstemming moet zijn met het Woonplan gemeente Ameland, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten van Fryslân heeft.

2. Wetterskip Fryslân

Het bestuur van Wetterskip Fryslân gaat er vanuit dat een watertoetsprocedure wordt doorlopen wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw.

In tegenstelling tot hetgeen staat in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan liggen in het plangebied verschillende watergangen met de functie van hoofdwaterring. Deze watergangen hoeven in het bestemmingsplan niet de bestemming hoofdwaterring te krijgen maar mogen geen bestemming hebben die de functie water uitsluit. Langs hoofdwaterringen dient aan beide zijden een obstakelvrije zone van vijf meter te liggen. Ook schouwwatergangen dienen een bestemming te hebben die de functie water niet uitsluit.

In het plangebied ligt een rioolpersleiding waarboven geen bebouwing, vaste verharding en diep wortelende beplanting mag worden aangelegd.

Ten slotte staat in het plangebied een rioolgemaal waar een geurcontour van 30 meter rond ligt om overlast te voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert om bij nieuwe ontwikkelingen geen geurgevoelige functies zoals Wonen in de geurcontour van het rioolgemaal te plannen.

Reactie: bij een eventuele ontwikkeling van woningbouw in de zuidoost hoek van Nes wordt zeker rekening gehouden met de ligging van de hoofdwaterring. Voordat een inrichtingsplan zal worden uitgewerkt zullen wij in overleg met Wetterskip Fryslân treden zodat de waterhuishouding goed in het plan kan worden verwerkt.

Het tracé van de rioolpersleiding heeft in het bestemmingsplan de bestemming ‘verkeer’ dan wel de bestemming ‘verkeer-verblijfsgebied’. Volgens de regels geldt voor beide bestemmingen dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. Naast de bepalingen in het bestemmingsplan beschermen privaatrechtelijke bepalingen het gebruik van de rioolpersleiding.

Het rioolgemaal aan de Ballumerweg heeft de bestemming ‘bedrijf-nutsvoorziening’. Nieuwe, gevoelige functies op korte afstand van het rioolgemaal zijn niet voorzien. Mochten er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen dan zal het gemeentebestuur rekening moeten houden met het bestaande rioolgemaal.

Inpraakreacties (geanonimiseerd)

1.

Insprekers verzoeken een verblijfsrecreatieve bestemming met bedrijfswoning toe te kennen aan het perceel aan de Ballumerweg 42 a t/m e. Het plan bestaat uit sloop van de bestaande recreatieve bijgebouwen en de herbouw van vijf vrijstaande huisjes en een bedrijfswoning. In de brief is toegelicht dat het plan past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Verzoekers willen de recreatieobjecten zelf exploiteren en dat maakt het noodzakelijk zelf continu aanwezig te zijn. Om die reden is een bedrijfswoning noodzakelijk.

Reactie: het betreft een perceel met bijgebouwen die recreatief worden gebruikt en waarvoor een objectgebonden overgangsrecht geldt. Dit betekent dat het recreatieve gebruik mag worden voortgezet tenzij het gebruik is beëindigd waarna het niet opnieuw mag beginnen. Het objectgebonden

overgangsrecht is gebaseerd op de nota 'ruimte voor diversiteit 2009-2014'. Beleidsmatig, ruimtelijk en planologisch is het ongewenst de vrijstaande bijgebouwen actief te bestemmen. Daardoor vallen deze vrijstaande bijgebouwen onder het objectgebonden overgangsrecht; een bijzondere vorm van positief bestemmen, waarbij het gebruik, indien dit is beëindigd, niet opnieuw mag beginnen.

Insprekers verzoeken om een andere bestemming aan het perceel toe te kennen, te weten de bestemming 'verblijfsrecreatie'. Het plan bestaat uit de bouw van vijf vrijstaande recreatiewoningen en een bedrijfswoning. Volgens het beleid is realisatie van nieuwe recreatiewoningen, niet behorende tot een complex recreatiewoningen, in landschappelijke gebieden/natuurgebieden en dorpen in beginsel niet toegestaan. Dit geldt niet voor al bestemde percelen en daar waar planologisch nog ruimte aanwezig is. De gemeente kan van het beleid afwijken voor grote en/of innovatieve projecten die invulling geven aan gemeentelijke speerpunten en initiatieven. Daarnaast is bepaald dat de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het eiland wil bewaren. De locatie ligt in de Ecologische Hoofdstructuur en grenst direct aan een Natura 2000 gebied. Uit de inspraakreactie blijkt niet dat het plan past in het beleidskader zoals hiervoor beschreven. Het betreft een perceel aan de rand van het dorp, direct grenzend aan een woonperceel en in de nabijheid van bedrijven. Er is geen sprake van een bestaand, als zodanig bestemd, recreatieterrein waar planologisch nog ruimte is voor uitbreiding. Ook blijkt uit de inspraakreactie niet dat sprake is van een innovatief project dat invulling geeft aan een speerpunt.

2.

Inspreker vraagt om aanpassing van het bouwvlak op het perceel aan de Rixt van Doniastraat 16 te Nes. Het plan is om het bouwvlak te laten aansluiten op het bouwvlak van het perceel Rixt van Doniastraat 14 zodat het winkelpand kan worden uitgebreid c.q. met elkaar kunnen worden verbonden.

Reactie: ruimtelijk en stedenbouwkundig is de uitbreiding van het bouwvlak goed inpasbaar en passend in het bebouwingsbeeld. Uit de inspraakreactie valt te destilleren dat ook wordt verzocht de detailhandelsbestemming te handhaven op het perceel Rixt van Doniastraat 14, zoals ook is toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Detailhandel is al toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan en er is geen planologisch beletsel dit te handhaven. Dit betekent dat zowel dienstverlening (kantoor) als detailhandel wordt toegestaan.

3.

Toen insprekers in 1999 het perceel aan de Achterdijken 10 aankochten had het de bestemming 'bedrijfsdoeleinden categorie B1' in het bestemmingsplan Nes (1976). De gronden binnen deze bestemming waren bestemd voor gebouwen ten behoeve van ambachtelijke-, detailhandel, en transportbedrijven, dienstwoningen en bijgebouwen, met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken. Een belangrijke reden om het perceel aan te kopen was de ruime bestemming en daarmee de verschillende mogelijkheden voor de bedrijfsvoering. Het is insprekers ontgaan dat de raad in 2002 een nieuw bestemmingsplan Nes heeft vastgesteld. Daardoor is de mogelijkheid voor detailhandel op hun perceel beperkt tot een bepaalde vorm van ondergeschikte detailhandel waarvoor het college een omgevingsvergunning kan verlenen. In het geldende bestemmingsplan Nes (2002) heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden, klasse-aanduiding II' (detailhandel is niet toegestaan). In het voorontwerpbestemmingsplan hebben de gebouwen op de adressen Achterdijken 12 en 14 een aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Bedrijf'. Insprekers verzoeken de aanduiding 'detailhandel' ook op hun gebouw aan te brengen.

Reactie: in het bestemmingsplan Nes (2002) heeft de raad de beleidskeuze gemaakt detailhandel, als centrumfunctie, te concentreren in het centrumgebied van Nes. Uitwaaieren van centrumfuncties over de hele bebouwde kom van Nes wordt afgewezen en ook de vestiging van centrumfuncties op het bedrijventerrein is ongewenst. In de detailhandelsstructuurvisie die in augustus 2009 door de raad is vastgesteld staat dat de beleidskeuze is detailhandel te concentreren in het centrumgebied van Nes. Daarmee is opnieuw de beleidskeuze zoals gemaakt in het bestemmingsplan Nes (2002) bevestigd. Omdat er behoefte was aan een beleidslijn betreffende ondergeschikte detailhandel bij bedrijven heeft het college een notitie opgesteld. Deze notitie is in de commissievergadering van 2 april 2012

besproken. Samengevat komt de notitie er op neer dat meer ruimte wordt geboden voor onderschikte detailhandel bij bedrijven. Dit wordt in de bestemmingsplannen juridisch vertaald. De twee bestaande winkels aan de Achterdijken 12 en 14 kunnen volgens de hoofdregel van de Wet ruimtelijke ordening niet voor een tweede maal onder het overgangsrecht worden geplaatst.

4.

Inspreker verzoekt om de bestemming van zijn perceel aan de Jan Jacobsweg/De Reed te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1'.

Reactie: in de structuurvisie Ameland is voor wonen het toekomstbeeld tot 2020 gegeven. Het perceel van de inspreker is specifiek aangemerkt als een 'te handhaven open plek'. Dit beleid is een op een overgenomen uit de structuurvisie Wonen 2002. Het is een open plek die absoluut niet bebouwd mag worden, omdat hier een beeld bestaat van het dorp zoals het van oudsher was. Ook gelet op de woningbehoefte voor de komende jaren en de mogelijkheden voor woningbouw elders in Nes is er op dit moment geen reden om af te wijken van het beleid.

5.

Inspreker verzoekt om het bouwvlak van het perceel Achterdijken 99 te verplaatsen naar de hoek Reeweg/Fostaland. De schuur heeft al jaren niet meer een agrarische functie. Op de nieuwe locatie de schuur te herbouwen en er de bestemming 'dienstverlening' aan te geven. Gedacht kan worden aan de mogelijkheid van de verkoop van Amelandse producten.

Reactie: de locatie ligt tussen de bebouwde kom van Nes en de Achterdijken. Het zijn oude cultuurlanden die bij het dorp behoorden. In het gebied zijn nog resten van oude dijkjes aanwezig. Het gebied heeft een grote landschappelijke waarde. Al eerder is het verzoek geweest om de huidige agrarische schuur te willen verbouwen tot kantoorpand of het gebouw te willen slopen en een nieuw groter gebouw te bouwen. Deze plannen zijn destijds afgewezen. De schuur is geïnventariseerd als beeldbepalend pand c.q. gemeentelijk monument en de reden tot bescherming is de cultuurhistorische waarde, architectonische waarde, ensemblewaarde, gaafheid en herkenbaarheid.

De belevingskwaliteit wordt gevormd door natuurlijke, culturele en gebruiks-kenmerken. Aspecten die een rol spelen bij het waarderen van de kenmerken zijn:

- historisch gegroeide kenmerken van het landelijk gebied;
- het schaalniveau waarop men naar het landschap kijkt: op iedere schaal is iets anders waardevol;
- de verschillen van gebied tot gebied: streekeigenheid, gebiedseigen identiteit;
- de invalshoek van waaruit men ruimtelijke kwaliteit beschouwt: belangen van de verschillende functies, persoonlijke voorkeuren bijvoorbeeld van betreft esthetiek;
- veranderende opvattingen in de loop der tijd, bijvoorbeeld ten aanzien van kwaliteit.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud van de kenmerken en het karakteristieke van het gebied en deze uitgangspunten eventueel te verbeteren, te ontwikkelen c.q. te versterken. Het waarborgen van de cultuurhistorische waarden, belevingsbeeld en landschapsdynamiek binnen dit gebied / landschap zal moeten worden nagestreefd. Kortom, beleidsmatig is gekozen om het gebied zoveel mogelijk in stand te houden zoals dit nu is als alleen wijzigen c.q. verbeteringen aan te brengen die het gebied versterken of verbeteren. De raad heeft een keuze gemaakt om detailhandel en andere centrumfuncties te concentreren in het centrumgebied van Nes. Om het huidige bouwvlak te laten vervallen en te verplaatsen sluiten hier niet bij aan. De voorgestelde nieuwe locatie valt buiten het centrumgebied.

Zoals aangegeven zijn er al eerder verzoeken ingediend om op de locatie een woning, recreatief verblijf, bedrijfsruimte of kantoorruimte te mogen vestigen ook deze zijn toen afgewezen om dezelfde redenen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om aantasting van natuurlijke en landschappelijke waardevolle cultuurgrond zoveel mogelijk te voorkomen. Dit geldt bij Nes voor het agrarisch gebied ten zuidwesten van het dorp. Dit gebied heeft nog een waarneembare relatie met de oude agrarische

kern. Bovendien bevinden zich in het gebied opgeworpen zee- en veekeringen (dijkjes), als waardevolle cultuurhistorische elementen. Belangrijke cultuurhistorische elementen dienen behouden te blijven. Dit geldt voor landschapselementen, maar ook voor als karakteristiek te benoemen bebouwing en gebouwen. Het toepassen van een woon- kantoorbestemming of iets dergelijks op dit perceel en in deze omgeving zou het gebied, omschreven in het beleid, ernstig verstoren en totaal wijzigen. Terwijl het beleid er opgericht is het gebied niet te verstoren en te behouden. Dit is met woningbouw, kantoorruimtes, bedrijven etc. niet mogelijk. Het huidige gebruik is prima afgestemd op de invulling van het gebied en zou dus niet gewijzigd moeten worden.

Tevens kan aangegeven worden dat er absoluut geen noodzaak is om op die locatie een dienstverlenend gebouw te beginnen. Dit blijkt ook niet uit het verzoek.

Concluderend kan gesteld worden dat de zienswijze niet past binnen de beleidskaders, verstorend is voor de omgeving en er aantasting is van het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld, -waarde en karakter van het gebied. De zienswijze kan 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. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bekeken zijn er bezwaren tegen het voorgestelde in de zienswijze.

6.

De inspreker verzoekt de bestemming van een deel van zijn perceel aan de Paasduinweg 12 te wijzigen van 'Recreatie-Kampeerbeerderij' in 'Wonen'.

Reactie: In de structuurvisie Ameland is voor wonen het toekomstbeeld tot 2020 gegeven. Deze locatie aan de Paasduinweg is niet aangemerkt als een zoeklocatie of als een te bebouwen open plek. Ook gelet op de woningbehoefte voor de komende jaren en de mogelijkheden voor woningbouw elders in Nes is er op dit moment geen reden om af te wijken van het beleid.

7.

Inspreker verzoekt een aanduiding 'verblijfsrecreatie' aan te brengen op haar woning op het adres Burgemeester Waldastraat 20 in Nes.

Reactie: uit onderzoek blijkt dat toeristenbelasting wordt betaald voor een vakantieonderkomen op het adres Burgemeester Waldastraat 20. In de beleidsnota 'Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland' staat dat per woning maximaal een recreatieve eenheid is toegestaan als recreatief medegebruik. Als uitdrukkelijke voorwaarde geldt dat de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikt is ten opzichte van de woonfunctie. Om die reden is het verblijfsrecreatieve medegebruik toegestaan tot 30% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning met een maximum van 70 m². Dit betekent dat op de woning de aanduiding 'verblijfsrecreatie' kan worden aangebracht, binnen de bestemming 'wonen-1'.

8.

Inspreker vraagt om de mogelijkheden die de geldende bestemming 'Gemengde doeleinden' biedt op haar perceel aan de Torenstraat 24 in Nes, te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan Nes. Dit houdt in dat de bestemming detailhandel met bedrijfswoning wordt, met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor een bestaand inpandig appartement.

Reactie: de gronden met de geldende bestemming 'Gemengde doeleinden' zijn o.a. bestemd voor winkels. Dit betekent dat er bestaande rechten zijn waarmee rekening moet worden gehouden bij het voorbereiden en vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. De raad heeft in de detailhandelsstructuurvisie, die later is opgenomen in de structuurvisie Ameland, vastgesteld dat detailhandel wordt geconcentreerd in het centrum van Nes. Het perceel Torenstraat 24 valt binnen het centrumgebied van Nes. Planologisch gezien kan de huidige bestemming worden gehandhaafd; er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De conclusie is dat medewerking kan worden verleend aan

het verzoek; het perceel krijgt de bestemming 'detailhandel' met de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'verblijfsrecreatie' voor het inpandige recreatieve appartement.

9.

De inspreker verzoekt een deel van haar perceel op het adres Ballumerweg 17 te Nes te wijzigen van 'Tuin' in de bestemming 'Wonen'. In de toekomst willen zij een berging bouwen aan de oostkant van de woning.

Reactie: Planologisch en stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen het vergroten van het bestemmingsvlak. De verbeelding wordt aangepast.

10.

Verzoeker vraagt om aan zijn perceel de bestemming 'detailhandel' met de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te kennen. Het pand ligt midden in het centrum van Nes en grenst aan beide zijden aan drukke (winkel)straten en is daardoor zeer geschikt voor kleinschalige detailhandel. Vanwege het gebrek aan privacy, steeds aanwezige activiteit en ligging is een woonfunctie alleen niet meer opportuun. Een winkel gecombineerd met bedrijfswoning past in het gemeentelijk beleid.

Reactie: het perceel van de inspreker valt in het centrumgebied van Nes. Opgemerkt kan worden dat, gezien de ligging, de functie als woning gelegen tussen horeca, galerie en andere detailhandel niet bijzonder gunstig is. Dit is uiteraard het gevolg van een toenemende bedrijvigheid in het centrum van Nes en het verlengen van het toeristische seizoen. Het gebied heeft de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' om de functie van het centrumgebied te versterken en een flexibele regeling te kunnen bieden. Onder bepaalde voorwaarden kunnen functies onderling worden uitgewisseld binnen het centrumgebied. Oftewel, wanneer er een concreet plan is voor een detailhandelsfunctie kan daar onder voorwaarden medewerking aan worden verleend.

11.

Inspreker verzoekt op het binnenterrein achter het winkelpand aan de Van Heeckerenstraat 2 te Nes een bouwvlak te leggen. Door het binnenterrein te bebouwen kan het als opslagruimte worden gebruikt voor de winkel.

Reactie: Planologisch en stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen het vergroten van het bouwvlak. De verbeelding wordt aangepast.

12.

Inspreker verzoekt om een geringe uitbreiding van het bouwvlak op het perceel van de basisschool aan het Bramerduinenpad 10 in Nes, zodat de mogelijkheid ontstaat om een leslokaal aan te bouwen.

Reactie: Planologisch en stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen het vergroten van het bestemmingsvlak.

13.

Inspreker vraagt om aan de bestemming Maatschappelijk, op het perceel nabij de sporthal in Nes aan de Schoolstraat, toe te voegen de aanduiding sport, wellness en personeelshuisvesting. Bij de brief is in een bijlage uiteengezet welke activiteiten in het te realiseren centrum voor sport en gezondheid gaan plaatsvinden.

Reactie: het plan voor een centrum voor sport en gezondheid is bekend bij het gemeentebestuur. Voor dat doel is de grond verkocht aan de inspreker. Het centrum past ruimtelijk gezien goed op deze locatie en is passend bij de bestaande aanwezige functies als de school, de tennisbanen en de sporthal. Veel functies die in het centrum voor sport en gezondheid gaan plaatsvinden passen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De sportactiviteiten en de wellness kunnen met een aanduiding (als opplussing) mogelijk worden gemaakt.

14.

Verzoeker vraagt om uitbreiding van het bouwvlak tot de kadastrale grens om de woning te kunnen uitbreiden. Daarnaast is verzocht om de aanduiding 'verblijfsrecreatie' toe te voegen om de verhuur van een bestaand appartement mogelijk te maken.

Reactie: Het voorontwerpbestemmingsplan Nes voorziet reeds in de mogelijkheid om het voor ogen hebbende bouwinitiatief te kunnen realiseren. Een aanpassing van het hoofdbouwvlak is niet nodig. Volledigheidshalve kan aangegeven worden dat vanuit planologisch oogpunt gezien het niet wenselijk is om een bouwvlak voor het hoofdgebouw op de perceelgrens te situeren.

Bij c.q. in de woning is een klein appartement aanwezig voor kleinschalige kamerverhuur. Medewerking kan verleend worden om de aanduiding (VR) aan te geven.

15.

Insprekers verzoeken de bestemming 'Agrarisch-bedrijf' van hun perceel op het adres Ballumerweg 23 in Nes te wijzigen in 'Verblijfsrecreatie-kampeerbeoerderij'. Dit met als doel de bedrijfsactiviteiten op recreatief gebied te kunnen uitbreiden. Daarnaast wordt verzocht het huidige bouwvlak te behouden.

Reactie: in de nota 'Ruimte voor diversiteit, verblijfsrecreatie op Ameland' staat dat de gemeente het aantal bedden in de sector groepsaccommodaties niet verder wil laten dalen. In de bebouwde kom kunnen groepsaccommodaties uitbreiden wanneer sprake is van kwaliteitsverbetering van de bestaande groepsaccommodatie. Op dit moment hebben insprekers aangegeven nog geen concrete plannen te hebben. In overleg tussen insprekers en gemeente wordt daarom het voorstel gedaan om de bestemming 'agrarisch-bedrijf' te handhaven, en een wijzigingsbevoegdheid toe te voegen om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'recreatie-kampeerbeoerderij'. Dit betekent dat op het moment dat er een concreet plan voor uitbreiding het college op dat moment de bestemming (deels) kan wijzigen, mits wordt voldaan aan de wijzigingscriteria.

16.

In de inspraakreactie is een zienswijze gegeven over het voorontwerpbestemmingsplan, met name over het centrumgebied c.q. centrumfuncties in het algemeen en specifiek over het perceel van de inspreker op het adres Kerkstraat 1 in Nes. De inspreker ziet in het nieuwe bestemmingsplan graag wijzigingsmogelijkheden om zijn pand interessant te maken voor kandidaat-kopers. Concreet wordt verzocht om een wijzigingsbevoegdheid naar detailhandel en dan niet enkel als een nevenfunctie van wonen. Ten tweede wordt verzocht om een wijzigingsbevoegdheid naar horeca, ook niet enkel als een nevenfunctie van wonen.

Reactie: het perceel van de inspreker valt in het centrumgebied van Nes. Het gebied heeft de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' om de functie van het centrumgebied te versterken en een flexibele regeling te kunnen bieden. Onder bepaalde voorwaarden kunnen functies onderling worden uitgewisseld. Oftewel, wanneer er een concreet plan is voor een horecafunctie (restaurant) of een winkel kan daar onder voorwaarden medewerking aan worden verleend. Op grond van de huisvestingsverordening mag een woning niet worden onttrokken aan de woningvoorraad zonder een onttrekkingsvergunning. De huisvestingsverordening (op basis van de Huisvestingswet) is een ander wettelijk kader dan de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat in een bestemmingsplan niet kan worden geregeld dat bij een functiewijziging een bestaande woning mag worden onttrokken.

17.

Inspreker geeft een zienswijze over de mogelijkheid voor het opwaarderen van de entree van Ameland en – in het verlengde daarvan – de opwaardering van het bedrijventerrein aan de Achterdijken. Er wordt gepleit voor het toestaan van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein kan met een aantal maatregelen worden verbeterd. Een maatregel is het toestaan van bedrijfswoningen op locaties waar dit nog goed kan worden ingepast. Volgens de inspreker past het toestaan van bedrijfswoningen in het beleid van de provincie Fryslân zoals

vastgesteld in de notitie 'Ruimte voor werk'. Daarnaast wordt toegelicht dat er geen frictie hoeft te ontstaan met de VNG-richtlijn Bedrijven- en milieuzonering omdat gemotiveerd van deze richtlijnen kan worden afgeweken. Een tweede maatregel is een ruimere bestemmingsmogelijkheid voor het terrein aan de Reeweg, dat nu is bestemd als 'bedrijf/tuincentrum'. Afgezien van de vraag of een tuincentrum wel bestaansmogelijkheden heeft op Ameland, kan het volgens de inspreker op deze locatie geen bijdrage leveren aan de gewenste opwaardering van de entree van Ameland. Op de locatie van het voormalige tuincentrum ziet de inspreker mogelijkheden in de vorm van één of twee op het toerisme gerichte watersportbedrijven omdat het terrein in de directe nabijheid ligt van het watersportgebied ten westen van de pier. Te denken valt bijvoorbeeld aan een surfschool met verhuur van planken en/of een vaarschool/zeilschool met bootverhuur. In de bijlage bij de inspraakreactie is een kaart met een zelf opgestelde gebiedsvisie opgenomen.

Reactie: wij onderstrepen de zienswijze dat de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein kan worden verbeterd. Zowel in de structuurvisie Ameland als in de praktijk wordt aandacht besteed aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de structuurvisie Ameland is het project 'opwaarderen entree en Veerдам' benoemd. Het opwaarderen raakt ook aan de opgave tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Achterdijken. Een verdere uitbreiding met bebouwing zodat een gesloten bebouwingslint ontstaat is niet gewenst. Daarnaast is een plan gemaakt om het bedrijventerrein visueel aan het zicht te onttrekken door de randen met groen te omsluiten. Dit plan is uitgevoerd maar niet alle partijen wilden meewerken aan het project.

Uitgangspunt van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering is het gemotiveerd toepassen in plaats van gemotiveerd afwijken. Uitgangspunt is dat bedrijven zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen en daar de bedrijfsactiviteiten kunnen uitvoeren met groeimogelijkheden binnen de bestemmingsplanbepalingen. Het wordt daarom in het algemeen niet wenselijk geacht om op het bedrijventerrein bedrijfswoningen toe te laten, gelet op milieuhygiënische aspecten. Een woning is een gevoelige functie qua geur, geluid, stof en gevaar en op Ameland is bewust de keuze gemaakt om de woonfunctie te scheiden van het bedrijventerrein. Wonen concentreert zich in de dorpen. Bovendien is het grondareaal op het eiland beperkt en daarom moeten de gronden zo optimaal mogelijk benut worden. Het gemeentelijk standpunt en beleid over bedrijfswoningen op het bedrijventerrein aan de Achterdijken is sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Nes in januari 2002 niet gewijzigd en hiertoe is nu ook geen aanleiding. Het provinciale beleid is er ook op gericht het ruimtebeslag voor wonen en werken op de Waddeneilanden zo beperkt mogelijk te houden. In het nieuwe bestemmingsplan is het bestaande beleid gehandhaafd. Kortom, wij kunnen ons in beginsel vinden in de zienswijze van de inspreker dat de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein voor verbetering vatbaar is. Maar aangezien het beleidsinstrument (structuurvisie) ongewijzigd is voor wat betreft toegelaten functies en bedrijfswoningen op het bedrijventerrein en het beleid bepalend is voor hetgeen in het uitvoeringsinstrument, het bestemmingsplan, wordt uitgewerkt, kan geen medewerking worden gegeven aan het verzoek, zoals in de inspraakreactie is verwoord.

18.

Insprekers hebben bezwaar tegen het onder het overgangsrecht plaatsen van vijf recreatiewoningen die zij via het recreatiebedrijf HappyNes bedrijfsmatig recreatief verhuren. Het gaat om de woningen op de adressen:

- Burgemeester Waldastraat 24
- Burgemeester Waldastraat 30
- Burgemeester Waldastraat 30a
- Commandeursstraat 17 en
- Commandeursstraat 19, allen in Nes.

Insprekers verzoeken deze woningen een 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' bestemming te geven. In de zienswijze is beschreven dat de belangen van de insprekers zwaar wegen. Daarnaast wordt verzocht om de bestemming 'Tuin' op een deel van hun perceel eveneens te wijzigen in een bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie' zodat het huidige recreatieve gebruik ook als zodanig wordt bestemd.

Reactie: de woningen op genoemde adressen zijn woningen waarvoor in 1988 in het kader van de Tweede-woningverordening een ontheffing is verleend op naam van het bedrijf. De ontheffing vervalt als de woning(en) voor permanente bewoning in gebruik zijn genomen. Het gemeentelijk beleid is onveranderd dat de woningen waarvoor destijds een ontheffing is verleend aan de eigenaar of aan het bedrijf uiteindelijk weer in de permanente woonsfeer terugkomen. Omwille van de leefbaarheid van het dorp en het behoud van de woningvoorraad is het gebruik als tweede woning ongewenst.

Het verzoek om de bestemming 'tuin' te wijzigen in de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' wordt positief beoordeeld. De systematiek in het bestemmingsplan is dat de 'voortuin' wel de bestemming 'tuin' krijgt. In dit geval is dan ook aansluiting gezocht bij de aangrenzende woningpercelen en de daarbij behorende bestemming 'tuin'.

19.

Inspreker is het niet eens met de regeling voor logies of een appartement in een woning. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan mag een bepaald deel van een woning recreatief worden verhuurd. De nieuwe regeling wijkt af van het beleid zoals sinds 2004 door de gemeente wordt gehanteerd. De nieuwe regeling heeft bij nieuwbouw als nadeel dat als men een redelijk appartement wil bouwen er dan een zeer grote woning moet worden gebouwd. Bij een bestaande woning is een appartement alleen mogelijk als er al een groot huis is of als deze woning wordt uitgebreid. De regeling heeft het aspect van maatschappelijke ongelijkheid en het gevaar van aantasting van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk tot gevolg.

Reactie: In de nota 'Verblijfsrecreatief beleid gemeente Ameland, 2000-2005' staat dat de raad het recreatieve medegebruik van woning erkent. Het is een prettige bijverdienste voor met name starters en daarnaast staat men dicht bij het toeristisch product. Wel dienen daarvoor regels te komen. 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 zeer zeker geen vrijstaand bijgebouwtje. In de opvolgende nota 'Ruimte voor diversiteit, verblijfsrecreatie op Ameland (2009-2014)' is dat beleid ongewijzigd overgenomen. Aanvullend staat in de nota dat: 'De richtlijn hierbij is dat het appartement van ondergeschikt belang is. In de bestemmingsplannen zal dit aspect nader worden uitgewerkt.' In de nieuwe bestemmingsplannen is aldus een regeling voor recreatief gebruik van appartementen opgenomen. Het voorstel voor de regeling is gebaseerd op enerzijds het vastgestelde beleid en het uitgangspunt van ondergeschiktheid. Anderzijds is de regeling gebaseerd op en getoetst aan diverse praktijkgevallen, dat wil zeggen aangevraagde en vergunde situaties. De conclusie is dat er een goede regeling is opgesteld.

In de zienswijze wordt gesproken over geschreven en ongeschreven regels voor recreatief medegebruik van woningen, die sinds 2004 worden gehanteerd. De 'beleidsregels voor de huisvesting van seizoenspersoneel en voor de recreatieappartementen in en bij woningen' zijn met name vastgesteld voor de bouwtechnische beoordeling van recreatieappartementen. De ongeschreven regels die in de zienswijze worden aangehaald zijn deels afkomstig uit het geldende bestemmingsplan Nes (2002). (Provincie Fryslân heeft destijds goedkeuring onthouden aan de regeling voor recreatief medegebruik van woningen.) In de praktijk bleken de regels niet bruikbaar omdat er qua bouwregels niet aan getoetst kon worden bij aanvragen.

20.

Inspreker verzoekt het kantoor dat in zijn woning aan de Kerkstraat 1 is gevestigd, bij recht te bestemmen. Volgens de regels van het bestemmingsplan is een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, maar in de situatie van de inspreker bedraagt de kantoorfunctie meer dan is toegestaan. In de regels staat een begrip 'begane vloeroppervlak' dat niet is gedefinieerd.

Reactie: inspreker heeft al vele jaren een kantoor aan huis. Planologisch is de kantoorfunctie binnen de bestemming 'wonen' op dit perceel goed inpasbaar. Nu blijkt dat de oppervlakte van het kantoor niet voldoet aan de bepalingen in de regels van het bestemmingsplan dient de woning de aanduiding 'kantoor' te krijgen.

21.

Inspreker vraagt namens zijn opdrachtgever de woning op het adres Klaas Goumaweg te bestemmen als bedrijfswoning bij het recreatiebedrijf. Daardoor moet het mogelijk worden om een berging te kunnen bouwen voor de opslag van diverse roerende zaken die bij het recreatiebedrijf horen.

Reactie: planologisch kan het perceel van de woning worden betrokken bij de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie 2' als zijnde bedrijfswoning. Planologisch kan een nieuw bijgebouw niet worden meegenomen omdat er al een overschrijding is van het aantal te bouwen vierkante meters aan bijgebouwen en het absorptievermogen ter plaatse is bereikt. Een nieuw bijgebouw kan eventueel later worden vertaald via een omgevingsvergunning, mits voldaan wordt aan de regels en ter vervanging van reeds aanwezige bijgebouwen.

22.

De inspreker vraagt om afstemming van de bouwvlakken van recreatiewoningen 'De Helmen' (Verdekspad 11 t/m 25) met het naastgelegen project 'De Parel van Nes' waarvoor recent een omgevingsvergunning is verleend. Het gebied heeft de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 3'. Afstemming is van belang met het oog op een mogelijke, toekomstige herontwikkeling van 'De Helmen', zodat een nieuwe ontwikkeling kan worden afgestemd op 'De Parel van Nes' en er een goede stedenbouwkundige invulling ontstaat. Mogelijk kan de huidige tennisbaan bij een eventuele herontwikkeling worden betrokken. Daarnaast wordt verzocht om de bestemmingsgrens 'wonen' van hun perceel in overeenstemming te brengen met de kadastrale situatie.

Reactie: de bouwvlakken die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen voor recreatiewoningen 'De Helmen' zijn afgestemd op de huidige situatie en overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op voorhand kan worden gesteld dat er in beginsel geen bezwaren zijn tegen een mogelijke herontwikkeling van de recreatiewoningen aan het Verdekspad 11 t/m 25 waarbij dan aansluiting zal worden gezocht bij project 'Parel van Nes'. Op dit moment zijn er geen concrete plannen. Dat betekent dat bij de voorbereiding en vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met een bestaande situatie waarvoor een bouwvergunning is verleend. Er moet worden voorkomen dat bestaande rechten worden 'wegbestemd'. Dit zou ook tot problemen kunnen leiden bij bijvoorbeeld een verbouwplan van de bestaande recreatiewoningen. Daarnaast zijn er binnen het omgevingsrecht mogelijkheden voor de gemeente om medewerking te kunnen verlenen aan (nieuw)bouwplannen als die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. Kortom, gelet op de huidige situatie en het feit dat er nog geen concrete plannen voor herontwikkeling zijn, zijn wij van mening dat op dit moment het bestemmingsplan niet gewijzigd dient te worden.

23.

Insprekers vragen om een deel van hun pand op het adres Van der Stratenweg 2 te bestemmen voor detailhandel. Het gaat om een voormalige boerderij die gesplitst in drie adressen. Een deel van de voormalige schuur heeft nu geen functie en het verzoek is daar een detailhandelsbestemming aan te geven. Volgens het gemeentelijk beleid is er ruimte voor detailhandel binnen het centrumgebied van Nes.

Reactie: het perceel van de insprekers valt in het centrumgebied van Nes. Het gebied heeft de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' om de functie van het centrumgebied te versterken en een flexibele regeling te kunnen bieden. Onder bepaalde voorwaarden kunnen functies onderling worden uitgewisseld binnen het centrumgebied. Oftewel, wanneer er een concreet plan is voor een detailhandelsfunctie kan daar onder voorwaarden medewerking aan worden verleend.