

# **BESTEMMINGSPLAN NES**

**Bestemmingsplan Nes**

**Code 080203 / 25-08-14/24-11-2014**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Herziening bestemmingsplan Nes	1
1. 3. Vaststelling en goedkeuringsbesluit	2
1. 4. Doelstelling	3
1. 5. Begrenzing plangebied	3
1. 6. Karakter bestemmingsplan	3
1. 7. Nieuwe ontwikkelingen	4
1. 8. Leeswijzer	4
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
2. 1. Rijksbeleid	5
2. 2. Provinciaal beleid	7
2. 3. Beleidskader water	8
2. 4. Gemeentelijk beleid	9
<b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>20</b>
3. 1. Archeologie	20
3. 2. Cultuurhistorie	21
3. 3. Ecologie	22
3. 4. Water	23
3. 5. Milieuaspecten	24
3. 6. Externe veiligheid	27
<b>4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN</b>	<b>28</b>
4. 1. Ontstaansgeschiedenis	28
4. 2. Stedenbouwkundige structuur	29
4. 3. Functionele structuur	31
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>34</b>
5. 1. Plansystematiek centrumfuncties	34
5. 2. Gebruik van permanente woningen als tweede woning	35
5. 3. Gebruik bijgebouwen voor recreatieve bewoning	36
5. 4. Recreatief medegebruik reguliere woningen	36
5. 5. Regeling invullocaties	36
5. 6. Medegebruik agrarische activiteiten	37
5. 7. Voorzieningen en bedrijvigheid	37
5. 8. Regeling Beschermd Dorpsgezicht	38
5. 9. Monumenten en karakteristieke panden	38
5. 10. Duurzaam bouwen	39

5. 11.	Behoud voorzieningen	39
<b>6.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>40</b>
6. 1.	Algemeen	40
6. 2.	Toelichting op de bestemmingen	41
6. 3.	Toelichting op overige regels	51
<b>7.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>54</b>
7. 1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
7. 2.	Grondexploitatie	54
7. 3.	Economische uitvoerbaarheid	55

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht Nes (inclusief kaartenbijlage)</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Overzichtskaat monumenten en karakteristieke panden</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Eindverslag vooroverleg en inspraak</b>

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

Voor Nes (gemeente Ameland) dient een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan Nes zal voorzien in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het dorp. Het bestemmingsplan Nes maakt deel uit van de actualisering bestemmingsplannen gemeente Ameland. Het maken van een herziening voor het betreffende gebied past in het kader van de actualisering van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Ameland.

Op 15 september 2003 heeft de gemeenteraad het “meerjarenplan bestemmingsplannen gemeente Ameland” vastgesteld. In dit plan is een programma opgezet voor het actualiseren van alle bestemmingsplannen op Ameland. Op 15 mei 2007 heeft het college, op basis van de startnotitie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, besloten de actualisering van de bestemmingsplannen projectmatig aan te pakken. De planning in het meerjarenplan is geactualiseerd. Inmiddels is de herziening van het bestemmingsplan voor het zomerhuizerrein Nes-Buren, de recreatieterreinen Hollum en voor de kernen Hollum en Ballum opgestart. Enkele plannen zijn inmiddels reeds herzien.

#### ***Nota van uitgangspunten***

Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan is een “Nota van Uitgangspunten” opgesteld (november 2009). Deze nota biedt een handreiking bij het opstellen van deze herziening. In deze nota is op hoofdlijnen een beschrijving van het bestemmingsplan gegeven en zijn zonodig (beleids)keuzes gemaakt op basis waarvan de herziening van het bestemmingsplan Nes is opgesteld.

### **1. 2. Herziening bestemmingsplan Nes**

Het eerstvolgende bestemmingsplan in de planning is de herziening van het bestemmingsplan Nes. Aan het op 28 januari 2002 vastgestelde bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten gedeeltelijke goedkeuring onthouden. Deze onthouding van goedkeuring vormt mede de aanleiding voor een algehele herziening van het bestemmingsplan Nes. Daarnaast nopen actuele beleidsinzichten en recente ruimtelijke ontwikkelingen tot een algehele herziening van dit plan.

In de herziening dient in eerste instantie rekening te worden gehouden met het goedkeuringsbesluit van 11 november 2003. Daarnaast dient afstemming plaats te vinden met onder meer de volgende beleidsstukken:

- het Horecabeleidsplan (op 18 december 2006 door de raad vastgesteld en op 11 juni 2008 geëvalueerd);
- de nota “Ruimte voor diversiteit. Verblijfsrecreatie op Ameland” (vastgesteld op 31 augustus 2009);
- de Detailhandelsstructuurvisie (vastgesteld op 31 augustus 2009);
- het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (vastgesteld op 22 februari 2010);

- de voorontwerp Structuurvisie Ameland (vrijgegeven voor inspraak op 30 juni 2010);
- de nota “Reclamebeleid gemeente Ameland” (vastgesteld op 31 januari 2011);
- de nota Terrassenbeleid (vastgesteld op 27 juni 2011);
- de beleidsnotitie “Schuilgelegenheden voor dieren van hobbyboeren en het plaatsen van opstallen bij groentetuintjes” (vastgesteld op 25 oktober 2010).

### **1. 3. Vaststelling en goedkeuringsbesluit**

#### ***Onthouding goedkeuring***

Aan het op 28 januari 2002 vastgestelde *bestemmingsplan Nes* is door GS gedeeltelijke goedkeuring onthouden. Deze onthouding van goedkeuring vormt mede de aanleiding voor een algehele herziening van het bestemmingsplan Nes. Goedkeuring is onthouden op grond van:

- de plancapaciteit in de uit te werken woondoeleinden (3<sup>e</sup> fase) in relatie tot de nog aanwezige bouwcapaciteit in de bestaande bestemmingsplannen voor de andere dorpen;
- de economische uitvoerbaarheid van de 3<sup>e</sup> fase van het uitbreidingsgebied;
- de gemiddelde woningdichtheid van het uitbreidingsgebied (16 woningen per hectare is voor provincie niet acceptabel);
- de uit te werken woondoeleinden in relatie tot de omgevingsaspecten (met name watertoets, archeologie, ecologie, geluid);
- de regeling met betrekking tot de verblijfsrecreatie en het feit dat deze regeling in het vastgestelde plan onbegrensd is (onder meer door het ontbreken van toetsingskader met de beddenboekhouding).

In het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan is de uit te werken woonbestemming komen te vervallen. In het deel van de uit te werken woonbestemming direct ten westen van de Bureweg, wordt woningbouw bij recht mogelijk gemaakt. Voor het deel tussen de Miedenweg, de Polderweg en de Bureweg is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. De regelingen met betrekking tot de verblijfsreactie zijn afgestemd op de Nota Verblijfsrecreatie 2009 - 2014.

#### ***Wijzigingen voortvloeiend uit raadsbesluit m.b.t. vaststelling plan***

Verder vloeien er een aantal wijzigingen en aanpassingen voort uit het raadsbesluit met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Nes in 2002. In de nota van uitgangspunten zijn deze wijzigingen en aanpassingen vermeld. Bij de opstelling van de herziening van het bestemmingsplan Nes zijn deze punten meegenomen.

#### ***Aanpassingen op grond van ingediende bedenkingen***

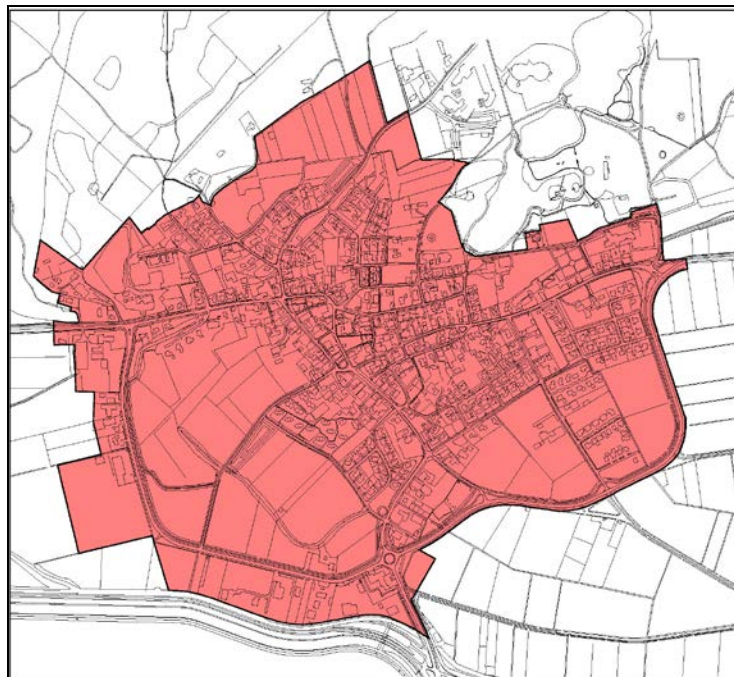
Tenslotte leiden een aantal gegrond verklaarde bedenkingen tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. In de nota van uitgangspunten is hiervan een overzicht opgenomen. Voor zo ver nog van toepassingen zijn de aanpassingen in dit voorontwerp doorgevoerd.

## 1. 4. Doelstelling

Doel is het opstellen van een actueel bestemmingsplan voor de kern Nes met een geldigheidsduur van hoogstens tien jaar, dat voldoet aan alle recente eisen ten aanzien van standaardisering, uitwisselbaarheid en digitalisering. Het nieuwe bestemmingsplan moet gaan zorgen voor een actueel toetsings- en afwegingkader van bouwaanvragen en ontwikkelingsinitiatieven. Tevens zullen alle verleende vrijstellingen / ontheffingen, projectbesluiten (tot 1 juli 2008 op basis van artikel 19 Wro en na die datum op basis van artikel 3.10 en 3.23 Wro) en omgevingsvergunningen alsmede binnenplanse vrijstellingen / ontheffingen en wijzigingen hun plaats moeten krijgen in het nieuwe bestemmingsplan.

## 1. 5. Begrenzing plangebied

De ruimtelijke begrenzing van de herziening van het bestemmingsplan Nes is grotendeels gelijk aan die van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2002. De uitbreiding van het bedrijventerrein is opgenomen in dit bestemmingsplan en wijkt af van het plan uit 2002. Verder beslaat het plangebied de historische kern, de omringende bebouwde kom, de zuidoostelijke uitbreiding, de cultuurgrond binnen de rondweg en het bedrijventerrein en de uitbreiding ervan buiten de rondweg. Figuur 1 geeft de begrenzing van het bestemmingsplan Nes weer.



Figuur 1. Begrenzing plangebied herziening bestemmingsplan Nes

## 1. 6. Karakter bestemmingsplan

Het op te stellen bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en

de bestaande bebouwing in het plangebied. In Nes is een aantal, relatief kleine, ontwikkelingen mogelijk maar in principe heeft het plan een beheersmatige opzet. Wel worden in de herziening van het bestemmingsplan Nes enkele actuele ontwikkelingen meegenomen, zoals de dorpsuitbreiding aan de Bureweg en een aantal inbreidingslocaties. Voor deze locaties is inmiddels een planologische procedure doorlopen. Behoud en waar mogelijk versterking van de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht is het uitgangspunt.

### **1. 7. Nieuwe ontwikkelingen**

Binnen het plangebied voor dit bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw of andere functies opgenomen. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen verdichting van het plangebied tot gevolg. Uitzondering hierop zijn die locaties waar ontwikkelingen reeds via een afzonderlijke ruimtelijke procedure in gang zijn gezet. Deze ontwikkelingen betreffen:

- woningbouw ten westen van de Bureweg en ten oosten van de Polderweg (in het bestemmingsplan Nes (2002) op kaart weergegeven als “Uit te werken woondoeleinden” en “Groenvoorziening”, met wijziging naar woondoeleinden van toepassing);
- woningbouw op de locatie “De Tuun”, betreffende het perceel tussen de Hoge Miedenweg, de Polderweg, de Kardinaal de Jongweg en de achtertuinen van de woningen aan de De Tuun (in het bestemmingsplan Nes (2002) op kaart weergegeven als “Bedrijfsdoeleinden”, “Verblijfsrecreatieve doeleinden” en “Agrarische bedrijven”).

### **1. 8. Leeswijzer**

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Ameland, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Nes rekening moet worden gehouden. Daarnaast moet met de uitwerking van het plan rekening worden gehouden met de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten waar het plan invloed op kan hebben. Deze komen aan bod in hoofdstuk 3. Conclusies ten aanzien van beleid en de milieu- en omgevingsaspecten zijn cursief weergegeven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 de ontstaansgeschiedenis en de stedenbouwkundige en functionele structuur beschreven. Ook worden in hoofdstuk 4 de uitgangspunten weergegeven die in dit bestemmingsplan een juridische vertaling krijgen. Op basis van het beleid, de milieu- en omgevingsaspecten en de uitgangspunten vindt in hoofdstuk 5 een vertaling plaats naar de regels en de verbeelding (plankaart). Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische haalbaarheid.



## 2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Ameland, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Nes rekening moet worden gehouden.

### 2. 1. Rijksbeleid

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied valt binnen het Waddengebied. Het Barro bepaald dat een bestemmingsplan in dat gebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt, geen significante negatieve gevolgen mag hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten.

Dit betreft een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Er worden slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige woningbouw binnen de bestaande

kern. Deze kleinschalige woningbouw heeft geen significante negatieve gevolgen voor de landschappelijk en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

Verder behorend delen van het plangebied tot het rijksbelang Ecologische Hoofdstructuur. In het Barro is aangegeven dat het beleid en de regels ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur worden overgelaten aan de provinciale verordening. Die wordt in paragraaf 2.2 behandeld.

*Verder worden er geen rijksbelangen geraakt. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.*

### **Besluit ruimtelijke ordening**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is de opvolger van de SER-ladder. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De kleinschalige invullocaties van het dorp sluiten hierop aan. De wijzigingsbevoegdheden worden pas toegepast als er vraag naar is. Door te kiezen voor invullocaties in plaats van uitbreiding, wordt er zorgvuldig met de ruimtevraag omgegaan, de beschikbare ruimte en bestaande (infrastructurele) voorzieningen wordt benut.

### **Beschermd dorpsgezicht**

In 1969 is de oude dorpskern van Nes aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. Ter effectivering van de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht moet op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een beschermend bestemmingsplan worden ingesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang als uitgangspunt dienen.

Een beschermend bestemmingsplan is verplicht (op grond van de Monumentenwet) voor door het rijk aangewezen beschermde dorpsgezichten. Dit heeft te maken met het feit dat de Monumentenwet hiervoor zelf geen beschermende regeling treft. Het aanwijzingsbesluit is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

*De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht van Nes worden in het bestemmingsplan extra beschermd. Ten opzichte van de rest van de bebouwde kom uit zich dit in een toegespitste regeling ten aanzien van bebouwing (dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht"). De regeling is erop gericht de waarden van het als Beschermd Dorpsgezicht aangewezen gebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit geldt zowel voor de bebouwing als*

*voor de kenmerkende wegen- en verkavelingsstructuur, de open ruimten en de waardevolle groenstructuur.*

## **2. 2. Provinciaal beleid**

### ***Streekplan Fryslân 2007***

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'*, vastgesteld op 13 december 2006.

De kernen op het eiland zijn zogenaamde 'overige kernen'. In het beleid staan de bijzondere waarden van de Waddeneilanden voorop. Geconcentreerd in de dorpen is er ruimte voor wonen en werken, afgestemd op de eilander situatie. De woningbouw wordt zo gericht mogelijk ingezet voor bewoners die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn.

De provincie ondersteunt de gemeenten bij het optimaal benutten van de instrumenten van de (nieuwe) Huisvestingswet voor een betaalbare huisvesting van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden zijn gebonden. Kwaliteitsverbetering van de recreatie is nodig om concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen.

*De kleinschalige invullocaties van het dorp sluiten aan bij het provinciaal beleid. De woningbouw wordt gericht ingezet voor bewoners die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn.*

### ***Verordening Romte Fryslân***

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 15 juni 2011) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald. Hieronder volgt een weergave van de relevante regels voor dit bestemmingsplan en de wijze waarop dit bestemmingsplan daar mee om gaat.

Delen van het plangebied liggen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Binnen de Ecologische Hoofdstructuur is het van belang dat een bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden, met inbegrip van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Er zijn geen ontwikkelingen mogelijk welke significant negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden.

In de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren en de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Famke.

De wijze waarop er wordt omgegaan met archeologie en cultuurhistorie is beschreven in de paragrafen 3.1 en 3.2.

**Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001-2010**

In de *Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001 - 2010* wordt geconstateerd dat de verblijfs capaciteit op Ameland voldoet. Er moet dan ook voornamelijk ingezet worden op een kwaliteitsverbetering, in plaats van een capaciteitsuitbreiding. Er worden in de nota bovendien recreatiekernen aangewezen. Op Ameland betreft dit Nes, wat inhoudt dat ontwikkelingen in de recreatieve sector zich hier dienen te concentreren. Voor kleinschalige nieuwe voorzieningen of voor gering capaciteitsuitbreidingen als uitvloeisel van kwaliteitsverbetering, worden in principe in de hele provincie kansen gezien.

*De nota bevat geen specifieke uitspraken over de kern Nes.*

**2. 3. Beleidskader water**

Het waterhuishoudkundig beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* van de provincie en het *Waterbeheersplan 2010 - 2015* van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

De doelstellingen van deze plannen voor bebouwd gebied zijn: "Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijkt gegarandeerd."

Naast deze plannen is er nog een tweetal juridische instrumenten waarmee waterhuishoudkundige wijzigingen worden beoordeeld.

Indien een nieuwbouwplan leidt tot wijzigingen in de waterpeilen, wordt door het waterschap een peilbesluit genomen. In het peilbesluit wordt nagegaan wat de te verwachten effecten zijn van de peilaanpassing voor de verschillende in het desbetreffende gebied aanwezige functies en of dit in strijd is met het peilbeleid. Een peilbesluit wordt genomen na een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen.

De Keur is het juridisch instrument van de waterschappen, waarmee aspecten met betrekking tot de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen kunnen worden geregeld. In de Keur is onder andere aangegeven hoe de schouwplicht is geregeld en voor welke activiteiten in en nabij watergangen, kaden en dergelijke waterstaatkundige voorzieningen, een vergunning is vereist.

Een derde (overigens geen juridisch) instrument is de Waterkansenkaart. Deze geeft inzicht in de waterhuishoudkundige geschiktheid van locaties voor woningbouw. Locaties voor uitbreidingsplannen worden op diverse criteria getoetst.

*Binnen het plangebied liggen geen hoofdwatervgangen die bestemd moeten worden. Ruimtelijk gezien heeft het waterbeleid geen consequenties voor het plangebied.*

## 2. 4. Gemeentelijk beleid

### **Algemeen**

De bestaande woonfunctie, veelal passend bij de uitstraling van de karakteristieke panden, dient in de kern Nes zoveel mogelijk behouden te blijven en zo mogelijk uitgebreid te worden. Dit houdt in dat nieuwe functies ondergeschikt zijn en blijven aan de woonfunctie.

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden in het dorp is het gemeentelijk beleid er op gericht om de waarden van het als Beschermd Dorpsgezicht aangewezen gebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de kenmerkende wegen- en verkavelingstructuur, de open ruimten en de waardevolle groenstructuur. Belangrijke cultuurhistorische elementen dienen behouden te blijven. Dit geldt voor landschapselementen (boombeplanting), maar ook voor als karakteristiek te benoemen bebouwing en het wegprofiel (smalle rijbaan met aansluitend groene bermen). Aantasting van natuurlijk en landschappelijk waardevolle cultuurgrond, dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Het beleid ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarden is vastgelegd in het beeldambitieplan en de welstandnota en zal straks eveneens worden vastgelegd in de op te stellen structuurvisie.

### **Beeldkwaliteit Nes**

Om de beeldkwaliteit in alle kernen op Ameland te waarborgen, is voor ieder dorp specifiek een beeldkwaliteitsplan geschreven, waaronder ook de nota *Beeldkwaliteit Nes*. Hierin wordt een aantal aspecten besproken zoals de ruimtelijke structuur van het dorp, de dorpsranden, de openbare ruimte en de bebouwing en architectuur. In de nota wordt een beeld gegeven van de kern en een analyse van de beeldkwaliteit.

*Deze nota bevat geen specifieke uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.*

### **Beeldambitieplan Ameland (1999)**

Op basis van de (niet vastgestelde) nota's voor de vier dorpen is voor het hele eiland de nota *Beeldambitieplan Ameland* (28 juni 1999) opgesteld. Hiermee moest een discussie over de beeldkwaliteit op gang gebracht worden. Dit plan bevat richtlijnen voor de beeldkwaliteit op diverse onderdelen. Het uiteindelijke doel is om het ruimtelijke ontwikkelingsproces bij te sturen in de richting van meer kwaliteit.

Met het oog op de analyse die per dorp is gemaakt van de sterke en zwakke punten, is voor zowel nieuwbouwtontwikkelingen als het bestaande beeld een aantal regels en uitgangspunten opgesteld. De wijze waarop dorpsuitbreidingen en invullocaties in de nabije toekomst worden vormgegeven, dragen namelijk in niet geringe mate bij aan de beleving van datgene wat Ameland z'n specifieke identiteit geeft.

In het plan wordt voor de verschillende aspecten van een op nieuwbouw en dorpsuitbreiding gerichte ontwikkeling, globaal aangegeven wat beeldambitie

dient te zijn. Achtereenvolgens komen de kavels, de straatruimte, de dorpsdelen (en dan met name de dorpsuitbreidingen) en tenslotte de dorpen aan de orde. Ten aanzien van de dorpen worden de ruimtelijke structuur, het dorpsilhouet en de dorpsranden behandeld.

*Voor wat betreft de nieuwe ontwikkelingen in Nes is met de uitgangspunten in dit plan rekening gehouden.*

### **Reconstructieplan dorpen Ameland (2002)**

Het *Reconstructieplan dorpen Ameland* (september 2002) gaat in op de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Per dorp wordt de huidige situatie weergegeven en wordt een voorstel gedaan voor eventuele aanpassingen in de inrichting.

*Deze nota bevat geen specifieke uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.*

### **Horecabeleidsplan Ameland**

In het Horecabeleidsplan (op 18 december 2006 door de raad vastgesteld) is het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de horecafuncties op het eiland neergelegd. Er wordt ingezet op het ontwikkelen van Nes als “bruisend centrum” van het eiland. Hollum krijgt het profiel “gezellig vertoeven in een historische kern”. Voor Buren dient de horeca zich met name te richten op campinggasten en Ballum heeft het profiel “maatschappelijk hart van het eiland” gekregen.

Deze verschillende uitgangspunten vertalen zich ook in het toestaan van verschillende typen horeca<sup>1)</sup> en het bieden van verschillende ontwikkelingsprofielen voor de vier kernen. Voor Nes is het beleid gericht op het ontwikkelen van horecatypen II, IV en V. Ten aanzien van nachthoreca (discotheken, horecatype VI) wordt een consoliderend beleid voorgestaan.

*De bestemmingsregeling ten aanzien van de horecagelegenheden is afgestemd op het Horecabeleidsplan. Voor zover aanwezig zijn horecacategorieën II, IV en V specifiek inbestemd in het bestemmingsplan. Bestaande horecagelegenheden in de categorie VI (discotheken) zijn specifiek aangeduid. Nieuwe horecagelegenheden in de categorie VI worden in planologische zin niet mogelijk gemaakt.*

---

1) In het Horecabeleidsplan worden horeca met een dagfunctie, gebonden aan de winkelopeningstijden (I), restaurants (II), hotels en andere logiesverstreckers (III), fastfoodbedrijven (IV), cafés en andere drankverstreckers (V) en discotheken (VI) onderscheiden.  
Het horecabeleidsplan is 18 december 2006 vastgesteld. Hierbij is het amendement van de fractie van Ameland 82 aangenomen. Hiermee is de categorie daghoreca vervallen. In het beleidsplan is dit in bladzijde 9 benoemd als sector I met de omschrijving Horeca met een dagfunctie, gebonden aan de winkelopeningstijden. Door het aannemen van het amendement vervalt deze categorie. De horeca met een dagfunctie moet nu worden gezien als gelijk aan sector II met de omschrijving restaurants. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in de openingstijden tussen deze categorieën.

### **Evaluatie horeca beleidsplan Ameland**

Het horecabeleid van Ameland is geëvalueerd. Vanaf nu worden jaarlijks in overleg met Horeca Ameland de beleidseffecten en de beleidsuitvoering geëvalueerd. Naar aanleiding van deze evaluatie worden een aantal beleidswijzigingen voorgesteld:

1. speerpunt blijft het ontwikkelen van de centra van Nes en Hollum tot aantrekkelijke verblijfsgebieden waarbij de woonfunctie belangrijk blijft;
2. ondergeschikte horeca in bedrijfs/winkelpanden zonder horeca als hoofdbestemming is onder voorwaarden mogelijk, waarvoor een aparte planologische procedure moet worden gevoerd ten behoeve van de nevenfunctie 'ondergeschikte horeca' en waarbij de uitgangspunten van de beleidsregel ondergeschikte horeca van toepassing zijn;
3. geen nieuwe horecabestemmingen toestaan op Ameland;
4. de huidige lijst van horecabedrijven op Ameland, zoals vermeld in bijlage II van de evaluatie, geldt als de nul situatie. Nieuwe vestiging kan alleen als er in een bestemmingsgebied een horecabestemming verdwijnt;
5. als uitzondering op punt 3 en 4 is, in het geval van een uniek concept, een nieuwe horecabestemming mogelijk. Voorwaarde is het aansluiten op een speerpunt van het gemeentelijk (toeristische) beleid en een toekomstbestendig bedrijfsplan. Het gaat hierbij om zaken die maken dat Ameland zich onderscheidt van concurrerende vakantiebestemmingen;
6. bestaande terrassen zouden mogen uitbreiden als de markt daarom vraagt.

### **Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland**

De beleidsnota *Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland* (vastgesteld in augustus 2009) geeft de richting aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de verblijfsrecreatiesector. De nota heeft betrekking op de periode 2009 - 2014. Het doel van de nota is het ontwikkelen van nieuw beleid dat kan dienen als afwegingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de verblijfsrecreatieve sector op Ameland. Om deze doelstelling te behalen is gewerkt aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: *"Welke ontwikkelingen wil en kan de gemeente Ameland toestaan en/of bewerkstelligen in de verblijfsrecreatieve sector en hoe kunnen deze ontwikkelingen beleidsmatig worden ingevuld?"*

Als overkoepelende visie is geformuleerd:

*"De gemeente Ameland hecht aan het behoud van diversiteit in het aanbod van vakantieverblijven. Een verdere groei in het hoogseizoen heeft niet de prioriteit, seizoensverlenging daarentegen blijft het streven. Ondernemers moeten de kans hebben om te investeren in kwaliteitsverbetering. Het eventuele verlies aan bedden kan men deels compenseren, eventueel en onder voorwaarden met een beperkte uitbreiding. Substitutie moet overwegend beperkt blijven tot zaken waar het om bedrijfseconomische redenen echt niet anders kan.*

*Nieuwe verblijfsrecreatieve bestemmingen blijven beperkt tot bijzondere situaties, zoals aansluitend bij gemeentelijke speerpunten en wanneer ondernemers nieuwe markten kunnen aanboren. Innovatieve ideeën op het gebied van verblijfsrecreatie zullen door de gemeente in beginsel positief benaderd worden. De gemeente wil het onttrekken aan de verhuur zoveel mogelijk bestrijden."* De visie wordt verder

uitgewerkt en verduidelijkt in een aantal hoofdlijnen van beleid. Vervolgens zijn de beleidsuitgangspunten per sector <sup>2)</sup> verder uitgewerkt.

Nieuwe ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie mogen niet ten koste gaan van natuur, landschap en cultuurhistorie. Toeristische ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan de sociaal-economische ontwikkeling van Ameland. Daarbij moet de diversiteit in accommodaties en doelgroepen behouden blijven. Ook moet de agrarische sector meer mogelijkheden krijgen in de verblijfsrecreatieve sector. Ten behoeve van kwaliteitsverbetering biedt de nota enige uitbreidingsruimte. Uitbreidingsruimte mag niet gebruikt worden voor uitbreiding van het aantal slaapplekken.

*In de beleidsnota "Ruimte voor diversiteit" vindt geen uitwerking plaats van de ruimtelijke ontwikkelingen in de verblijfsrecreatiesector per kern. In het bestemmingsplan voor Nes is het beleid uit de Nota Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland aangehouden. Huidige verblijfsrecreatieve functies worden vastgelegd. Er wordt in planologische zin geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gegeven.*

#### **Detailhandelsstructuurvisie (2009)**

De *Detailhandelsstructuurvisie* (vastgesteld op 31 augustus 2009) dient als basis voor de actualisering van de gemeentelijke bestemmingsplannen. De *Detailhandelsstructuurvisie* dient zo concreet mogelijk uitgewerkt te worden met een helder plan van aanpak, waarmee de diverse betrokken partijen vervolgens moeten kunnen werken. De vier kernen op Ameland hebben allen eigen detailhandelsvoorzieningen. De meeste detailhandel is te vinden in de grootste kernen, te weten Nes en Hollum. Het winkelapparaat in Nes is het grootst, mede doordat in Nes de boot aankomt. Veel dagjesmensen verblijven daardoor in Nes. Behalve in de dorpen is ook bij de vakantieparken sprake van een detailhandelsaanbod.

Voor de toekomstige detailhandelsstructuur wordt uitgegaan van een aantal uitgangspunten:

- voorop staat een optimale aanbodstructuur voor het hele eiland, waarvan het detailhandelsaanbod in de diverse dorpen een afgeleide is;
- zoveel mogelijk concentratie van voorzieningen, zodat optimaal geprofiteerd kan worden van elkaars nabijheid;
- er zal gestreefd worden naar de grenzen van wat qua aanbod mogelijk en haalbaar is, op een economisch verantwoorde wijze. Het behoud van zoveel mogelijk dagelijkse voorzieningen per dorp wordt nagestreefd;
- er dient zorg gedragen te worden voor het goed invullen van de randvoorwaarden voor het kunnen functioneren van de detailhandelsstructuur. Hierbij gaat het onder andere om een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen, opdat de detailhandel zo veel mogelijk in haar functioneren wordt ondersteund.

---

<sup>2)</sup> De onderscheiden sectoren zijn: hotel-/pensionsector, appartementensector, groepsaccommodaties, recreatiewoningen, kampeerterreinen, agrotourisme, jachthaven en recreatief (mede)gebruik van woningen.



Door het aanwijzen van een concentratiegebied voor detailhandel wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe ondernemers kansen te bieden, wordt de dynamiek in de detailhandel bevorderd en wordt de concentratie van voorzieningen versterkt. Voor Nes is het belangrijk dat een zo sterk mogelijke concentratie van de detailhandelsvoorzieningen wordt nagestreefd. Dit geldt zowel voor de dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen. Voor de meer grootschalige activiteiten is concentratie ook belangrijk, doch alleen voor zover dit mogelijk is. Het centrumgebied omvat globaal de R. van Doniastraat, een stukje Reeweg, de Van Heeckerenstraat, de Kerkstraat, de Van der Stratenweg en de Torenstraat. Buiten dit kerngebied dienen nieuwe winkels zoveel mogelijk geweerd te worden. Binnen het omschreven centrumgebied is er vrijheid voor de vestiging van detailhandel en detailhandelsondersteunende functies.

*De huidige detailhandel in Nes is in dit bestemmingsplan bestemd. Verder is er in het centrumgebied een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingen te wijzigen in onder andere detailhandel.*

#### **Welstandsnota Ameland (2002)**

De *Welstandsnota* (vastgesteld op 28 juni 2004) geeft het welstandsbeleid van de gemeente weer. De welstandscriteria zijn grotendeels gericht op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Het welstandsbeleid in het beschermde dorpsgezicht van Nes is gericht op het behoud en het versterken van het typische Amelandse ruimtelijk beeld. Eventuele nieuwbouw dient gerealiseerd te worden in overeenstemming met de karakteristieke waarden van het beschermd dorpsgezicht. Historiserend bouwen is aldus de algemene beleidslijn. Dit houdt niet in dat het exacte kopiëren van de oorspronkelijke dorpsbebouwing wordt voorgeschreven, maar meer dat de kenmerken van de bestaande historische bebouwing bij nieuwe ontwerpen in acht genomen moeten worden.

*De Welstandsnota is altijd naast het bestemmingsplan van toepassing. In de toelichting van het bestemmingsplan Nes zal in algemeen zin worden ingegaan op de relatie tussen de welstandsnota en het bestemmingsplan Een specifieke afstemmingsbepaling is overbodig. De welstandsnota zal eveneens worden geëvalueerd.*

#### **Reclamebeleid gemeente Ameland**

De gemeente Ameland heeft in 2004 de nota "Kiezen voor Kwaliteit" als bijlage opgenomen in de Welstandsnota. In deze nota is het reclamebeleid vastgesteld en richt zich specifiek op reclameuitingen en terrassen. Bij de herziening van de nota "Kiezen voor kwaliteit" wordt het beleid met betrekking tot reclame-uitingen vastgelegd in de *Nota Reclamebeleid* (vastgesteld op 31 januari 2011).

De belangrijkste uitgangspunten van het reclamebeleid van de gemeente Ameland zijn hieronder weergegeven:

- reclame-uitingen zijn alleen aanvaardbaar als zij een directe relatie hebben met de gekozen situering. Uitzonderingen hierop zijn de reclames aanabri's,

lichtmasten, sandwichborden en overige mogelijk door de gemeente te plaatsen reamedisplays;

- de reclame-uiting zelf vraagt om een zorgvuldige vormgeving en een goede integratie in de gebouwde context;
- bij voorkeur moeten reclame-uitingen geplaatst worden aan gevels in plaats van losse borden;
- reclame-uitingen moeten, qua afmetingen en plaatsing, op de gevelopzet afgestemd worden;
- billboards (zeer grote reclameborden) zijn niet toegestaan.

### ***Terrassenbeleid***

De gemeente Ameland heeft in 2004 de nota "Kiezen voor Kwaliteit notie reclame en terrassen" als bijlage opgenomen in de Welstandsnota. In deze nota is wordt het terrassenbeleid beschreven en richt zich specifiek op reclame-uitingen en terrassen. Bij de herziening van de nota "Kiezen voor kwaliteit" wordt het beleid met betrekking tot terrassen vastgelegd in de *Nota Terrassenbeleid gemeente Ameland* (vastgesteld op 27 juni 2011).

Terrassen moeten in de schaal en de sfeer van de omgeving passen en ermee in evenwicht zijn. De doelstelling is dat bewoners en bezoekers Ameland ervaren als een duurzaam aantrekkelijk eiland. Ameland moet een verblijfsgebied zijn voor een groot publiek, waarvan de ruimtelijke kwaliteit zeer belangrijk is. Ten aanzien van de beoordeling zijn de volgende algemene uitgangspunten van belang:

- een goede doorstroming van het verkeer moet zijn gewaarborgd;
- het terras mag geen overlast of hinder veroorzaken;
- het terras moet bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit en mag de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteit niet verstoren. Er moet rekening gehouden worden met de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en omgeving;
- tevens moet de inrichting en de bijbehorende opstallen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

### ***Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2009 - 2015***

In de nota Gemeentelijke verkeers- en vervoerplan (vastgesteld op 22 februari 2010) is visie van de gemeente op verkeer en vervoer is als volgt weergegeven:

"In 2015 is Ameland nog steeds een prettig eiland om te verblijven, zowel voor inwoners als voor toeristen. Iedereen kan van de omgeving genieten zonder daarbij gestoord te worden door het verkeer. Daarnaast zijn alle belangrijke bestemmingen bereikbaar en kan iedereen zijn activiteiten uitvoeren. Duurzaamheid neemt een belangrijke plaats in, waardoor het eiland ook voor latere generaties beschikbaar en aantrekkelijk blijft. Aantrekkelijkheid en leefbaarheid zijn belangrijke peilers van de economie die geborgd moeten worden. Hierbij speelt ook het verkeer een belangrijke rol. Mobiliteit is een onderdeel van Ameland als toeristisch product."

Belangrijke thema's binnen het verkeer zijn:

- duurzaamheid;

- stimuleren en promoten van alternatieven voor het autoverkeer;
- leefbaarheid (aantrekkelijkheid) van het eiland;
- voorbeeldfunctie van de gemeente.

*Voor dit bestemmingsplan biedt het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan geen concrete uitgangspunten.*

### **Woonplan Ameland 2000**

In het *Woonplan Ameland 2000* wordt vooral ingegaan op de huidige en toekomstige woningbehoefte op het eiland en de samenstelling van de aanwezige woningvoorraad. Ook de problematiek met betrekking tot de voorraad recreatiewoningen, de voorraad tweede woningen (dit wil zeggen voor permanente bewoning bedoelde woningen die recreatief worden gebruikt) en het huisvesten van personeel komt in het woonplan aan de orde. Tenslotte worden in het woonplan argumenten aangedragen om een ophoging van het provinciaal richtgetal te rechtvaardigen.

De reguliere woningbehoefte is, na een bestuurlijk overleg, voor de periode van 2001 - 2010 op 180 woningen gesteld. Daarnaast mogen er nog 50 wooneenheden ten behoeve van personeelshuisvesting worden gebouwd. Uiterlijk in 2011 wordt met de provincie nieuwe afspraken gemaakt die gaan gelden tot 2016.

*In Nes wordt een deel van deze woningen gerealiseerd en in dit bestemmingsplan meegenomen.*

### **Structuurvisie Wonen Ameland (2002)**

In het Woonplan is geen aandacht besteed aan de wijze waarop in de toekomst aan de woningbehoefte moet worden voldaan. De *Structuurvisie Wonen Ameland* (vastgesteld 28 januari 2002) gaat hier verder op in. Op basis van de cijfers in het gemeentelijke Woonplan worden in deze structuurvisie de mogelijkheden tot woningbouw (op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties) in de dorpen in beeld gebracht.

In de Structuurvisie is de restcapaciteit in vigerende bestemmingsplannen in beeld gebracht. Daarnaast is onderzocht hoeveel bouwmogelijkheden de "slapende" capaciteit (dat wil zeggen kavels die in particulier eigendom zijn) en de open plekken in de kernen bieden.

In Nes worden enkele locaties geschikt geacht voor woningbouw. Ook is de toekomstige dorpsuitbreiding aan de Bureweg aangegeven. In het in 2002 vastgestelde plan is hierop al geanticipeerd door het opnemen van de bestemming "Woondoeleinden" dan wel een uit te werken woonbestemming. Twee locaties welke in de structuurvisie zijn aangeduid met "te handhaven open plek" worden in de herziening van het bestemmingsplan ingevuld met woningbouw. Op de als "te bebouwen open plek" aangegeven locatie Polderweg / hoek Hoge Miedenweg gaat de structuurvisie uit van de mogelijkheid voor de bouw van 3 woningen.

De locatie aan het Bramerduinenpad en de achterkant van de Kardinaal de Jongweg, tussen de Toel en de Rooms katholieke kerk blijft in ieder geval tot 2010 onbebouwd. Pas daarna volgt, wanneer de woningmarktsituatie daartoe aanleiding geeft, een heroverweging plaats van deze potentiële bouwlocatie. In de op te stellen herziening zal deze locatie worden inbestemd conform het vastgestelde plan. Woningbouw is hier derhalve niet aan de orde.

Nes heeft van alle kernen op Ameland het hoogste aantal bouwmogelijkheden. De woningbehoefte is hier ook het grootst. Alle huidige en toekomstige mogelijkheden zijn op de structuurplankaart weergegeven.

*Naar aanleiding van de structuurvisie zijn voor diverse woningbouwlocaties planologische procedures doorlopen om woningbouw mogelijk te maken. Het gaat om de volgende locaties:*

- *locatie ten westen van de Bureweg;*
- *perceel ten oosten van de Polderweg;*
- *perceel zuidelijk van de locatie "De Tuun";*
- *perceel aan de Commandeursstraat.*

*In de meeste gevallen zijn deze locaties inmiddels ingevuld met woningbouw.*

### **Structuurvisie Ameland**

De *Structuurvisie Ameland* (vastgesteld op 28 november 2011) heeft de primaire opgave het huidig gemeentelijk beleid integraal te vertalen. De wens voor een Structuurvisie hangt direct samen met de actualisering van een groot aantal bestemmingsplannen. Met de Structuurvisie kan er binnen de bestemmingsplannen sturing worden gegeven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het eiland. De visie voor Ameland is het toekomstbeeld voor de gemeente tot aan 2020.

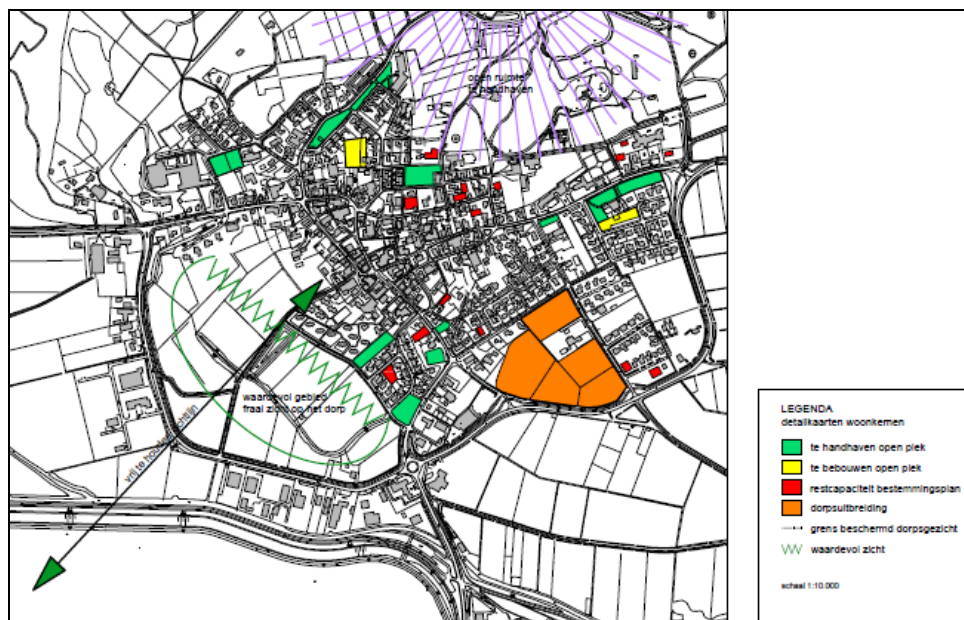
Natuur, landschap en cultuurhistorie bepalen de ruimtelijke kaders. Andere functies zijn hier ontegenzeggelijk onderdeel van. Dit zijn bestaande functies die de gemeente Ameland nu minimaal wil behouden en beheren. Verschillende van deze functies wenst de gemeente verder te ontwikkelen, te vernieuwen of te herstructureren.

Nes is aangewezen als één van de historische dorpskernen. Om die reden is Nes aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het aangezicht (dorpsilhouet) van de dorpen moet behouden blijven.

Nes (gevolgd door Hollum) staat bovenaan qua voorzieningenaanbod. Verder heeft Nes een bedrijventerrein (Achterdijken).

Ten aanzien van woningbouw is er een restcapaciteit vanuit het vorige bestemmingsplan. Verder zijn er open plekken aangewezen die bebouwd mogen worden. Nes kent ook een grotere uitbreidingslocaties. Dit betreft de Bureweg-Hoge Eggenweg. In figuur 2 zijn de bebouwingslocaties voor Nes weergegeven.

De woningbouw op de locatie Bureweg-Hoge Eggenweg is opnieuw bezien. 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. Er is overleg geweest met een grondeigenaar en bovendien is kritisch gekeken welke gronden naar waarschijnlijkheid in eerste instantie in exploitatie worden genomen. Naar aanleiding hiervan is het gebied verkleind tot een gebied met een oppervlakte van 16.707 m<sup>2</sup>. 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.



Figuur 2. De structuurvisiekaart wonen Nes

Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt ingezet op behoud van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in combinatie met kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. De toegestane groei is per sector uitgewerkt:

- de hotelsector mag onder voorwaarden groeien;
- de appartementsector moet gelijk blijven;
- voor zomerwoningen is een beperkte groei is mogelijk;
- het aantal stacaravans moet gelijk blijven, een lichte terugloop is acceptabel;
- groepsverblijven moeten zo mogelijk gelijk blijven;
- het agrotourisme (kamperen-bij-de-boer) mag groeien;
- de jachthaven mag groeien;
- het recreatief gebruik van woningen moet afnemen;
- het recreatief medegebruik van woningen mag licht groeien.

Voor detailhandel wordt ingezet op behoud van een optimale structuur. De visie richt zich met name op randvoorwaarden die ook in de toekomst de huidige structuur garanderen. Dit betekent:

- concentratie van voorzieningen;
- goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen;
- (verdere) uitbreiding van detailhandel op recreatieparken (bungalowparken en campings) is niet aan te bevelen.

*In dit bestemmingsplan zijn de nog te bebouwen open plekken opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Ook de restcapaciteit uit het vorige bestemmingsplan zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.*

#### **Nota schuilgelegenheden voor dieren van dierhouders/hobbyboeren en deeltijdboeren en opstallen bij groentetuintjes**

Onder hobbydierhouders bestaat de behoefte een schuilgelegenheid voor hun hobbydier te realiseren. Daarom heeft de gemeente de *nota schuilgelegenheden voor dieren van dierhouders/hobbyboeren en deeltijdboeren en opstallen bij groentetuintjes* (31 januari 2011) vastgesteld.

Deze nota is een uitwerking van de *beleidsregel schuilgelegenheden voor dieren van hobbyboeren en het plaatsen van opstallen bij groentetuintjes* (17 augustus 2010 / 25 oktober 2010). Deze beleidsregel was vooruitlopend op de nota vastgesteld om voor de winter van 2010/2011 alvast opstallen bij groentetuinen en schutstallen, schuttingen en stallen te realiseren.

Met deze nota wordt het plaatsen van opstallen bij groentetuinen en schutstallen, schuttingen en stallen voor deeltijdboeren onder voorwaarden toegestaan. De plaatsen waar dit mogelijk is, zijn op de verbeelding als volgt opgenomen:

- 'wro-zone - ontheffingsgebied 1' voor gebouwen ten behoeve van groentetuinen;
- 'wro-zone - ontheffingsgebied 2' voor gebouwen ten behoeve van schutstallen voor dierhouders voor hobbymatig houden van vee;
- 'wro-zone - ontheffingsgebied 2' geldt eveneens voor schuilgelegenheden in de vorm van schuttingen voor dierhouders voor hobbymatig houden van vee;
- 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' voor schuilgelegenheden en/of stallen voor hobbyboeren voor het hobbymatig houden van vee;
- 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' voor een stal voor deeltijdboeren.

De voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend zijn in de regels opgenomen. Deze nota is in dit bestemmingsplan vertaald.

#### **Nota bodembeheer**

Op 26 maart 2012 heeft de Raad van de gemeente Ameland de Nota bodembeheer inclusief bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Nota is het bodembeleid van de gemeente beschreven. Aanleiding voor het formuleren van nieuw bodembeleid is de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit in 2008. De doelstelling van de gemeente is om hergebruik van gebiedseigen grond te stimu-

leren en de (gewenste) bodemkwaliteit af te stemmen op de bodemfunctie. De Nota geeft naast een uitwerking van het Besluit bodemkwaliteit ook op eenduidige wijze invulling aan het gemeentelijke bodembeleid (meersporenbeleid), waarin de bodemdoelstellingen binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww), de Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) gelijk zijn. Het Besluit bodemkwaliteit vervangt het Bouwstoffenbesluit.

Voor het bestemmingsplan Nes biedt de Nota bodembeheer geen concrete uitgangspunten, dit is aan de orde in de uitvoeringsfase van plannen.

### 3. OMGEVINGSASPECTEN

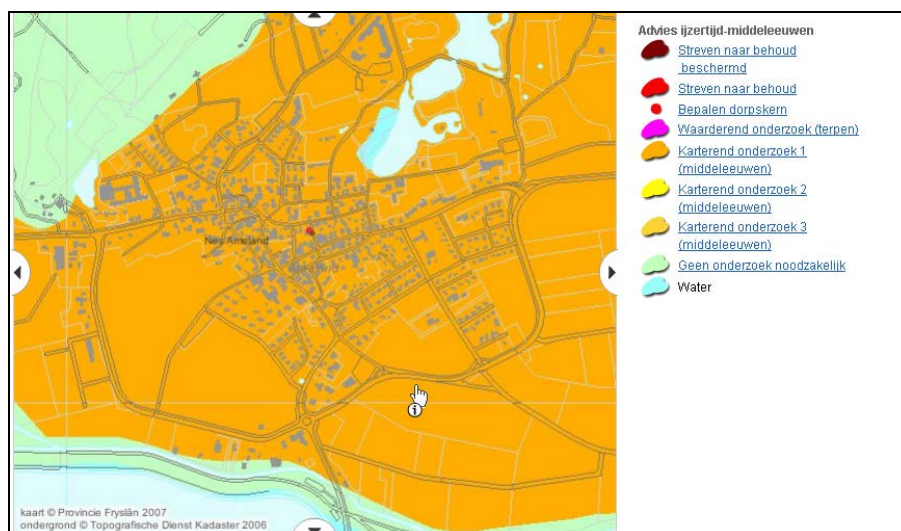
Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de zogenaamde omgevingsaspecten. Gelet op de aard en het karakter van het plangebied, is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- archeologie;
- cultuurhistorie;
- ecologie;
- water;
- milieuaspecten (geluid, bodem, luchtkwaliteit);
- externe veiligheid.

#### 3. 1. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) opgesteld. De kern van de nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden en provincies hebben hierbij een toetsende rol.

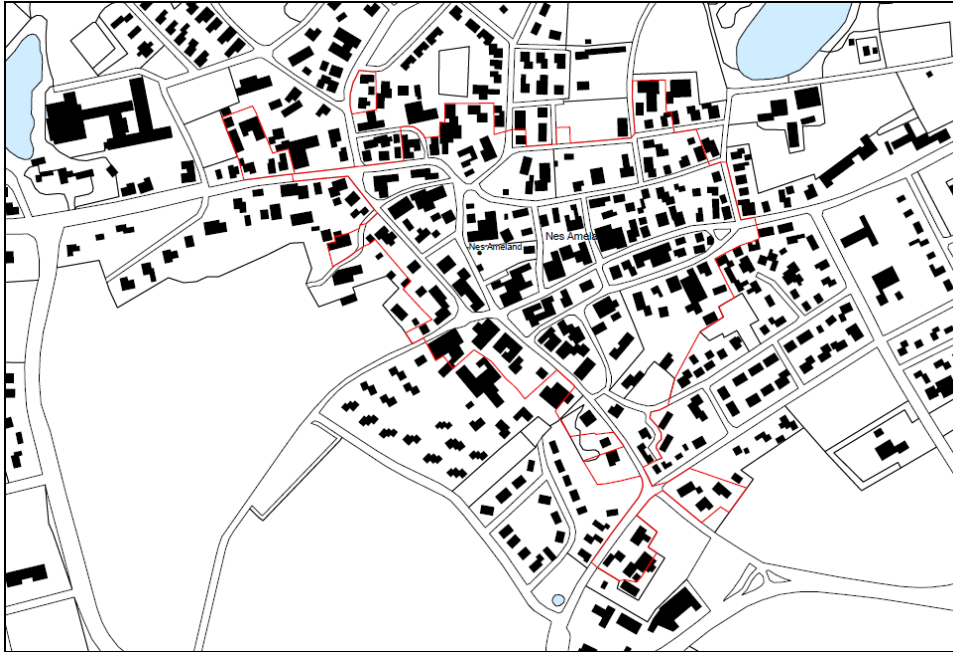
De provincie heeft in dit kader de *Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)* opgesteld. Hierop zijn inmiddels archeologische adviezen voor de provincie Fryslân gegeven. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken. Voor de periode Steentijd - Bronstijd blijkt voor het plangebied geen noodzaak te zijn tot onderzoek, voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen wel (zie figuur 3).



Figuur 3. Advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen (bron: FAMKE)



De dorpskern van Nes is op de FAMKE-kaart aangegeven als AMK-terrein. Voor het overige dorpsgebied kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-Bronstijd - vroege Middeleeuwen. Voor deze gebieden adviseert de provincie een karterend onderzoek uit te voeren bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup>. De ligging van dit gebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Begrenzing AMK-terrein Nes

Het bestemmingsplan Nes is overwegend conserverend van aard, waardoor de bestaande situatie wordt vastgelegd. Ten aanzien van dit deel van het bestemmingsplan wordt dan ook geen versturende werking op eventueel aanwezige archeologische waarden verwacht. Nieuwe ontwikkelingen die worden meegenomen hebben reeds een planologische procedure doorlopen. Daarnaast worden een tweetal ontwikkelingen meegenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Voor deze ontwikkelingen zal eventueel archeologisch onderzoek plaatsvinden ten tijde dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

*Voor het AMK-terrein (dorpskern Nes) is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" op genomen. Voor het AMK terrein is een omgevingsvergunning nodig voor diverse werkzaamheden die de bodem verstoren. Hiermee wordt voorkomen dat door eventuele oppervlakkige graafwerkzaamheden toch mogelijke archeologische waarden worden geschaad. Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit plan.*

### 3. 2. Cultuurhistorie

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elemen-

ten moeten in het bestemmingsplan worden beschermd. Hieronder volgt een opsomming van de waardevolle cultuurhistorische elementen in het plangebied.

### ***Dijken***

In het zuidwesten van het plangebied liggen de restanten van een oude zeedijk. De contouren hiervan zijn nog duidelijk in het landschap zichtbaar. Deze oude dijk wordt in dit bestemmingsplan beschermd door middel van een dubbelbestemming.

### ***Beschermd dorpsgezicht***

Het centrum van Nes is aangewezen als beschermd dorpsgezicht (zie ook paragraaf 2.1 en 5.8). Het beschermd dorpsgezicht wordt in dit bestemmingsplan beschermd door middel van een dubbelbestemming.

### ***Monumenten***

In Nes komen verschillende monumenten en karakteristieke panden voor (zie ook paragraaf 5.9). Voor rijksmonumenten is geen aparte planologische regeling opgenomen. Deze panden zijn beschermd via de *Monumentenwet 1988*. Karakteristieke bebouwing is in het bestemmingsplan apart aangegeven en aangeduid op de verbeelding. Voor het (gedeeltelijk) slopen van karakteristieke panden is een omgevingsvergunning nodig.

### ***Dobbe***

In het zuiden van het plangebied ligt een dobbe. Deze is in dit bestemmingsplan beschermd door middel van een dubbelbestemming.

### ***Aardkundig waardevol gebied***

De Waddeneilanden zijn aangewezen als aardkundig waardevol gebied. De eilanden bestaan uit zeer veel gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaats vinden, grote strandvlakten en kwelders met de kenmerkende krekens. Vanwege het conserverende karakter heeft dit bestemmingplan geen negatieve invloed op het aardkundig waardevolle gebied.

*Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.*

## **3. 3. Ecologie**

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (*Natuurbeschermingswet*) en de soortenbescherming (*Flora- en faunawet*).

### ***Gebiedsbescherming***

Met betrekking de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) moet, in verband met de uitvoerbaarheid, een redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde vergunning op grond van de nieuwe Natuurbeschermingswet.

Het duingebied van Ameland en de Waddenzee behoren tot de Natura 2000-gebieden. Verder behoort het gebied rondom Nes tevens tot de EHS.

*Het conserverende bestemmingsplan zal geen negatieve invloed hebben op deze gebieden. Wanneer nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid, zal op dat moment beoordeeld worden wat de effecten zijn. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.*

### **Soortenbescherming**

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Flora- en Faunawet De Flora- en Faunawet is altijd onverkort van kracht <sup>3)</sup>. Dat betekent dat op het moment nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

*Gelet op het feit dat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, hoeft in het kader van het op te stellen bestemmingsplan geen nader onderzoek worden gedaan. Indien er wordt gebouwd of indien er een andere activiteit plaats gaat vinden binnen de regeling van het bestemmingsplan, zal er dan rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten. Voor de ontwikkelingslocaties in Nes heeft reeds in het kader van de vrijstellingsprocedures een toetsing aan de Flora- en faunawet plaatsgevonden. De benodigde onderzoeken hiervoor zijn al uitgevoerd. Wanneer er een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast zal toetsing op dat moment plaats vinden. Ten aanzien van de bescherming van soorten zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.*

## **3. 4. Water**

### **Algemeen**

Het aspect water wordt in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst *Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw* is in 2001 vastgesteld dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap moet plaatsvinden.

Daarnaast moeten de ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn in 2003 wettelijk vastgelegd in het Bro 1985. Daar-

<sup>3)</sup> Op grond van deze wet mogen in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfsplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk.

naast hebben de waterschappen een belangrijke en integrale taak gekregen op grond van de Wet op de Waterhuishouding.

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve gevolgen worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

### ***Beleid Wetterskip Fryslân.***

Eén van de meest belangrijke uitgangspunten van het nieuwe beleid van het waterschap is dat, in het kader van het thema “Ruimte voor Water”, het totale oppervlak aan open water niet mag afnemen. Ook mag er geen versnelde afvoer van regenwater uit het gebied zijn. Door een toename van het verharde oppervlak zal hemelwater sneller in het oppervlaktewater terecht komen en zal er een versnelde afvoer plaatsvinden. Om dit te voorkomen dient de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden, dit kan door extra waterberging binnen het gebied te creëren. Daarom hanteert Wetterskip Fryslân bij nieuwbouwplannen / uitbreidingen het beleid dat 10% van de toename van het verharde oppervlak aan open water bij gemaakt dient te worden.

### ***Watertoets***

Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat er geen sprake is van invloed op of verandering van de waterhuishouding. Ten aanzien van het aspect water vloeien er dan ook vooralsnog geen aanvullende of beperkende maatregelen voort, welke in het bestemmingsplan een planologische vertaling dienen te krijgen.

*Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro aan het waterschap voorgelegd. De reactie van het waterschap is behandeld in de inspraaknotitie in bijlage 3. De reactie heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.*

## **3. 5. Milieuaspecten**

### **3.5.1. Bodem**

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater. Het op te stellen bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard, waarbinnen de bestaande functie worden vastgelegd. In het kader van het bestemmingsplan hoeft dan ook geen nader bodemonderzoek te worden verricht. In de planologische procedures van de ontwikkellocaties is reeds aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is om deze functies mogelijk te maken.

Als er zich ontwikkelingen voordoen kan de bodemkwaliteit worden getoetst door middel van de Nota Bodembeheer (2 december 2011).

*Het aspect bodem leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling. Voor de ontwikkelingslocaties is een verkennend bodemonderzoek reeds uitgevoerd.*

### 3.5.2. Geluid

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de *Wet geluidhinder (Wgh)*. Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* hebben alle wegen een geluidszone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht<sup>4)</sup>. Woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur, hebben geen wettelijke geluidszone. Uitgangspunt bij nieuwe situaties is dat de gevelbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing niet hoger dan 48 dB mag zijn. Voor bestaande situaties geldt een grens van 53 dB. Van belang is met name de geluidbelasting langs de zoneplichtige wegen.

De kern van Nes is aangewezen als een 30 km/uur-gebied. Hierdoor kennen de wegen geen zone op grond van de *Wgh*. De Bureweg en Achterdijken zijn 60 km/uur-wegen. Deze wegen hebben daarom wel een geluidszone. Voor woningen binnen de geluidszone van deze wegen geldt dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er wordt geen uitbreidingsruimte richting deze wegen gegeven. Hierdoor treedt er in ieder geval geen verslechtering op van de geluidssituatie bij deze woningen.

*Voor de nieuwbouwlocatie langs de Bureweg is reeds geluidsonderzoek gedaan. Het College stelt hiervoor binnenkort een hogere geluidswaarde vast. Er hoeft met de bestemmingsregelingen dan ook geen rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaai. Ten aanzien van geluid zijn er geen belemmeringen.*

### 3.5.3. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de *Wet milieubeheer*. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;

---

<sup>4)</sup> De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied én van het aantal rijstroken.

- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

In 2008 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de huidige luchtkwaliteit op Ameland <sup>5)</sup>. Uit het onderzoek blijkt dat er binnen de gemeente Ameland geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn geconstateerd.

In onderhavige situatie worden er geen nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

*Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten. Het aspect luchtkwaliteit leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.*

#### 3.5.4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In Nes komen uiteenlopende bedrijven voor uit verschillende milieucategorieën. De bedrijven in milieucategorie 1 en 2, volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (2009), zijn passend binnen een woongebied. Aan de Strandweg 2 zit een bouwbedrijf. Dit bedrijf valt volgens de VNG-uitgave in milieucategorie 3.1. In de huidige situatie veroorzaakt dit bedrijf geen hinder voor zijn omgeving. Daarom wordt deze situatie toelaatbaar geacht.

Om te voorkomen dat zich in de toekomst op deze locatie ook andere zwaardere bedrijven kunnen vestigen is dit bedrijf op de verbeelding specifiek aangeduid. Wanneer dit bedrijf in de toekomst op deze locatie stopt kan er dan alleen een nieuw bouwbedrijf gevestigd worden of een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2.

---

<sup>5)</sup> Rapportage luchtkwaliteit 2008 gemeente Ameland, Milieuadviesdienst, 25 september 2008.

Aan de Achterdijken, ten zuidwesten van de kern Nes ligt een bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein ligt om meer dan 100 meter vanaf woonbebouwing. Daarom zijn op dit bedrijventerrein bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. De VNG-uitgave adviseert voor categorie 3.2 bedrijven namelijk een afstand ten opzichte van woonbebouwing van 100 meter.

*De bedrijven in Nes veroorzaken geen hinder voor hun omgeving. Alle bedrijven zijn passend binnen hun omgeving. Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.*

### **3. 6. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Op de gasdrukregel- en meetruimte is een hoofdgasleiding aangesloten. Het gaat om een hoofdgasleiding van 8 inch en 40 bar. Op basis van het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* moet er gekeken worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Volgens de risicokaart Friesland is de plaatsgebonden risico-contour 0 meter. De leiding heeft een inventarisatieafstand ten behoeve van het groepsrisico van 95 meter. Het Bureau Externe Veiligheid Fryslân heeft onderzocht dat er in de huidige situatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voorkomt. Binnen deze zone zijn slechts mogelijkheden voor twee nieuwe woningen. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet het groepsrisico verantwoord worden vanaf 10 personen. Voor één woning wordt 2,4 personen aangehouden. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

Overigens is de gasdrukregel- en meetruimte zelf geen inrichting in de zin van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, omdat de diameter van de aanvoerleiding < 20 inch bedraagt. Verder zijn er in Nes ook geen risicovolle-inrichtingen. Ook vindt er in Nes geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

*Vanuit een oogpunt van externe veiligheid zijn er in het bestemmingsplan Nes dan ook geen belemmeringen te verwachten. Het aspect externe veiligheid leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling. In het kader van het vooroverleg zal het voorontwerpbestemmingsplan worden voorgelegd aan het Bureau Externe Veiligheid Fryslân.*

## 4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

### 4. 1. Ontstaansgeschiedenis

Nes ligt op de middelste van de drie hogere duingebieden waar het eiland Ameland oorspronkelijk uit is opgebouwd. Aan de noordkant bieden vanouds de hogere duinen beschutting aan het dorp. Aan de zuidkant liggen lagere weidegronden achter de Waddendijk. Nes is vanaf de vroege middeleeuwen bekend als een vrij welvarende plaats. In tegenstelling tot andere Waddeneilanden, was de landbouw en de visserij op Ameland altijd al een belangrijke bron van bestaan. De zeevaart speelde een iets minder belangrijke rol.

De oorspronkelijke opbouw van Nes is karakteristiek voor de kernen op het eiland. Deze karakteristieke opbouw wordt gevormd door de boerderijen in het dorp. Rond het dorp liggen de akkers op de hogere gronden. Iets verder van het dorp liggen de gemeenschappelijke woeste gronden met heidegebieden in de lagere duinen. Tenslotte liggen op de lagere gebieden naar het Wad toe (het kweldergebied) de gemeenschappelijke weidegronden.

Het dorp kende een groot aantal boerderijen en bijbehorende bedrijvigheid, zoals een kalkbranderij, een korenmolen en een brouwerij, gecombineerd met de bijbehorende woonfunctie. Tegen het einde van de 17<sup>e</sup> eeuw en in de 18<sup>e</sup> eeuw speelde in Nes de walvisvaart een belangrijke rol. De vele "commandeurswoningen" zijn hier nog getuige van.

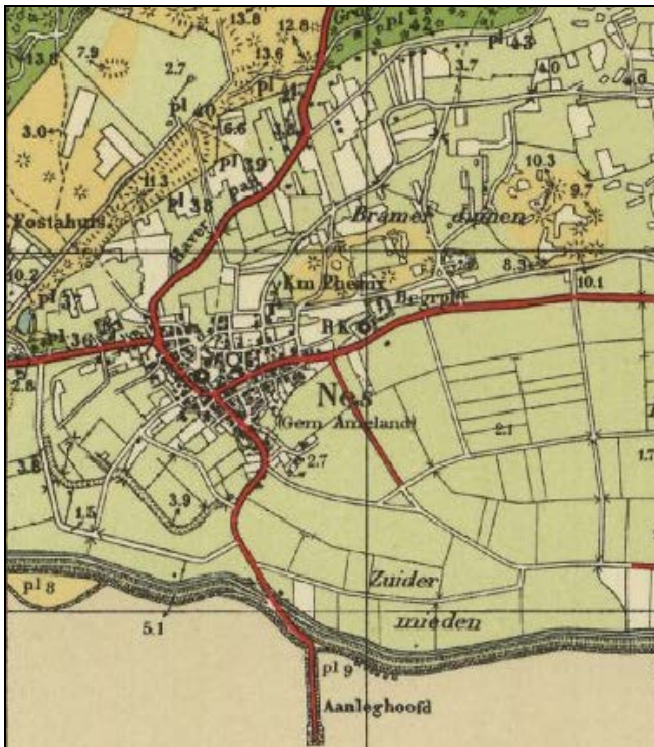


Figuur 5. Nes omstreeks het jaar 1850



Met de bedijkingen, de eerste verkaveling van gemeenschappelijke gronden rond 1900 en vervolgens met de ruilverkaveling van 1950, zijn de kleine bouwlandkavels samengevoegd en zijn de gezamenlijke weiden verdeeld in grote rechthoekige percelen. Veel boerderijen werden toen buiten de dorpskern geplaatst. Enkele restanten van de oude dorpszeedijk van Nes markeren nog hier en daar de vroegere overgang tussen de bouwlanden en “gemengde” weiden.

Vanaf 1920 is er sprake van een opkomend toerisme, in eerste instantie vooral in Nes. Ten noorden van Nes werd een groot aantal zomerwoningen gebouwd en in en bij de kern verzezen pensions en hotels. Vooral na 1950 heeft de verblijfsrecreatie en het toerisme gezorgd voor een verdere verdichting en uitgroei van de kern Nes.



Figuur 6. Nes omstreeks het jaar 1950

#### 4. 2. Stedenbouwkundige structuur

##### **Algemeen**

Nes bestaat uit een groepering van zogenaamde Amelandse huizen, die op vrije erven bijeen zijn gelegen. Gebouwd volgens een niet vooraf bepaald plan, wordt het patroon van de aanleg bepaald door de verharde wegen, die onregelmatig tussen de met woningen bebouwde kavels doorlopen. De voor het merendeel uit de 18<sup>e</sup> eeuw stammende woonhuizen onder diepe zadeldaken, gevat tussen topgevels, zijn vrijwel overal voorzien van een ankerdatering uit de 17<sup>e</sup> of 18<sup>e</sup> eeuw. Gezamenlijk vormen zij, met de begroeide, omhegde erven en de wegbeplanting,

een groepering, waarvan het beeld van algemeen belang is wegens de schoonheid van het geheel.

De oude as van het dorp wordt gevormd door de zuidoost-noordwest lopende wegen, Reeweg / Rixt van Doniastraat en de Torenstraat / Torenhoochte. Samen met de bijna loodrecht daarop staande dwarsstraten Burgemeester Bolomeijweg, Van Heeckerenstraat en Jan Kleinpad / Van de Stratenweg, wordt een min of meer regelmatige verkavelingsstructuur gevormd. Een herkenbare open ruimte is het kruispunt Reeweg, Torenstraat, Van Heeckerenstraat, Rixt van Doniastraat, Verdekspad, ter plaatse van het oude gemeentehuis. Andere beeldbepalende pleintjes zijn de Torenhoochte en het Kerkplein.

De regelmatige verkavelingsstructuur is echter niet in het oog vallend. De onregelmatigheden in het beeld worden gevormd door de sterke wisselingen in de ruimteprofielen en door de afstand tussen de bebouwing. De oorspronkelijke structuur is bovendien op een aantal plekken verstoord door bebouwing. De aard en de situering van de bebouwing en het wegprofiel in de oude kom zijn weliswaar sterk wisselend, maar het is juist deze variatie die de charme van de dorpskom vormt.



*Figuur 7. Luchtfoto Nes*

Nes is rijk aan karakteristieke panden. Centraal in de dorpskom staat aan de Torenstraat 2 de dorpstoren (uit 1732). Ook kent het dorp drie kerken. De Doopsgezinde kerk Vermaning werd rond 1850 gebouwd aan het Vermaningspad en in 1879 werd de Rooms-Katholieke kerk gebouwd. Iets buiten de kern staat een korenmolen (De Phenix, herbouwd in 1880). Aan de Torenhoochte grenzen verschillende oudheidkundig waardevolle panden. Ook veel panden aan het kerkplein en de daaraan grenzende straten zijn waardevol. Ondanks de vernieuwingen in de kom van het dorp zijn de oude bebouwing en de oorspronkelijke dorpsstructuur sterk blijven overheersen.

### ***Dorpsuitbreidingen***

Na de Tweede Wereldoorlog werd ten noorden en ten noordwesten van het dorp gebouwd. Ook werd de open ruimte tussen het dorp en de nieuwe Rooms-Katholieke kerk opgevuld. Nieuwbouw uit de periode 1945 - 1960 werd vaak uitgevoerd in een historiserende, traditionele stijl.

Rondom de eigenlijke dorpskern heeft in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw her en der enige dorpsuitbreiding plaats gevonden. Bij deze kleinere uitbreidingen is het bestaande wegen- en verkavelingspatroon als uitgangspunt genomen. De nieuwbouw vond plaats op agrarisch in gebruik zijnde gronden. Het resultaat is dat verspreid nog agrarische kavels zijn blijven liggen. Deze verspreide open plekken vormen een nieuw kenmerk van het dorp. De twee jongste uitbreidingsgebieden, de wijken "Fostaland" en "Nes Zuid-Oost", zijn meer planmatig van opzet.

Begin jaren tachtig van de vorige eeuw werd, rond de bebouwde kom van Nes, de rondweg aangelegd. De weg is een nieuw en structuurbepalend element. In de "Structuurvisie Wonen" (2000) wordt ook aangegeven dat de rondweg aan zowel de zuid- als de oostzijde als afronding van het dorp wordt beschouwd. Buiten deze rondweg zal geen woningbouw meer plaatsvinden.

## **4. 3. Functionele structuur**

### ***Wonen***

In Nes is, met name in het oostelijke deel, de woonfunctie dominant. In Nes woont ongeveer een derde deel van de Amelanders. De laatste jaren is Nes gestaag gegroeid. Voor toekomstige groei van het dorp is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen voor een agrarisch gebied ten noorden van de Bureweg.

### ***Verblijfsrecreatie***

In de bebouwde kom van Nes zijn veel overnachtingsmogelijkheden. De verblijfsrecreant vindt in Nes op vele plaatsen onderdak, variërend van pensions, hotels, appartementen, recreatiewoningen en kampeerboerderijen. Daarnaast zijn er diverse particulieren die op verschillende wijze bedden aanbieden. Zo is in veel woningen een recreatief appartement of logiesverstrekking aanwezig, ondergeschikt aan de woonfunctie.

### ***Bedrijvigheid***

De agrarische bedrijvigheid is één van de oudste vormen van bedrijvigheid op Ameland. Veel agrarische bedrijven zijn in de afgelopen decennia naar een andere functie overgegaan. In de kern van Nes zijn nu nog drie agrarische bedrijven aanwezig.

Zonder twijfel is op dit moment de toeristisch-recreatieve sector de belangrijkste pijler van de Amelandse economie. Uit deze sector komt allerlei ambachtelijk-/verzorgende en dienstverlenende bedrijvigheid voort.

De professionele bedrijvigheid in Nes kent een aantal sectoren, te weten:

- agrarische bedrijven;
- op vervoer gerichte bedrijvigheid (openbaar vervoer per boot en bus, taxibedrijf, transportbedrijf, garagebedrijf, brandstofverkoop);
- groothandelsbedrijven;
- bouw-, installatie- en schildersbedrijven;
- diverse dienstverlenende bedrijven in de verhuur- en reparatiesector (rijwielen, caravans, gasflessen en dergelijke);
- werkplaatsen van diverse nutsbedrijven en beheersinstanties van natuur- en waterschapsbelangen;
- zakelijke dienstverlening (toeristische dienstverlening, banken, verzekeringskantoren).

Daarnaast is er veel niet-professionele bedrijvigheid, bijverdiensten aan huis door verhuur van artikelen en dienstverlening (schoonmaak, stalling, toeristische activiteiten, schoonheidsspecialisten, enzovoorts). De bedrijven bevinden zich in een aantal concentratiegebieden en verspreid binnen de bebouwde kom.

Aan de zuidzijde van Nes, richting haven, is vanouds bedrijvigheid geconcentreerd, gericht op de bootdienst en transport naar de vaste wal. De bedrijvigheid bevindt zich aan de zuidoostzijde van de Reeweg, ten westen van de Hoge Eggenweg. Verder bevindt zich een concentratie bedrijven aan de Achterdijken. Dit terrein ligt relatief ver vanaf de woonbebouwing, zodat hier ook wat zwaardere bedrijven zijn toegestaan.

### **Centrum**

De oude kern van Nes bevat een centrumgebied met een functie voor de bewoners, de recreanten en de dagtoeristen van heel Ameland. Binnen het centrum nemen de winkels, de horeca en de publieksgerichte dienstverlenende bedrijven, zoals de banken en het postkantoor, een overheersende plaats in.

De centrumfuncties zijn geconcentreerd binnen het gebied van de Rixt van Doniastraat, de Torenstraat, de Van der Stratenweg, de Marten Janszenweg en de Burgemeester Bolomeijweg. De Van Heeckerenstraat en de Torenstraat zijn hierin de belangrijkste centrumstraten. Te midden van de centrumfuncties wordt ook gewoond, hetzij bij het bedrijf, hetzij in een zelfstandige woning. Rond het centrumgebied zijn verspreid nog enige winkels gevestigd. Buiten de kern (aan de Hoge Eggenweg) is een grote supermarkt gevestigd.

Buiten de concentratie van centrumfuncties, zijn verspreid enige kantoren gevestigd. Het gaat uitsluitend om functies van zakelijke of openbare dienstverlening. De winkelfunctie is dus de overheersende functie in het kerngebied. Echter ook buiten het kerngebied bevinden zich enkele winkels.

### **Horeca**

De horeca is in Nes, zoals te verwachten is in een belangrijke toeristische kern, ruim vertegenwoordigd. De horeca is in te delen in een diverse sectoren, ieder ge-

richt op een geheel eigen publiek. In Nes betreft het de volgende voorzieningen:

- hotel-/restaurants;
- restaurants, café-/restaurants;
- bar-/dancing;
- cafeteria's, lunchrooms;
- amusementshal.

De horecagelegenheden zijn alle gesitueerd in of tegen het oude kerngebied van Nes. Binnen de oude kern is echter geen sprake van een echt concentratiegebied. De hotel-/restaurants zijn vanouds gesitueerd in de zone langs de Reeweg en Strandweg. De eetgelegenheden zijn veruit het sterkst vertegenwoordigd. Zij variëren van de duurdere restaurants, tot kleine eethuisjes en pizzeria's.

De sector van de bar-/dancings en café-/bars vormt een aparte horecagroep. In het algemeen wordt deze vorm van horeca wel aangeduid als "nachthoreca". Binnen de kern van Nes betreft dit de bar-/dancing de Lichtboei. Deze discotheek verdraagt zich niet met een woonomgeving die in het centrum aanwezig is. Er wordt al sinds langere tijd gezocht naar een geschikte(re) locatie voor de discotheek.

### **Voorzieningen**

Afgezien van alle toeristisch-recreatieve voorzieningen, bevinden zich in Nes de noodzakelijke voorzieningen van onderwijskundige, sociaal-culturele, sociaal-medische en religieuze aard. De voorzieningen vervullen merendeels een rol voor heel Ameland. Met betrekking tot de bestaande voorzieningen zijn op korte termijn geen veranderingen te verwachten.

### **Verkeer en parkeren**

De wegenstructuur in de kom van Nes wordt gekenmerkt door kleinschaligheid. De wegen zijn overwegend smal en parkeervoorzieningen ontbreken nagenoeg. Met name in de zomermaanden, wanneer de verkeersdruk sterk toeneemt, ontstaan hierdoor problemen. Reeds in het begin van de jaren tachtig is, ter ontlasting van de kern van Nes, de rondweg aangelegd. Op deze rondweg geldt een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur. Momenteel wordt het project "autoluw Nes" uitgevoerd. Binnen dit project worden wegen in het centrum afgesloten voor gemotoriseerd verkeer (er gelden uitzonderingen). Buiten Nes is, ter opvang van de verkeersdruk in de zomermaanden, een aantal parkeerterreinen aangelegd (Strandweg, Verdekspad/Helmenweg, Kardinaal de Jongweg).

### **Groen**

De royale weg- en erfbeplanting van Nes is kenmerkend voor deze voormalige agrarische nederzetting. Ook nu nog heeft de dorpskern een waardevolle groenstructuur door laanbeplanting, groene open ruimten, verspreide oude bomen op erven en openbare ruimten en de vele heggen langs de erven. Aan de zuidzijde van de kern is nog een oude dobbe bewaard gebleven. Bepalend is de hoogopgaande oude boombeplanting langs de Reeweg, de Rixt van Doniastraat, de Burgemeester Waldastraat en (deels) de Marten Janszenstraat.

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal voor van het bestemmingsplan Nes relevante planuitgangspunten behandeld. Het betreft:

- plansystematiek centrumfuncties;
- het gebruik van permanente woningen als tweede woning;
- het gebruik van bijgebouwen voor recreatieve bewoning;
- het recreatief medegebruik van reguliere woningen;
- regeling invullocaties;
- medegebruik agrarische activiteiten;
- voorzieningen en bedrijvigheid;
- regeling beschermd dorpsgezicht;
- Monumenten en karakteristieke panden;
- duurzaam bouwen;
- het behoud van voorzieningen.

### 5. 1. Plansystematiek centrumfuncties

In het vastgestelde bestemmingsplan Nes is gewerkt met de bestemming “gemengde doeleinden”. Hiermee is de concentratie van centrumfuncties onder één bestemming gebracht. Binnen deze bestemming behoren winkels en dienstverlenende bedrijven, alle met of zonder woningen. Tussen deze functies geldt een vrije uitwisselbaarheid. Ook is het mogelijk uitsluitend een woonfunctie binnen de als “gemengde doeleinden” bestemde panden te hebben. Specifieke functies (bijvoorbeeld een amusementshal of een bakkerij) zijn aangeduid.

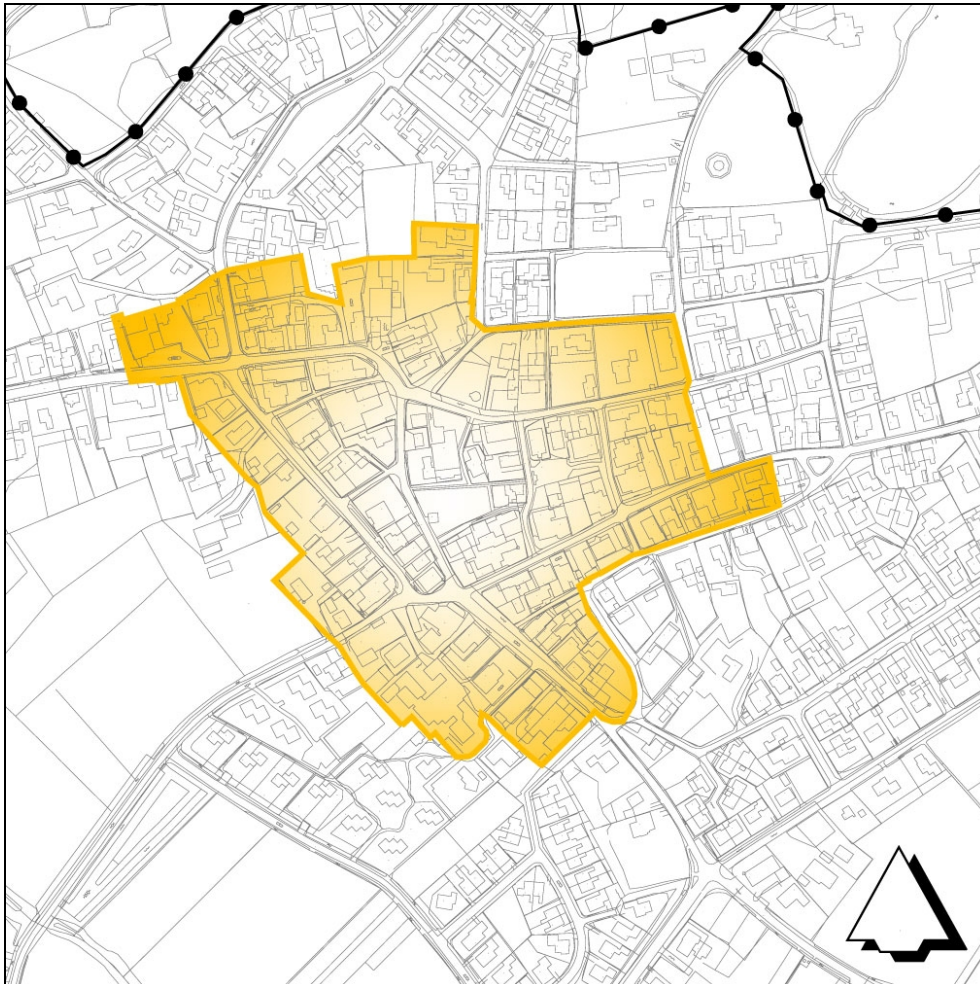
In het bestemmingsplan voor Hollum (vastgesteld op 14 december 2009) is gewerkt met een wijzigingsbevoegdheid <sup>6)</sup>. Uit oogpunt van een gewenste uniformiteit in beleid tussen de verschillende kernen op Ameland kiest de gemeente voor een eenduidige regeling ten aanzien van de centrumfuncties. Om die reden zijn alle functies in het centrumgebied van Nes onder een wijzigingsbevoegdheid gebracht. De bestemmingen zijn daarmee, onder voorwaarden, onderling uitwisselbaar.

Dit betekent dat ruimte wordt geboden aan de vestiging van nieuwe winkels, dienstverlenende bedrijven, woningen en sociaal/culturele voorzieningen. Volgens (de evaluatie van) het horecabeleidsplan blijft het ontwikkelen van de centra van Nes en Hollum tot aantrekkelijke verblijfsgebieden waarbij de woonfunctie belangrijk blijft, het speerpunt. Er zijn echter geen nieuwe horecabestemmingen

---

<sup>6)</sup> Op het centrumgebied van de kern Hollum is een specifieke aanduiding van toepassing. In het centrum bevindt zich een veelheid aan functies die het centrumgebied van een dorp kenmerkt. Naast de hier aanwezige woningen (ook deels in combinatie met centrumfuncties zoals detailhandel), zijn hier diverse winkels, horecavoorzieningen en (veelal dienstverlenende) bedrijven aanwezig. De regeling zoals deze in Hollum is opgenomen kent een grote mate van flexibiliteit, onder andere omdat hier ook de horecavoorzieningen onder vallen. Deze flexibiliteit is echter wel gekoppeld aan een planologische procedure (wijziging), waardoor sturing mogelijk blijft.

toegestaan op Ameland, nieuwe vestiging kan alleen als er in een bestemmingsgebied een horecabestemming verdwijnt of, als uitzondering, als er sprake is van een uniek concept.



*Figuur 8. De ligging van de wijzigingsbevoegdheid naar centrumfuncties*

## 5. 2. Gebruik van permanente woningen als tweede woning

In de dorpen op Ameland, waaronder Nes, komt het voor dat woningen worden gebruikt als tweede woning <sup>7)</sup>. Ten tijde van het inwerkingtreden van de Tweede-woningverordening, waren er op Ameland 142 tweede woningen, waarvan er 41 in Nes stonden. Inmiddels wordt een deel hiervan weer permanent bewoond en is een beperkt deel onttrokken aan de voorraad. Sinds 1 januari 2008 zijn er in Nes nog 10 tweede woningen (met ontheffing uit 1989). Een deel hiervan mag niet meer als zodanig worden gebruikt omdat persoonsgebonden ontheffingen zijn verlopen of doorverkocht. De gemeente tracht met de Huisvestingsverordening

<sup>7)</sup> In 1989 is de "Tweede woningverordening" ingesteld om dit recreatieve gebruik van woningen tegen te gaan. Deze verordening is momenteel niet meer van kracht. Op dit moment geldt de Huisvestingsverordening.

het gebruik van permanente woningen als tweede woningen verder tegen te gaan.

Het aantal tweede woningen moet, omwille van de leefbaarheid in het dorp, zoveel mogelijk worden beperkt en waar mogelijk teruggebracht worden. Om dit te realiseren is in het bestemmingsplan Nes het recreatieve gebruik van woningen die voor permanente bewoning zijn bedoeld, als strijdig gebruik aangemerkt. De woningen waarvoor een persoonsgebonden ontheffing is afgegeven voor het recreatief gebruik van de woning, zijn hiervan via persoonsgebonden overgangsrecht van uitgesloten.

### **5. 3. Gebruik bijgebouwen voor recreatieve bewoning**

In Nes worden enkele bijgebouwen gebruikt voor recreatieve bewoning. Dit gebruik wordt als ongewenst gezien. In het bestemmingsplan is dit gebruik daarom als strijdig gebruik aangemerkt. Echter, bijgebouwen waar dit gebruik sinds 1983 ononderbroken voortduurt, hebben een specifieke aanduiding gekregen om dit gebruik toe te staan (de aanduiding "specifieke vorm van wonen - recreatieve bewoning"). Deze bijgebouwen mogen worden gebruikt voor recreatieve bewoning. Als dit gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, kan de specifieke aanduiding worden verwijderd met een wijzigingsbevoegdheid.

### **5. 4. Recreatief medegebruik reguliere woningen**

Naast het voorkomen van "tweede woningen" komt het op Ameland veelvuldig voor dat een deel van de woning in gebruik is als appartement. Ook het verstrekken van logies in een deel van de woning en/of in aan- en uitbouwen komt veelvuldig voor. Het bestemmingsplan maakt deze vorm van verblijfsrecreatie in planologische zin mogelijk, en wel op de volgende wijze:

- binnen de woonbestemming is een regeling opgenomen ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning (of van aan- en uitbouwen) ten behoeve van het verstrekken van logies of (op kleine schaal) het gebruik als appartement;
- alleen bij die woningen waar ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan al sprake was van een dergelijk gebruik, is dit door middel van de aanduiding "verblijfsrecreatie" bij recht toegestaan;
- door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan op andere locaties dit gebruik ook worden toegestaan, na afweging van de verschillende criteria;
- een en ander moet passen binnen de beddenboekhouding voor Ameland.

### **5. 5. Regeling invullocaties**

In dit bestemmingsplan worden op een aantal locaties nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw mogelijk gemaakt. Voor deze locaties zijn reeds afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen. De betreffende locaties zijn in paragraaf 1.7 genoemd. Deze ontwikkelingen worden bij recht in het bestemmingsplan Nes opgenomen.



Aanvullend op de locaties die genoemd zijn in paragraaf 1.7 ligt aan de zuidoostzijde van het dorp nog een gebied dat ontwikkeld gaat worden. Dit gebied is inmiddels gedeeltelijk ontwikkeld. Voor de laatste fase van deze uitbreiding is in dit bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. In het vastgestelde bestemmingsplan uit 2002 was hier sprake van een uit te werken bestemming. Sinds 2005 heeft Ameland te maken met een afname van het aantal inwoners. Hierdoor is de vraag naar woningen afgenomen. Om die reden is er voor gekozen om voor de derde fase een wijzigingsbevoegdheid in plaats van een uitwerkingsplicht op te nemen.

## **5. 6. Medegebruik agrarische activiteiten**

De agrarische bedrijvigheid is één van de oudste vormen van bedrijvigheid op Ameland. Veel agrarische bedrijven zijn in de afgelopen decennia naar een andere functie overgegaan. Ook in Nes is dit het geval. De boerderijen in het plangebied worden niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Wel komt de agrarische functie nog deels terug in de hobby- en deeltijdsector. Deze reeds lang bestaande bedrijfsuitoefening is in het bestemmingsplan opgenomen onder “agrarisch medegebruik”.

## **5. 7. Voorzieningen en bedrijvigheid**

Op Ameland zijn uitsluitend ambachtelijk- / verzorgende en dienstverlenende bedrijven toegestaan. Bedrijvigheid in woongebieden, mag hooguit tot milieucategorie 1 en 2 uit de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (2009) behoren. In de kern Nes, welke als woongebied kan worden aangemerkt, wordt alleen bestaande bedrijvigheid uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Nieuwe bedrijvigheid wordt uitgesloten. De bestemmingsregeling is hierop afgestemd. Bedrijvigheid welke in een zwaardere categorie valt is specifiek aangeduid.

Daarnaast is aan de Achterdijken een bedrijventerrein aanwezig. Dit bedrijventerrein ligt overal op meer dan 100 meter vanaf woonbebouwing. Daarom worden hier bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan.

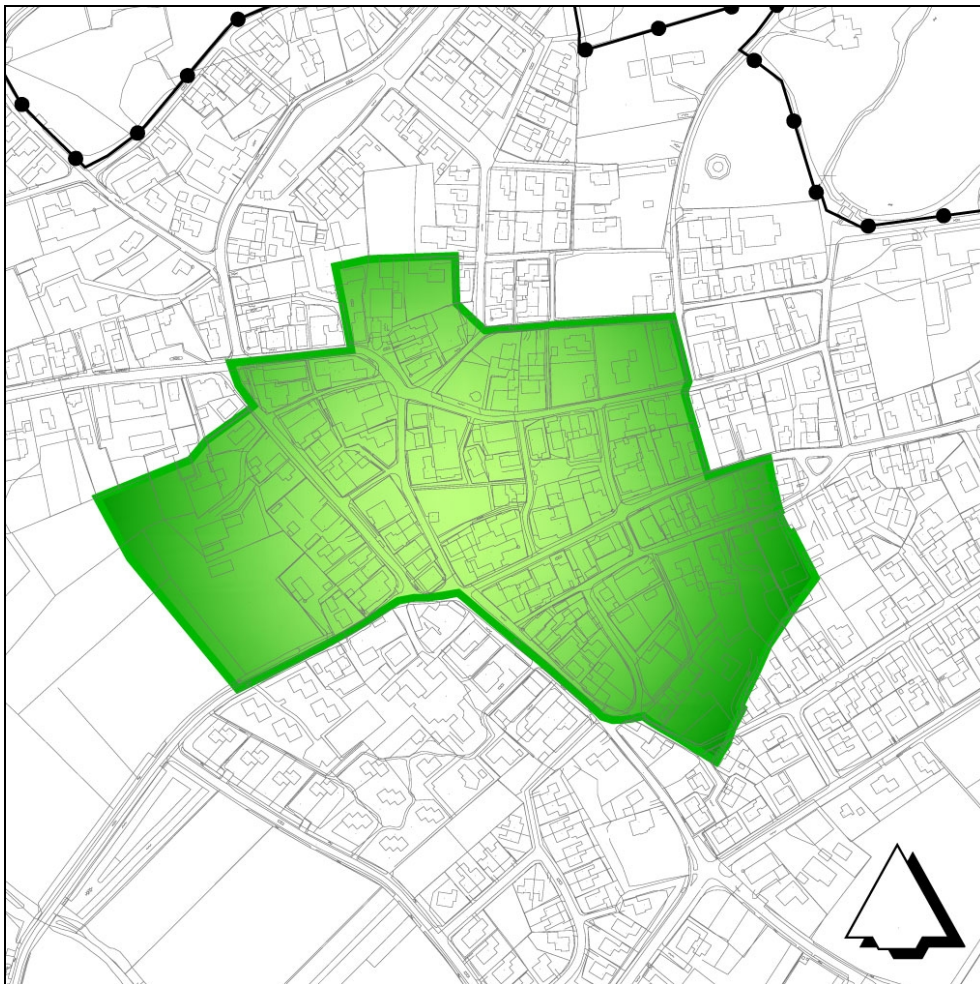
In de bebouwde kom dient vestiging van kleine vormen van bedrijvigheid aan huis, waar ruimtelijk mogelijk, gestimuleerd te worden. Hiertoe is een specifieke regeling opgenomen. Indien er bij woningen functies aanwezig zijn, die niet onder de noemer aan-huis-verbonden-beroep vallen, is in het bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen via een aanduiding.

Voor de in het dorp aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid wordt gestreefd naar het behoud hiervan. De functies krijgen een specifieke bestemming, met uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een school) vallen onder een afzonderlijke bestemming, met de mogelijkheid tot uitwisselbaarheid tussen deze functies, om de flexibiliteit hierin zo groot mogelijk te houden.

## 5. 8. Regeling Beschermd Dorpsgezicht

Het plangebied is voor een deel aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit op grond van de gaaf bewaard gebleven structuur en de samenhang van de openbare ruimten en van karakteristieke bebouwing. De oude veelal karakteristieke huizen, de omhegde erven, het netwerk van oude paden, de open ruimte en de wegbeplanting, vormen een historisch waardevol geheel.

Het beschermd dorpsgezicht vormt een historisch waardevol geheel. De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht van Nes zijn planologisch beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd Dorpsgezicht".



*Figuur 9. De ligging van het beschermd dorpsgezicht Nes*

## 5. 9. Monumenten en karakteristieke panden

In het verleden heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van waardevolle objecten in de kern Nes. Onderscheid is gemaakt naar rijksmonumenten, gemeentelijke

monumenten, beeldbepalende objecten, structureel bepalende objecten en MIP-panden <sup>8)</sup>. In totaal zijn er de kern Nes circa 40 rijksmonumenten. Een overzicht van de waardevolle objecten is opgenomen in bijlage 2.

### **Monumenten**

Voor rijksmonumenten is geen aparte planologische regeling opgenomen. Deze panden zijn beschermd via de *Monumentenwet 1988*.

### **Regeling karakteristieke panden**

Karakteristieke bebouwing (gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten, structureel bepalende objecten en MIP-panden) is in het bestemmingsplan apart aangegeven en aangeduid op de plankaart. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke inventarisatie. De ruimtelijke waarde van deze panden dient als toetsingskader bij bebouwing en verbouwingen aan de panden zelf of in de directe omgeving. Bovendien is in het bestemmingsplan een extra planologische bescherming opgenomen om sloop te voorkomen. De panden zijn op de plankaart aangeduid als "karakteristiek" <sup>9)</sup>. Voor het (gedeeltelijk) slopen van karakteristieke panden is een omgevingsvergunning nodig.

## **5. 10. Duurzaam bouwen**

Bij de nieuwbouw, herbouw en/of verbouw van woningen streeft de gemeente ernaar om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten van Duurzaam bouwen. Dit betreft een beperking van het materiaalgebruik, een keuze voor de materiaaltypen, een beperking van het energieverbruik, een gesloten grondbalans en een duurzame waterhuishouding.

## **5. 11. Behoud voorzieningen**

Gestreefd wordt naar het behoud van het openbare, sociaal-/culturele en religieuze verzorgingsniveau. De grote gebouwen van deze functies zijn specifiek inbestemd, met uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Een dienstwoning erbij mag, maar is niet verplicht. Voor de kleinere voorzieningen in de private sector, veelal bij een woonfunctie, gelden in het bestemmingsplan alleen uitgangspunten voor een ruime bebouwingmogelijkheid voor praktijkruimten. Voorwaarde is hier het behoud van de woonfunctie bij de voorziening.

---

<sup>8)</sup> MIP: Monumenten Inventarisatie Project

<sup>9)</sup> De aanduiding "karakteristiek" betekent niet dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard. Wel betekent het dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zo veel mogelijk intact blijven. De sloopvergunning is niet van toepassing op karakteristieke panden binnen het Beschermd Dorpsgezicht omdat hier al een bescherming vanuit de Monumentenwet geldt.

## 6. PLANBESCHRIJVING

### 6. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

#### ***Karakter bestemmingsplan***

Met het bestemmingsplan wordt een zodanig plan beoogd dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en instellingen en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen. Daarbij moet in acht worden genomen dat het bestemmingsplan een beschermend bestemmingsplan is voor wat betreft de aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht.

#### ***Flexibiliteitsbepalingen***

De regels bevatten een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van afwijkingen met een omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden. Deze bepalingen maken het mogelijk veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. In de regels zijn de criteria aangegeven die bij de beoordeling van respectievelijk afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden in acht dienen te worden genomen.

Bij uitzondering kan door middel van een afwijking met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen

en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

## **6. 2. Toelichting op de bestemmingen**

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

### ***Agrarisch - Agrarisch aanverwant bedrijf***

Aan de Ballumerweg komt één agrarisch aanverwant bedrijf, zijnde een rijstal/manege voor. De bedrijfsactiviteiten hiervan zijn inmiddels gestaakt, maar de omgevingsvergunning voor milieuactiviteiten is nog wel van kracht. Het bedrijf houdt nog wel schapen. Daarom is het bedrijf wel als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maatvoering van de gebouwen is in de regels opgenomen.

### ***Agrarisch - Bedrijf***

De nog in het dorp voorkomende volwaardige agrarische bedrijven zijn onder deze bestemming gebracht. Bij de agrarische bedrijven is een bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maatvoering van de gebouwen is op de verbeelding weergegeven. De maatvoering is afgestemd op de huidige situatie.

Aan de Ballumerweg 25 vindt boerengolf plaats. Dit is middels een aanduiding op de verbeelding toegestaan. Verder is voor dit agrarische bedrijf een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Recreatie - Kampeerboerderij'.

### ***Agrarisch - Cultuurgrond***

Het nog in het dorp aanwezige agrarisch gebied heeft de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond". Het zijn de oude cultuurlanden die bij het dorp behoorden. Verder mogen op deze gronden geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, overige bouwwerken mogen ten hoogste 5,00 meter hoog zijn.

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" is een wijzigingsbevoegdheid gelegd die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar "Wonen - 1". Deze bevoegdheid is opgenomen in het kader van de dorpsuitbreiding van Nes aan de zuidoostzijde van het dorp. Het betreft de gronden ten noorden van de Bureweg. De gronden behorende bij deze fase van de dorpsuitbreiding zijn voorzien van de wijzigingsbevoegdheid. Er mogen maximaal 25 woningen worden gebouwd. Het aantal woningen moet in overeenstemming zijn met het Woonplan, dat instemming van de provincie heeft. De bouwvlakken van de woningen zijn maximaal 150 m<sup>2</sup>.

Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een parkeerterrein.

### **Bedrijf**

Bestaande bedrijven hebben de bestemming "Bedrijf" gekregen. In de kern zijn de mogelijkheden beperkt tot bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de VNG-Basiszoneringslijst. Het gaat hierbij om lichte, en vooral dienstverlenende, bedrijvigheid en/of instellingen. Deze keuze is gebaseerd op enerzijds de aanwezigheid van woningen in de nabijheid en anderzijds het feit dat het gebied overwegend is te kenmerken als "gemengd gebied". Dit maakt dat uitsluitend bedrijven uit deze beide categorieën mogelijk zijn. De bedrijven die hiermee bedoeld worden, zijn in de bijlage bij de regels genoemd. Zwaardere bedrijven zijn niet toegestaan.

Bedrijven die niet in de categorie 1 en 2 van de Basiszoneringslijst vallen, maar naar aard en omvang van de bedrijvigheid wél gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorie, worden met een afwijking met een omgevingsvergunning toegestaan. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen die niét in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn. Geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen alsmede vuurwerkbedrijven worden niet toegestaan.

Aan de Achterdijken ligt een bedrijventerrein dat verder van woonbebouwing is gelegen. Hier zijn dan ook zwaardere bedrijven mogelijk. Dit gebied is daarom voorzien van een aanduiding die bepaald dat bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan.

Er zijn een aantal bedrijven die ook op beperkte schaal detailhandel uitoefenen. Dit is niet gewenst bij alle bedrijven binnen deze bestemming. Daarom zijn de betreffende bedrijven aangeduid.

Terwijl het bestemmingsplan een regeling geeft over de aard van de bedrijven, worden de milieueffecten meer specifiek geregeld door middel van de Wet milieubeheer. In het plangebied zijn al bedrijven aanwezig die in een zwaardere categorie vallen en die daarom specifiek zijn aangeduid op de digitale verbeelding. Het gaat hier om het bouwbedrijf aan de Strandweg 2.

Het beleid is erop gericht dat zich in de vrijkomende bedrijfsgebouwen geen milieuhinderlijke bedrijven vestigen. Om dit te waarborgen zal daarom na bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing, de specifieke aanduiding van de kaart kunnen worden verwijderd door middel van een wijzigingsbevoegdheid, zodat slechts weer bedrijven uit de lagere categorie zijn toegestaan.

Één bedrijf wordt mogelijk in de toekomst gewijzigd naar een woning. Daarom is er een wijzigingsbevoegdheid hiervoor opgenomen.

De bedrijfsgebouwen moeten in een bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte en (bouw)hoogte zijn op de digitale verbeelding aangegeven. De bebouwingsre-

gels zijn afgestemd op de huidige situatie. Bij verschillende bedrijven zijn bedrijfswoningen aanwezig. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De locatie van deze bedrijfswoningen is op de digitale verbeelding aangegeven. Buiten deze aanduidingen zijn bedrijfswoningen niet toegestaan. Dus ook op het bedrijventerrein aan de Achterdijken zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij deze bedrijfswoningen, moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. In de gebruiksbepalingen is specifiek bepaald dat de bedrijfswoning niet anders dan voor wonen mag worden gebruikt.

### ***Bedrijf - Nutsvoorzieningen***

Onder deze bestemming vallen de in het plangebied aanwezige (grotere) nutsgebouwtjes. Nutsgebouwen die onder deze bestemming vallen, mogen ten hoogste 4,50 meter hoog zijn. Nutsgebouwtjes van ten hoogste 15 m<sup>2</sup> met een maximale hoogte van 3,00 meter, kunnen vergunningsvrij worden gebouwd en zijn daarom niet inbestemd.

### ***Bedrijf - Tuincentrum***

Aan de Reeweg komt een voormalig tuincentrum voor, welke overeenkomstig hiermee is inbestemd. De maatvoering voor gebouwen en kassen is in de regels opgenomen. Gebouwen en kassen mogen overal binnen de bestemming opgericht worden.

### ***Cultuur en ontspanning***

In het centrum van Nes zijn een tweetal functies die onder deze bestemming vallen. Het gaat om een gokautomatenhal en een edelsmid / galeriehoudster. Binnen deze bestemming is er een onderlinge uitwisselbaarheid van functies die onder cultuur en ontspanning vallen. Omdat het niet wenselijk is dat zich overal binnen deze bestemming een gokautomatenhal vestigt, is deze op de verbeelding aangegevoerd.

Gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd. De, op de huidige situatie afgestemde, maatvoering van gebouwen is op de verbeelding weergegeven.

### ***Detailhandel***

De in Nes gelegen winkels vallen onder deze bestemming. De gronden zijn bedoeld voor detailhandel (met uitzondering van supermarkten). Binnen de bestemming 'Detailhandel' is het bij recht toegestaan te wonen op de tweede bouwlaag en hoger. Daarnaast is bestaand wonen op de eerste bouwlaag (begane grond) bij recht mogelijk. De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. De bebouwingsregels zijn afgestemd op de huidige situatie. De maximale goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen is op de digitale verbeelding aangegeven. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het wonen moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. Ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" is een supermarkt toegestaan. Ter plaatse van de aan-

duiding “specifieke vorm van detailhandel - fietsverhuur” is een fietsverhuurbedrijf toegestaan. Daarnaast komen appartementen en logiesverstrekking en een dienstverlenend bedrijf voor. Hiervoor zijn respectievelijk de aanduidingen ‘verblijfsrecreatie’ en ‘dienstverlening’ voor opgenomen.

### ***Dienstverlening***

In Nes komen enkele dienstverlenende bedrijven voor. Deze zijn onder de bestemming “Dienstverlening” gebracht. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Er mag alleen binnen de bouwvlakken gebouwd worden. De maatvoering van gebouwen is op de verbeelding aangegeven. Deze is afgestemd op de huidige situatie.

### ***Groen***

Een aantal groenstroken en open plekken heeft de bestemming “Groen”. Deze bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele aard is voor de beeldkwaliteit van de kern en daarom niet bebouwd mogen worden. Als groen zijn ook stroken bestemd die een functie als buffer hebben, of een afschermdende functie. Het gaat om groenstroken langs het toekomstige bedrijventerrein. Tenslotte zijn ook groengebieden die bijvoorbeeld als speelveld in gebruik zijn, bestemd als “Groen”. Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

### ***Horeca - 1***

Binnen deze bestemming zijn restaurants, cafés, snackbars en ijssalons toegestaan. Binnen deze bestemming is er een onderlinge uitwisselbaarheid van deze functies. In Nes komt, aan de Maarten Janszenstraat 3, een discotheek voor, welke onder deze bestemming is gebracht. Omdat het niet wenselijk is dat zich overal binnen deze bestemming een discotheek kan vestigen, is deze op de verbeelding aangeduid. Binnen de bestemming ‘Horeca – 1’ is het bij recht toegestaan te wonen op de tweede bouwlaag en hoger. Daarnaast is bestaand wonen op de eerste bouwlaag (begane grond) bij recht mogelijk.

De bebouwingsregels zijn afgestemd op de huidige situatie door de goothoogte, de (bouw)hoogte en de situering vast te leggen.

### ***Horeca - 2***

In deze bestemming zijn restaurants in hotels, hotels en pensions toegestaan. Deze horeca-bestemming onderscheidt zich van de andere horeca-bestemming door het duidelijke verblijfskarakter. Binnen de bestemming ‘Horeca – 2’ is het bij recht toegestaan te wonen op de tweede bouwlaag en hoger. Daarnaast is bestaand wonen op de eerste bouwlaag (begane grond) bij recht mogelijk. De bebouwingsregels zijn afgestemd op de huidige situatie.

### ***Horeca - 3***

Deze bestemming is bedoeld voor een hotel, een pension en een bed & breakfast. Verder is ook een bedrijfswoning toegestaan. Alle gebouwen, inclusief aan- en



uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maatvoering van gebouwen is op de verbeelding weergegeven.

Binnen deze bestemming komen ook karakteristieke gebouwen voor. Deze zijn beschermd middels een aanduiding op de verbeelding.

### ***Maatschappelijk***

Deze bestemming heeft betrekking op de in Nes aanwezige maatschappelijke voorzieningen de school, de kerk en enkele musea. Deze voorzieningen vervullen een brede functie in het dorp zodat, naast het gebruik voor onderwijsdoeleinden en religieuze doeleinden, ook het gebruik voor sociaal-culturele en welzijnsdoeleinden en voor sociaal-medische doeleinden is toegestaan. De kerk is voorzien van een toren. De toren is met een aanduiding op de digitale verbeelding weergegeven. De hoogte van de toren is geregeld in de regels.

Er bestaat, met uitzondering van de op de kaart aangeduide toren bij de kerk, een uitwisselbaarheid tussen alle verschillende soorten maatschappelijke functies. De locaties van de voor de maatschappelijke functies benodigde gebouwen zijn door middel van bouwvlakken op de digitale verbeelding vastgelegd. De maximale toegestane goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen wordt in de bouwvlakken op de digitale verbeelding aangegeven. Locatie en goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op de huidige situatie.

Met uitzondering van het perceel Kardinaal de Jongweg 35 zijn er geen bedrijfswoningen in deze bestemming toegestaan. Het perceel Kardinaal de Jongweg 35 is voorzien van een aanduiding, waarbinnen wel een bedrijfswoning is toegestaan.

Op het perceel nabij de sporthal aan de Schoolstraat wordt sport en wellness mogelijk gemaakt. In dat kader zijn de aanduidingen 'sport' en 'cultuur en ontspanning' op het perceel gelegd.

### ***Maatschappelijk - Begraafplaats***

Bij de kerk is een begraafplaats aanwezig. Die is onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming is 15 m<sup>2</sup> bebouwing toegestaan met een maximale hoogte van 3,50 meter.

### ***Recreatie - Groepsverblijf***

Langs de randen van de kern komen diverse kampeerboerderijen of groepsverblijven voor. Vanwege de specifieke ruimtelijke verschijningsvorm zijn de groepsverblijven specifiek bestemd. Per groepsverblijf is één bedrijfswoning toegestaan.

De bebouwingsregels zijn afgestemd op de huidige situatie en zijn op de verbeelding weergegeven. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ook binnen het bouwvlak gebouwd worden. De bepalingen van de goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn erop afgestemd om ze in ruimtelijk opzicht ondergeschikt te laten zijn aan de kampeerboerderij.

Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen waar schuilgelegenheden en stallen het voor hobbymatig houden van dieren zijn toegestaan.

### **Recreatie - Molen**

De molen aan de Molenweg in het noorden van het plangebied is eveneens specifiek inbestemd. De bebouwingsregels zijn afgestemd op de bouwvorm van de molen. Bij de molen zijn sociaal-culturele voorzieningen toegestaan. Verder is ondergeschikte detailhandel en/of productiegebonden detailhandel toegestaan.

Rondom de molen ligt een molenbiotoop. Het molenbiotoop is opgenomen om er voor te zorgen dat de molen voldoende windvang behoudt.

### **Recreatie - Verblijfsrecreatie 2**

Binnen deze bestemming mogen alleen appartementen(complexen) opgericht worden. Het beleid van Ameland is niet gericht op een sterke kwantitatieve groei. Daarom zijn de appartementen(complexen) vastgelegd. In Nes komen diverse appartementencomplexen voor.

Bij verschillende appartementen(complexen) zijn bedrijfswoningen aanwezig. Per voorziening is één bedrijfswoning toegestaan. De locatie van deze bedrijfswoningen is op de verbeelding aangegeven. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij deze bedrijfswoningen moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. De maximale toegestane goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen is in de bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij een bedrijfswoning één recreatieappartement op te richten.

### **Recreatie - Verblijfsrecreatie 3**

Binnen deze bestemming mogen alleen recreatiewoningen opgericht worden. De recreatiewoningen, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Per recreatiewoning is er maximaal één aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping toegestaan. De maximale goot- c.q. bouwhoogte van de recreatiewoningen is in de regels geregeld.

### **Sport**

De tennisbaan aan de Schoolstraat is bestemd als "Sport". Binnen deze bestemming is één gebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> toegestaan. De goothoogte van het gebouw mag maximaal 3,50 meter bedragen.

Verder valt de sporthal aan de Schoolstraat onder deze bestemming. Deze sporthal is voorzien van een aanduiding. Aan deze aanduiding zijn regels ten aanzien van de toegelaten bebouwing opgenomen.

### **Tuin**

Met name vanwege de waarden van het Beschermd Dorpsgezicht, maar ook vanwege het karakter van de kom van Nes, dient zorgvuldig te worden omgegaan

met het plaatsen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en de woningen zelf. Met name de gebieden die grenzen aan de openbare ruimte dienen vrij te blijven van bebouwing.

Om dit te waarborgen is de bestemming "Tuin" opgenomen voor de voor- en zijtuinen van de woningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1,00 meter bedragen.

Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een meer specifieke regeling. Vóór de naar de weg gekeerde gevel mogen erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,00 meter hoog zijn. De achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning gelegen erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn.

Bij het leggen van de bestemming is gekeken naar de voorgevel van de woningen. De bestemming is bij een regelmatig straatbeeld gelegd op een lijn die 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn van de woningen ligt. De ligging van deze voorgevelrooilijn wordt bepaald op grond van de Bouwverordening. Bij een onregelmatig straatbeeld geeft de Bouwverordening aan dat er, bij wegen die maximaal 10 meter breed zijn (zoals in het plangebied), een afstand van 10 meter uit het hart van de weg moet worden aangehouden bij het bepalen van de ligging van de voorgevelrooilijn. In deze situaties is de bestemming op deze voorgevelrooilijn gelegd, omdat anders zeer beperkte of geen bouw mogelijkheden overblijven.

### **Verkeer**

De Bureweg en de Achterdijken hebben een belangrijke ontsluitende functie. Om dit aan te geven, zijn deze wegen bestemd als "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

### **Verkeer - Parkeerterrein**

Deze bestemming is gelegd op het parkeerterreinen aan het Verdekspad en de Strandweg. Andere functies dan parkeren zijn hier niet mogelijk. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

### **Verkeer - Verblijf**

De kern van Nes is geheel als 30 km/uur-gebied aangewezen en ingericht. Daarom zijn alle wegen en straten in de kern bestemd als "Verkeer - Verblijf". Onder deze bestemming vallen naast wegen en straten, ook paden, pleintjes, parkeerhavens en kleinschalig openbaar groen. Het betreft hier de openbare ruimte die slechts een verkeersontsluitende functie voor de directe woon- en centrumomgeving heeft en waar het verblijfskarakter voorop staat. Gebouwen en overkappingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

### **Water**

De waterlopen in het plangebied die, als hoofdwaterlossing, een belangrijke functie voor de waterhuishouding vervullen, zijn onder de bestemming "Water" ge-

bracht. Er mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Ook de bouw van steigers en vergelijkbare bouwwerken wordt niet toegestaan.

Het dempen of verleggen van waterlopen en het vergraven van oevers heeft een dermate grote invloed op de water- en groenstructuur dat ze niet zonder een omgevingsvergunning zijn toegestaan.

### **Wonen - 1 en Wonen - 2 en Wonen - 3**

Deze bestemmingen betreffen de bestaande en nieuw te bouwen woningen in het plangebied. Het gaat om vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Het onderscheid tussen deze drie bestemmingen komt tot uitdrukking in de bouwmassa (goothoogte en (bouw)hoogte):

- de bestemming “Wonen -1” betreft woningen die bestaan uit één bouwlaag en een dak met een hellende kap;
- woningen in twee bouwlagen met een kap vallen onder de bestemming “Wonen - 2”;
- woningen met drie bouwlagen tenslotte hebben de bestemming “Wonen - 3”.

In het plangebied komen overwegend woningen met één bouwlaag met kap voor.

In beperkte mate zijn woonstraten, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen onder deze bestemming gebracht. Dit betreft de gronden die tot de directe omgeving van de woning behoren. De omgevingsfuncties staan dan ook ten dienste van de woonfunctie.

In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De bebouwingsregels voor de hoofdgebouwen zijn erop gericht de bestaande bebouwingskenmerken te handhaven. Voor “Wonen - 1” geldt dat de goothoogte maximaal 3,50 meter en de (bouw)hoogte maximaal 8,50 meter mogen bedragen. Voor “Wonen - 2” geldt dat de goothoogte maximaal 6,50 meter en de (bouw)hoogte maximaal 10,00 meter mogen bedragen. Bij “Wonen - 3” geldt een maximale goothoogte van 7,50 meter. De dakhelling varieert wel enigszins, zodat ten aanzien daarvan is bepaald dat deze minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen. In verband met de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied is de locatie van de hoofdgebouwen (de woningen) exact vastgelegd door middel van een bouwvlak. Een hoofdgebouw dient tenslotte in de naar de weg gekeerde bouwgrans te worden gebouwd.

In verband met het voorkómen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld wordt de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de openbare ruimte gewaarborgd door de bestemming “Tuin”.

Bovendien is het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen slechts toegestaan op een afstand van ten minste 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Bovendien is, om volgebouwde erven te voorkomen, de gezamenlijke oppervlakte voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op

een maximum van 50 m<sup>2</sup> gesteld. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel en het hoofdgebouw.

Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is een goothoogte van 3,00 meter toegestaan. De (bouw)hoogte mag 6,50 meter bedragen, maar moet ten minste 1,00 meter lager zijn dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zijn voorzien van een plat dak of van een dak met een hellende kap (30° tot 60°).

Onder de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vallen ook erkers en serres. Met de ligging van de bestemming "Tuin" (waarin geen gebouwen zijn toegestaan) wordt voorkomen dat dergelijke bouwwerken, met het oog op de ruimtelijke kwaliteit in Nes en met name in het Beschermd Dorpsgezicht, aan de voorzijde van een woning worden gebouwd.

Door middel van een afwijking met een omgevingsvergunning is het mogelijk om, onder voorwaarden, een hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak te bouwen. Ook is het mogelijk de dakhelling van gebouwen te verlagen of tot maximaal 80° te verhogen.

In de kom van Nes zijn op diverse locaties appartementen bij woningen aanwezig. Binnen de bestemmingen "Wonen - 1", "Wonen - 2" en "Wonen - 3" wordt maximaal 70 m<sup>2</sup> aan verblijfsrecreatieve functies toegestaan in de woningen wanneer het bouwvlak is voorzien van de aanduiding "verblijfsrecreatie". Bijgebouwen mogen hier nadrukkelijk niet voor worden gebruikt. De aanduiding "verblijfsrecreatie" legt de huidige situatie vast. Met een wijzigingsbevoegdheid mag zo'n aanduiding ook op de kaart worden aangebracht om een nieuwe situatie mogelijk te maken. Hierbij moet wel worden voldaan aan diverse criteria (zie paragraaf 5.5.1).

In Nes worden ook enkele bijgebouwen gebruikt voor recreatieve bewoning. Dit gebruik wordt als ongewenst gezien. In het bestemmingsplan is dit gebruik daarom als strijdig gebruik aangemerkt. Echter, bijgebouwen waar dit gebruik sinds 1983 ononderbroken voortduurt, hebben een specifieke aanduiding gekregen om dit gebruik toe te staan (de aanduiding "specifieke vorm van wonen - recreatieve bewoning"). Deze bijgebouwen mogen worden gebruikt voor recreatieve bewoning. Als dit gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, kan de specifieke aanduiding worden verwijderd met een wijzigingsbevoegdheid.

Bij de woningen zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Daarnaast zijn er een aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen - 1' die ook op beperkte schaal detailhandel uitoefenen. Dit is niet gewenst bij alle woningen binnen deze bestemming. Daarom zijn de betreffende bedrijven aangeduid.

Aan de Kerkstraat 1 is een kantoor bij de woning gevestigd. Dit perceel is daarom aangeduid. Het perceel valt binnen de bestemming 'Wonen - 1'.

**Wonen - Woongebouw**

In het noorden van Nes is één woongebouw aanwezig. Dit woongebouw is bestemd als "Wonen - Woongebouw". Gebouwen en overkappingen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding en zijn afgestemd op de huidige situatie.

**Leiding - Gas**

In het noordoosten van het plangebied loopt een belangrijke gasleiding. Om deze leiding te beschermen, is in deze dubbelbestemming bepaald dat er in een strook van 5,00 m aan weerszijden van deze leiding geen bebouwing is toegestaan. Er is een omgevingsvergunning nodig voor werkzaamheden op of in de bodem.

**Waarde - Archeologie**

De dorpskern van Nes heeft belangrijke archeologische waarden. Ter bescherming van deze waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. Voor ingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek benodigd. Er is een omgevingsvergunning nodig voor werkzaamheden op of in de bodem.

**Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

Het gemeentelijk beleid heeft als doel om de cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken in het plangebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit beschermende beleid ligt vast in het aanwijzen van de oorspronkelijke kern tot Beschermd Dorpsgezicht en het aanwijzen van veel panden tot monument.

Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden wordt in het onderhavige plan vormgegeven door het opnemen van een dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Monumenten worden in ieder geval al beschermd door de Monumentenwet en de waardevolle boombeplanting door de gemeentelijke Kapverordening.

De regeling zoals opgenomen in de dubbelbestemming richt zich dan ook op het behoud van de overige kenmerken van het gebied, zoals de dakvorm van de gebouwen, de structuur van de bouwwerken in relatie tot de openbare ruimte, de structuurbepalende functie van het groen en het materiaalgebruik (type verharding, erfafscheidingen, etc.). In de bestemming vindt een afstemming plaats met de Welstandsnota en het daaraan voorafgaande Beeldambitieplan (1999) en de Nota Beeldkwaliteit Nes. De bebouwingsregels leggen de dakvorm (met kap), de nokrichting (haaks op de weg), het type dakbedekking, het materiaalgebruik voor de gevels, de verhouding tussen de breedte van een gevel en de openingen in de hoogte daarin en het materiaalgebruik voor kozijnen, dakgoten, etc. vast. Specifieke eisen ten aanzien van materiaal, kleurnummers voor de te gebruiken kleuren etc., worden in de Welstandsnota geregeld en derhalve niet in het voorliggende bestemmingsplan.

In het beschermd dorpsgezicht is een duidelijke rooilijnstructuur herkenbaar. Daarom is in dit gebied een gevellijn opgenomen. Op de verbeelding zijn de betreffende bouwvakken voorzien van een gevellijn. In die situatie dient de voorge-

vel van de bebouwing in deze grens te worden gebouwd. Op deze manier worden verspringingen in het karakteristieke rooilijnenpatroon voorkomen.

Tenslotte is voor het slopen van karakteristieke panden, het vellen en rooien van bomen en struiken en het verwijderen van erfafscheidingen een omgevingsvergunning vereist. Dit is ook het geval voor het wijzigen van de aanwezige c.q. het aanleggen van bestrating of verharding.

#### ***Waarde - Cultuurhistorie***

Ten zuidwesten van de kern liggen de oude dijken van Nes. Vanwege hun cultuurhistorische waarde zijn deze onder deze dubbelbestemming gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor diverse werkzaamheden op of in de bodem is een omgevingsvergunning benodigd.

### **6. 3. Toelichting op overige regels**

Hieronder volgt een toelichting op enkele overige belangrijke regels.

#### ***Afwijking gebouwen ten behoeve van groentetuinen en schutstallen en schuilgelegenheden***

Er zijn gebieden op de verbeelding opgenomen waar bij afwijking gebouwen ten behoeve van groentetuinen en schutstallen en schuilgelegenheden in de vorm van schuttingen voor dierhouders voor het hobbymatig houden van vee worden gebouwd mogen worden gebouwd. Het gaat om twee gebieden. In het ene gebied mogen bij afwijking alleen gebouwen ten behoeve van groentetuinen worden gebouwd. De gebouwen ten behoeve van schutstallen en schuilgelegenheden in de vorm van schuttingen zijn in het andere gebied bij afwijking mogelijk.

#### ***Wijzigingsbevoegdheid schuilgelegenheden en stallen***

Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bouw van schuilgelegenheden en/of stallen voor hobbyboeren voor het hobbymatig houden van vee en de bouw van een stal voor deeltijdboeren mogelijk te maken. Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestaande schuilgelegenheden en stallen te verwijderen.

#### ***Wijzigingsbevoegdheid centrumfuncties***

Op het centrumgebied van de kern Nes is een specifieke aanduiding van toepassing, namelijk de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2". In dit gebied bevindt zich een veelheid aan functies die het centrumgebied van een dorp kenmerkt. Naast de hier aanwezige woningen (ook deels in combinatie met centrumfuncties zoals detailhandel), zijn hier diverse winkels, horecavoorzieningen en (veelal dienstverlenende) bedrijfjes aanwezig.

Om de functie van het centrumgebied te versterken en een flexibele regeling te kunnen bieden, zijn alle functies in dit gebied onder een wijzigingsbevoegdheid gebracht. De bestemmingen zijn daarmee onderling uitwisselbaar, met uitzondering van de functies wonen en verblijfsrecreatie. Dit betekent dat ruimte wordt

geboden aan de vestiging van nieuwe winkels, horecavoorzieningen (restaurants) of bedrijven.

Voor een nieuwe woonfunctie of voor nieuwe verblijfsrecreatieve functies wordt in planologische zin géén ruimte geboden. De wijzigingsbevoegdheid is, voor zover gelegen in het centrumgebied, van toepassingen op de volgende bestemmingen:

- “Bedrijf”;
- “Cultuur en ontspanning”;
- “Detailhandel”;
- “Dienstverlening”;
- “Groen”;
- “Horeca - 1 en 2”;
- “Maatschappelijk”;
- “Tuin”;
- “Verkeer - Verblijfsgebied”;
- “Wonen - 1, 2 en 3”;
- “Recreatie - Verblijfsrecreatie 4”.

De wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast op het gebied dat als zodanig op de digitale verbeelding is aangeduid.

Wijzigen naar de bestemming “Bedrijf” kan alleen als het gaat om een wijziging naar de functie van dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling. In de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “Detailhandel” zijn supermarkten uitgesloten. De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “Horeca - 1” of “Horeca - 2” heeft alleen betrekking op een wijziging naar de functie van restaurant. De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “Maatschappelijk” heeft alleen betrekking op een wijziging naar de functie van sociaal-/culturele voorzieningen.

### **Karakteristiek**

Een aantal panden in het plangebied is als karakteristiek aan te merken. Karakteristieke bebouwing wordt in het bestemmingsplan apart aangegeven en aangeduid op de digitale verbeelding. Hierbij wordt aangesloten bij de gemeentelijke inventarisatie. De ruimtelijke waarde van deze panden dient als toetsingskader bij bebouwing en verbouwingen aan de panden zelf of in de directe omgeving. Bovendien is in het bestemmingsplan een extra planologische bescherming opgenomen om sloop te voorkomen. De panden zijn op de digitale verbeelding aangeduid als “karakteristiek”. Voor het (gedeeltelijk) slopen van karakteristieke panden is een omgevingsvergunning nodig. De aanduiding betekent niet dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard, wél dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zo veel mogelijk intact blijven. De omgevingsvergunning is niet van toepassing op karakteristieke panden binnen het Beschermd Dorpsgezicht omdat hier al een bescherming vanuit de Monumentenwet geldt.

Voor rijksmonumenten is eveneens geen aparte planologische regeling opgenomen. Deze panden worden beschermd via de Monumentenwet. Tevens kan in dit



verband worden verwezen naar de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, waar de rijksmonumenten eveneens zijn geregistreerd.

***Wijzigingsbevoegdheid verblijfsrecreatie***

In alle bestemmingen waarin (bedrijfs)woningen voorkomen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding “verblijfsrecreatie” op te nemen. Met deze aanduiding wordt het mogelijk om in een woning of bedrijfswoning één recreatieappartement te vestigen. Hiervoor mag in totaal 30% van de woning gebruikt worden, met een maximum van 70 m<sup>2</sup>. De appartementen mogen niet in de bijgebouwen worden gevestigd. De hoeveelheid bedden, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet afgestemd worden op de nota Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland.

## **7. UITVOERBAARHEID**

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

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse (overheids)instellingen. In het kader van de Inspraak is het voorontwerp bestemmingsplan daarnaast - voor een periode van 6 weken - voor een ieder ter inzage gelegd.

Ten aanzien van alle ingekomen overleg- en inspraakreacties is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. Een weergave van het gevoerde overleg en inspraak is weergegeven in bijlage 3.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in de Gemeente Info, de Staatscourant en via [www.ameland.nl](http://www.ameland.nl) met ingang van 6 februari tot en met 19 maart 2014 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 geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website. Gedurende ter termijn van terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Ameland.

Het bestemmingsplan is op 25 augustus 2014 vastgesteld. De ontvangen zienswijzen zijn hierbij meegewogen. Op het voorstel tot vaststelling zijn 5 amendementen aangenomen. De aangenomen amendementen bleken echter deels een onbedoeld en juridisch ongewenst effect te hebben. Daarom is middels een partiële hervaststelling het beoogde effect van de aangenomen amendementen alsnog juridisch correct vertaald in het bestemmingsplan. De partiële hervaststelling vond plaats op 24 november 2014.

Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **7. 2. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld

moet worden. Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

### **7. 3. Economische uitvoerbaarheid**

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor het plangebied van dit bestemmingsplan niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving.

===