

Besluit

Afdeling : Vergunningen en Toezicht Nummer : 8
Portefeuillehouder : Will Bakema Datum vergadering : 21 mei 2012
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Nes – Strandweg

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat 29 augustus 2011 is besloten dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor percelen aan de Strandweg en De Klonjes te Nes;
- dat het college is belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan;
- dat het ontwerpbestemmingsplan Nes – Strandweg is opgesteld om ruimte te kunnen bieden aan de gewenste herbestemming en de beoogde ontwikkeling van de locatie van de (voormalige) discotheek en de omliggende percelen;
- dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van vijf recreatiewoningen en de uitbreidingsmogelijkheid van een hotel;
- dat de beoogde ontwikkeling zorgvuldig is beoordeeld en dat de conclusie is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat er twee zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn beoordeeld;
- dat van de ingediende zienswijzen een zienswijzennota is opgesteld die als bijlage bij dit besluit is gevoegd;
- dat er ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld om ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
- dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld dient te worden;
- gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de behandeling van het voorstel in de raadscommissie;

besluit

vast te stellen

- een zienswijze in behandeling te nemen en een zienswijze niet in behandeling te nemen;
- de zienswijzen volgens de reactie als verwoord in de zienswijzennota ongegrond respectievelijk niet-ontvankelijk te verklaren;
- ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in de zienswijzennota ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
- geen exploitatieplan vast te stellen;

--- Vervolg bladzijde 2 ---

- het bestemmingsplan “Nes – Strandweg”, zoals in het voorstel is verwoord, gewijzigd vast te stellen. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0060.110203-ON01 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart.

Ballum, 21 mei 2012



Albert de Hoop
voorzitter



Jacqueline Metz
griffier

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

Zienswijzennota

“Bestemmingsplan Nes - Strandweg”

Als bijlage behorend bij het raadsvoorstel en –besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “Nes – Strandweg”

Datum besluit raad 21 mei 2012

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Procedure bestemmingsplan.....	3
1.3	Ingediende zienswijzen	3
1.4	Ontvankelijkheid	3
2	De Zienswijzen.....	4
2.1	Inleiding.....	4
2.2	H.J. Cramer, mede namens C.M.W. Cramer, M.F.T. Cramer en J.M. Cramer-Koenders.....	4
2.2.1	Reactie	4
2.2.2	Conclusie	5
2.3	D.F. de Ruiter-Pieters, A.C. Klaver-Pieters en J.E. Pieters.....	6
2.3.1	Reactie	6
2.3.1	Conclusie	6
3	Wijzigingen in het bestemmingsplan	7
3.1	Ambtshalve wijzigingen.....	7
3.2.1	Toelichting.....	7
3.2.2	Regels	7
3.2.3	Verbeelding	7

1 Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Om de verstedelijking in het gebied aan de Strandweg bij Nes in goede banen te leiden, heeft de gemeente Ameland een gebiedsvisie opgesteld. In de visie zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor de realisatie van recreatieve functies. Een aantal particuliere partijen is van plan om - binnen de kaders van deze visie - vijf recreatiewoningen te realiseren. Om ruimte te kunnen bieden aan de beoogde ontwikkeling wordt de (voormalige) discotheek aan de Strandweg gesloopt. Ook bestaat het voornemen een bestaand hotel uit te breiden en een recreatiewoning in gebruik te nemen als bedrijfswoning.

De bovenstaande ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op 29 augustus 2011 heeft de gemeenteraad besloten dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart op 16 februari 2012 met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen tot 29 maart februari 2012. Voor iedereen bestond de mogelijkheid om tijdens deze periode zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

1.2 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in de Gemeente Info, de Staatscourant en via www.ameland.nl met ingang van 16 februari tot 29 maart 2012 voor iedereen ter inzage gelegen bij het loket van de afdeling Vergunningen en Toezicht in het gemeentehuis te Ballum. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan elektronisch raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Dit is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Ameland. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt bekendgemaakt in de Gemeente Info, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

1.3 Ingediende zienswijzen

Tijdens de periode van terinzageligging is een zienswijze ingekomen. De zienswijze is schriftelijk ingediend. Een tweede zienswijze is na afloop van de terinzageligging elektronisch per email ingediend.

1.4 Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 februari tot 29 maart 2012 ter inzage gelegen (zes weken). Dit betekent dat 28 maart 2012 de laatste dag was waarop een zienswijze aan de gemeenteraad verzonden kon worden. Een zienswijze is binnen de wettelijke termijn ingekomen en daarmee is deze ontvankelijk. Een zienswijze is op 29 maart 2012 om 11.48 uur elektronisch per email verzonden. Deze zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingekomen en daarmee niet-ontvankelijk. Bovendien heeft de gemeente formeel zich nog niet voor de elektronische weg opengesteld; een zienswijze kan alleen schriftelijk of mondeling worden ingediend zoals in de kennisgeving staat vermeld.

2 De Zienswijzen

2.1 Inleiding

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

2.2 H.J. Cramer, mede namens C.M.W. Cramer, M.F.T. Cramer en J.M. Cramer-Koenders

De geplande recreatiewoningen zullen voor schade en hinder zorgen. De hinder wordt veroorzaakt doordat de geplande recreatiewoning op korte afstand van hun recreatiewoning staat. De hinder zal o.a. bestaan uit verminderd uitzicht, geluid, toename verkeer en parkeerhinder. De schade zal bestaan uit het verminderen van de mogelijkheid tot uitbreiding van hun recreatiewoning, waardevermindering van de recreatiewoning, verminderd genot van de huurders zal wellicht tot reductie van de huurprijs leiden.

Reclamanten vinden dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met eerder vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals de nota 'Verblijfsrecreatie op Ameland, Ruimte voor diversiteit'. In deze nota staat dat nieuwe recreatiewoningen in landschappelijke gebieden niet is toegestaan.

Daarnaast stellen reclamanten dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Gebiedsvisie Strandweg Nes Ameland. In de Gebiedsvisie, zoals vastgesteld en bekendgemaakt, is sprake van een viertal nieuw te bouwen recreatiewoningen. In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een extra, vijfde recreatiewoning.

Ook hebben reclamanten bezwaar tegen de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Naar hun mening zijn steeds de meest gunstige bouwregels voor de recreatiewoningen opgenomen. Dit geldt voor onderlinge afstand, bouwoppervlakte en –hoogte.

2.2.1 Reactie

Volgens de nota 'Ruimte voor diversiteit, verblijfsrecreatie op Ameland' is realisatie van nieuwe recreatiewoningen, niet behorend tot een complex recreatiewoningen, in beginsel niet toegestaan. Daar waar planologisch nog ruimte is voor nieuwe recreatiewoningen behoort nieuwbouw tot de mogelijkheden. In 1996 is het bestemmingsplan Strandweg Nes en omgeving vastgesteld. Na die tijd is het gebied behoorlijk aan veranderingen en wijzigingen onderhevig geweest en is het gebied verder door ontwikkeld. Met name de laatste tijd zijn er verschillende plannen in ontwikkeling gebracht, verzoeken binnenkomen, en komen nog binnen, vaak in afwijking van het bestemmingsplan. Zeker het bebouwde concentratie gedeelte gelegen nabij de kruising Strandweg en Zwarteweg. Hotels zijn ver- en herbouwd en vergroot, het natuurmuseum is verplaatst en vergroot, bij het zwembad staan veranderingen aan te komen en recreatiewoningen worden verbouwd, vergroot herbouwd etc. Kortom er ontstaat een behoorlijke ontwikkelingsdruk op het gebied met een duidelijk signaal om anders om te gaan met bepaalde uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan. Om niet van de ene ad-hoc situatie in de andere te rollen en volgens het oog op een verantwoord planologisch totaalbeeld te verliezen is, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, een Gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie is vooral een ruimtelijk/stedenbouwkundig kader om ontwikkelingen langs de Strandweg Nes te kunnen sturen. De raad heeft uitdrukkelijk gekozen voor een planologische, ruimtelijke benadering in plaats van een getalsmatige benadering

en dat bijzondere aandacht dient te worden besteed aan het gebied rondom de locatie van de voormalige discotheek. Een definitieve keuze voor de ruimtelijke invulling moet uiteindelijk in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

In het geldende bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'Recreatie-concentratiegebied', deels categorie I en deels categorie II (C). De gronden met de aanduiding categorie I zijn bestemd voor zomerhuizen, de gronden met de aanduiding categorie II zijn bestemd voor horecabedrijven in de vorm van een café/restaurant. Gedeputeerde Staten hebben destijds goedkeuring onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van de aanduiding café/restaurant twee zomerhuizen toe te staan. Het totaal aantal recreatiewoningen is vastgelegd. De discotheek op het perceel met de aanduiding categorie II (C) is jaren geleden verhuisd naar het centrum van Nes. Het gebouw is in slechte staat en is verstorend. Nu ook de huidige eigenaar een andere bestemming van het perceel voor ogen heeft, biedt dit de mogelijkheid om te bezien of er planologisch mogelijkheden zijn het hele gebiedje een nieuwe stedenbouwkundige invulling te geven. Dit heeft geresulteerd in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat in procedure is gebracht. Het gemeentebestuur is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan past binnen de beleidskaders en ook stedenbouwkundig een verantwoorde invulling aan het gebied geeft.

Zoals aangegeven is de gebiedsvisie opgesteld om een ruimtelijk/stedenbouwkundig kader te formuleren om ontwikkelingen langs de Strandweg Nes te kunnen sturen. Lopende het traject van concept tot eindplaatje, resulterende in een ontwerpbestemmingsplan, hebben er wijzigingen plaats gevonden en zijn er de nodige nieuwe ontwikkelingen bijgekomen. Wat resulteerde in het bijsturen c.q. herzien van enkele uitgangspunten en kaders met als eindresultaat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De gekozen planologische invulling is een afweging van wijzigingen van gebruik en bestemmingen, het verwijderen van een ongewenste bestemming met de daarbij behorende verschijningsvorm van de bebouwing, wensbeelden en invulling geven aan een bijbehorende c.q. passende bestemming voor de betreffende locatie c.q. gebied bij de rest van de omgeving. Om dit alles samen te laten komen is er specifiek invulling gegeven aan bestemmings- en omgevingselementen. Zo is er in het plan een combinatie aanwezig met betrekking tot de onderlinge afstand. Het gebied waar de nieuw te realiseren recreatiewoningen geprojecteerd staan sluit aan bij recreatiewoningen met een onderlinge afstand van 18m. Het is dan ook een logisch gevolg dat we deze afstanden continueren in combinatie met een verschijningsvorm welke aansluiting vindt bij de naast liggende woningen om te komen tot een verantwoorde afstemming van omgevingskenmerken en wensbeelden. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een invulling gebaseerd op de bestaande ruimtelijke visies, de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de ruimtelijke effecten van activiteiten op de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit is hierbij bekeken en onderzocht. Aspecten als gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving blijven gewaarborgd. Voor de lange termijn zal er een kwalitatief goede en verantwoorde ruimtelijke kwaliteit blijven ingespeeld en aansluitend op bestaande bestemmingen.

2.2.2 Conclusie

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig beoordeeld of en op welke wijze het gebied een nieuwe invulling en bestemming kan krijgen. Gesteld kan worden dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een verantwoorde ruimtelijke en planologische invulling. De zienswijze is ongegrond.

2.3 D.F. de Ruiter-Pieters, A.C. Klaver-Pieters en J.E. Pieters

Reclamanten zijn van mening dat de ruimtelijke kwaliteit ernstig wordt aangetast door de bouw van vijf recreatiewoning. In de loop van de jaren zijn de kleinschalige toeristische voorzieningen uitgegroeid naar vormen die de oorspronkelijke schoonheid en ruimtelijke ervaring tenietdoen. Door de geplande ontwikkelingen wordt hun recreatiewoning nog meer ingesloten. Een herontwikkeling op de locatie van de voormalige discotheek wordt toegejuicht, maar de bouw van nog vier recreatiewoningen is teveel in de optiek van reclamanten.

2.3.1 Reactie

Met betrekking tot de genoemde aantasting van de ruimtelijke kwaliteit verwijzen wij naar de reactie aangegeven in 2.2.1. Gekeken is naar een goede balans tussen bestaande omgevingselementen en bestemmingen en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is gekozen om door te gaan met een voortzetting van de recreatieve invulling zijnde recreatiewoningen afgestemd op een aanwezige korrelgrootte en maatvoering.

2.3.1 Conclusie

Deze zienswijze is ingediend en binnengekomen na afloop van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien is de zienswijze langs elektronische weg ingediend terwijl de gemeente deze mogelijkheid nog niet heeft opengesteld. Gelet op deze omstandigheden was er geen mogelijkheid om reclamanten in de gelegenheid te stellen de zienswijze binnen de termijn en op de voorgeschreven wijze in te dienen. De zienswijze is niet-ontvankelijk.

3 Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van enkele ambtshalve wijzigingen wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding. In dit hoofdstuk worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

3.1 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Toelichting

De tekst onder paragraaf 3.3, Gebiedsvisie Strandweg (2009) moet worden aangepast. De raad heeft bij het vaststellen van de gebiedsvisie een amendement aangenomen waarin staat dat uitdrukkelijk gekozen wordt voor een planologische, ruimtelijke benadering in plaats van een getalsmatige benadering en dat bijzondere aandacht dient te worden besteed aan het gebied rondom de locatie van de voormalige discotheek. Een definitieve keuze voor de ruimtelijke invulling moet uiteindelijk in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Paragraaf 4.7 kan worden aangevuld met het onderzoek dat inmiddels is uitgevoerd.

3.2.2 Regels

- a) De regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen (waar van toepassing) wordt uitgebreid met overkappingen.
- b) Bij de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waar van toepassing) worden overkappingen uitgesloten.
- c) De aanhef van artikel 4 moet worden: Recreatie – Verblijfsrecreatie 3 (overeenkomstig de toelichting) in plaats van Recreatie – Recreatiewoningen 2.
- d) In artikel 4.2 opnemen dat binnen een bouwvlak moet worden gebouwd.

3.2.3 Verbeelding

De naam van de hoofdbestemming Recreatie – Recreatiewoningen 2 moet worden gewijzigd in Recreatie – Verblijfsrecreatie 3.