

Wijzigingsplan

Ballumerweg 23 te Nes Ameland

Wijzigingsplan Ballumerweg 23 te Nes Ameland

Wijzigingsplan

Ballumerweg 23 te Nes Ameland

Inhoud

Toelichting op wijzigingsplan

1. Beschrijving van het plan
 2. Beleidskader
 3. Omgevingsaspecten
 4. Toelichting op regels
 5. Wijzigingsprocedure
 6. Uitvoerbaarheidsaspecten
- Bijlagen bij de Toelichting

Regels

Verbeelding

Wijzigingsplan Ballumerweg 23 te Nes Ameland

Toelichting op wijzigingsplan

In deze toelichting wordt een nadere motivatie op het wijzigingsplan verdeeld in:

1. Beschrijving van het plan
 2. Beleidskader
 3. Omgevingsaspecten
 4. Toelichting op regels
 5. Wijzigingsprocedure
 6. Uitvoerbaarheidsaspecten
- Bijlagen bij de Toelichting

1. Beschrijving van het plan

Aanleiding

De aanvrager vraagt om een binnenplanse bestemmingplanwijziging op het adres Ballumerweg 23 te Nes Ameland. Verzocht wordt de agrarische bestemming om te zetten naar een recreatieve bestemming. De aanvrager geeft aan door nieuwbouw van een groepsaccommodatie in zuidelijke richting een kwaliteitsimpuls te willen geven aan de bestaande groepsaccommodatie. Het aantal bedden blijft gelijk (80). De nieuwbouw wordt verbonden met de huidige accommodatie.

Huidige situatie

De nieuwbouw zal plaatsvinden op het perceel Ballumerweg 23 te Nes, kadastraal bekend als sectie F perceel 770. Dit perceel ligt op de hoek van de Ballumerweg en de Achterdijken. Op het deel van het perceel waar de bestemmingswijziging betrekking op heeft, staat in de BAG een pand waarvoor slooovergunning is verleend. Inmiddels is dit pand gesloopt. Grenzend aan het perceel aan de westzijde staat een pand met een bijeenkomstfunctie (Ballumerweg 23b) en een woonhuis (Ballumerweg 25). De plaatsbepaling in RD-coördinaten is X-180.029 en Y-606.607.

Planologische regeling

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Nes', vastgesteld door de raad op 24 november 2014. Een deel van het perceel heeft de bestemming 'Recreatie-Groepsverblijf' (artikel 17). Het deel van het perceel waar de bestemmingsplanwijziging betrekking op heeft, heeft de bestemming Agrarisch-Bedrijf (artikel 4) met een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 7'.

Voor bestemmingen met gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 7' kan de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' gewijzigd worden in 'Recreatie-Groepsverblijf', mits na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 17 van het bestemmingsplan van toepassing zijn, en de totale beddenscapaciteit van de logiesverstrekkende horecabedrijven zal worden afgestemd op de capaciteit zoals omschreven in de 'Nota Ruimte voor diversiteit, Verblifsrecreatie op Ameland' en de daaruit voortvloeiende beddenboekhouding.

Artikel 17 van het bestemmingsplan 'Nes' beschrijft de regels die van toepassing zijn op de bestemming 'Recreatie – Groepsverblijf'. Het beleid over verblifsrecreatie is inmiddels geactualiseerd in de 'Nota Verblifsrecreatie op Ameland, flexibel en betaalbaar' (2016-2020). De beleidsregels die betrekking hebben op groepsaccommodaties zijn echter voor zover ze van toepassing zijn op dit plan niet gewijzigd. De hoofdlijnen van het beleid en de voor groepsaccommodaties geldende beleidsuitgangspunten werpen geen beperkingen op voor het voorliggende plan. Zolang na de wijziging wordt voldaan aan artikel 17 uit het bestemmingsplan zijn er vanuit planologisch oogpunt geen bezwaren tegen de wijziging.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' voor het zuidelijk deel van perceel 770 in sectie F gehandhaafd blijft. Daarmee blijft de wijzigingsbevoegdheid die van toepassing is op dit deel eveneens gehandhaafd. Dit geldt tevens voor een deel van perceel 771 in sectie F waar de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 7' van toepassing is. Onderhavige aanvraag heeft geen betrekking op perceel 771.

Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omzetting van de bestemming. Dit houdt in dat bij het opstellen van het bestemmingsplan al rekening is gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en mogelijkheden. Met andere woorden men staat hier positief tegenover. Wel wordt geadviseerd bij de zuidelijke perceelsgrens een afstand van 10m aan te houden met betrekking tot het bouwvlak tot de perceelsgrens (zie bijgevoegde tekening). Geconcludeerd kan worden dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen het betreffende plan.

2. Beleidskader

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Nes'. Het gemeentelijke beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid. Voor groepsaccommodaties is de 'Nota Verblijfsrecreatie op Ameland, flexibel en betaalbaar' (2016-2020) van toepassing.

Stabilisatie recreatiedruk

Het monitoren van de overnachtingcapaciteit (de "beddenboekhouding") is voor het Waddengebied het instrument om de recreatiedruk te stabiliseren. De overnachtingcapaciteit op de eilanden wordt gezien als houvast om ruimtelijk beleid te voeren met als doel het aantal bezoekers te beperken. Voor Ameland geldt dat het op grond van deze boekhouding nog ruim 2.000 feitelijke bedden over heeft (bron: 'ontwerpbestemmingsplan 6 nieuwe recreatiewoningen recreatieterrein Nes-Buren', 09-12-2013). Naast het systeem van de beddenboekhouding bestaat er andere (hogere) wet- en regelgeving waardoor de recreatiedruk op de eilanden wordt gestabiliseerd.

Het systeem beddenboekhouding is ook onder meer de basis geweest voor de Nota verblijf-recreatief beleid gemeente Ameland 2016-2020 (vastgesteld november 2015). In deze verblijfsrecreatieve beleidsnota staat dat bestaande groepsaccommodaties binnen de bebouwde kom mogen uitbreiden wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering van de bestaande accommodatie.

Aanleiding voor onderhavig wijzigingsplan Ballumerweg 23 is het bouwplan betreffende een fysieke uitbreiding van de bestaande groepsaccommodatie gebaseerd op kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt het totale aantal van circa 60 bedden uit de bestaande accommodatie (voormalige agrarische schuur) verplaatst naar een nieuwbouw. Het aantal feitelijke bedden neemt niet toe door onderhavig bouwplan en blijft totaal voor onderhavige locatie 80. Eventuele nieuwe planontwikkelingen cq. uitbreidingen van de groepsaccommodatie, binnen het plangebied, worden in de Regels van het wijzigingsplan begrensd tot maximaal 140 bedden. Dit maximale aantal zorgt niet voor instabiliteit van de totale recreatiedruk. Geconcludeerd kan worden dat de planologische ruimte die met dit wijzigingsplan Ballumerweg 23 wordt geboden past binnen het beleid om de recreatiedruk te stabiliseren.

3. Omgevingsaspecten

Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de provinciale advieskaarten FAMKE, is het plangebied gelegen in een gebied waar ten aanzien van de periode IJzertijd - Middeleeuwen een karterend onderzoek 1 (middeleeuwen) wordt geadviseerd bij ingrepen van meer dan 500 m². Volgens de regels moet onder andere aangetoond worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan

wel dat de archeologische waarden door de (bouw-)activiteiten niet onevenredig worden geschaad.

Uit het 'Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek)- Ballumerweg 23 in Nes (Raap-notitie 5328, d.d. 8 augustus 2017)' blijken de volgende conclusies:

- De bodem binnen het plangebied is tot op een diepte van 0,40 tot meer dan 1,75 m -Mv verstoord. Er is geen intact archeologisch relevantniveau waargenomen.
- Volgens het bureauonderzoek konden binnen het plangebied archeologische vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Vroege Nieuwe tijd aanwezig zijn. De verwachting hiervoor kan op basis van het veldonderzoek worden bijgesteld naar laag. Voor vindplaatsen uit overige perioden was de archeologische verwachting al laag.
- Er zijn geen aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen aangetroffen.
- Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Onder aanbevelingen wordt het volgend aangegeven. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch maatregelen (planaanpassing, vervolgonderzoek, etc.) aan te bevelen. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de bevoegde overheid (gemeente Ameland).

Opgemerkt wordt dat dit één van de weinige plekken is waar de relatie tussen de oude 'Mieddijk' en de Slenk nog ruimtelijk te ervaren is. Het bouwplan verstoort die relatie niet.

Natuur

Het betreft hier een perceel grond dat ligt aan de rand van het dorp. Er is sprake van een perceel met een beperkte ecologische waarde. Het ligt op afstand van EHS- gebied, Weidevogelkansgebied en Natura 2000-gebied. Ook qua indirecte belasting zijn er geen beletselen c.q. er is geen sprake van significante gevolgen. De Wet Natuurbescherming levert geen beletselen op met betrekking tot de verslechtering en verstoring.

Het beoogde (bouw-)plan brengt dan ook geen negatieve effecten m.b.t. het verstoren en beschadigen van beschermde soorten of aantasting van hun groei, broed en verblijfplaatsen in de context van het geheel met zich mee voor wat betreft de in het kader van Wet Natuurbescherming te beschermen planten en dieren, gelet op het karakter van de locatie en de relatie met de al dan niet directe omgeving.

Milieu

Vanuit het oogpunt van milieu is getoetst aan de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. In de richtlijn worden afstandscriteria genoemd voor de onderdelen geur, stof, geluid en gevaar. De categorie voor groepsverblijven kan gelijk worden gesteld met hotels en pensions met keuken. De afstanden die hiervoor gelden zijn 10 meter voor geluid, 10 meter voor geur en 10 meter voor gevaar. Het criteria stof komt hierbij niet aan de orde. Door aan de zuidkant van het perceel een bestemmingsgrens van 10 meter tot de kadastrale grens van perceel 770 in sectie F aan te houden, wordt vanuit het oogpunt van milieu voldoende afstand ten opzichte van de (bedrijfs-) woning aan de Achterdijken in acht genomen.

Water

Op 10 april 2017 is een digitale watertoets uitgevoerd om de effecten van het plan op de waterhuishouding in beeld te brengen. Zie tevens paragraaf 5, onder vooroverleg Wetterskip Fryslân.

Overige omgevingsaspecten

Er worden geen beletselen verwacht op het gebied van geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Conclusie

Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is de ingreep aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren tegen het betreffende plan. Er is samenvattend sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4. Toelichting op regels

Er zijn Inleidende regels, Bestemmingsregels (Recreatie- Groepsverblijf) en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan Ballumerweg 23 te Nes Ameland. Voor de regels wordt verwezen naar de regels die onderdeel uitmaken van het wijzigingsplan. Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Nes'.

5. Wijzigingsprocedure

In dit plan is gevolg gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders neergelegd in artikel 4.8.1.d van het bestemmingsplan 'Nes'. Hierbij wordt de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' gewijzigd in 'Recreatie – Groepsverblijf'. Eén en ander zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende Verbeelding. Er wordt voldaan aan de betreffende regels en voorwaarden zoals genoemd in de specifieke wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.8 en gemeentelijk beleid.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient de gemeente overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Fryslân

Uit de brief met als onderwerp 'Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014 van Gedeputeerde Staten van Fryslân (ingekomen 2 december 2014) volgt dat onderhavig plan voor wijziging van de agrarische bestemming naar een recreatieve in de bebouwde kom geen geval is waarvoor op basis van bijlage B bij genoemde brief vooroverleg is vereist.

Wetterskip Fryslân

Voor wat betreft de waterparagraaf is op 10 april 2017 een digitale watertoets uitgevoerd. Deze digitale watertoets heeft geresulteerd in een wateradvies korte procedure, omdat minder dan 200m² aan extra verhard oppervlakte wordt gerealiseerd en het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalketen. Er is geen verder vooroverleg nodig. Voor het wateradvies korte procedure wordt verwezen naar de bijlage.

Overige overlegpartners

Er zijn geen reacties ontvangen die leiden tot aanpassing van het wijzigingsplan. Wel is een zienswijze van Gedeputeerde Staten van Fryslân ontvangen. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

Mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vanaf 18 mei tot 28 juni 2017 hun schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar te maken over het wijzigingsplan. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Op 14 juni 2017 is een zienswijze van Gedeputeerde Staten van Fryslân ontvangen. De zienswijze betreft: 'Stabilisatie recreatiedruk' en 'Archeologie'. De zienswijze is ontvankelijk en is overgenomen in het wijzigingsplan. Beide punten zijn nader onderbouwd in de Toelichting onder respectievelijk 2. Beleidskader (Stabilisatie recre-

atiedruk) en 3. omgevingsaspecten (Archeologie en cultuurhistorie). De zienswijze heeft geleid tot een nadere aanvulling van de Toelichting en een aanpassing van de Regels.

6. *Uitvoerbaarheidsaspecten*

Betreffende de maatschappelijke betrokkenheid bij voorliggende aanvraag wordt aangegeven dat op basis van de brief van GS van Fryslân (ingekomen 2 december 2014) geen vooroverleg met Provincie Fryslân is vereist. De digitale watertoets heeft ertoe geleid dat verder vooroverleg met Wetterskip Fryslân niet nodig is.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan naar voren worden gebracht. Hieruit volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan aangegeven worden dat het onderhavige project een particulier initiatief betreft dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.