

Besluit

Cluster : regelgeving **Nummer** :
Portefeuillehouder : Theo Faber **Datum vergadering** : 22 januari 2019
Onderwerp Besluit toepassen wijzigingsbevoegdheden wijzigingsplan 'Molenweg 1 Nes'

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat een aanvraag is ontvangen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een hotel/pension;
- dat het perceel aan de Molenweg valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Nes';
- dat volgens het vigerende bestemmingsplan het perceel de bestemming 'Bedrijf' heeft;
- dat de mogelijkheden het plan te wijzigen zijn opgenomen binnen de algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan Nes, in die zin dat een bestemmingswijziging naar een hotel/pension mag plaatsvinden binnen 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 9' waarbinnen het perceel aan de Molenweg 1 valt;
- dat de aanvraag is getoetst en dat het planologisch mogelijk is medewerking te verlenen;
- dat het college van Burgemeester en Wethouders op 10 juli 2018 een positief standpunt heeft ingenomen over het wijzigingsplan voor woningbouw aan de Molenweg 1 in Nes;
- dat over het ontwerp wijzigingsplan zes zienswijzen zijn ingediend tijdens de terinzagelegging;
- dat deze zienswijzen zorgvuldig zijn beoordeeld en dat van de ingediende zienswijzen een 'Reactienota op de zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan Molenweg 1 Nes' is opgesteld die als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd;
- dat naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen worden voorgesteld, zoals beschreven in de reactienota;
- dat ambtshalve voorgesteld wordt om aan de verbeelding en de regels een maatvoering toe te voegen m.b.t. tot de maximale bouw- en goothoogte, van respectievelijk 10 en 6 meter.
- dat het wijzigingsplan 'Molenweg 1 Nes' gewijzigd vastgesteld dient te worden;
- dat het ontwerp van het wijzigingsplan 'Molenweg 1 Nes' is vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0060.20180869-ON01;

besluit

vast te stellen

- Wijzigingen in het ontwerp wijzigingsplan aan te brengen, zoals verwoord in de Reactienota op de zienswijzen op het 'ontwerp wijzigingsplan Molenweg 1 Nes';
- het wijzigingsplan 'Molenweg 1 Nes' gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Ballum, 24 januari 2019



Gerard Van Klaveren
voorzitter



Febo Perdek
Secretaris-directeur

Bijlage 1

Reactienota op de zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan 'Molenweg 1 Nes'

Zienswijzennota

“Wijzigingsplan Molenweg 1 Nes”

Vastgesteld 22 januari 2019

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Status zienswijzennota	3
1.2	Leeswijzer	3
1.3	Voorgeschiedenis	3
1.4	Ingediende zienswijzen	3
1.5	Ontvankelijkheid.....	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Zienswijze 1, ondertekend door 19 buurtbewoners uit Noordoost Nes.	4
2.3	Opmerkingen uit overige zienswijzen	10
2.4	Opmerkingen uit de zienswijzen ter kennisname	11
3.	Wijzigingen in het wijzigingsplan.....	13
3.1	Toelichting	13
3.2	Regels	13
3.3	Ambtshalve aanpassing:.....	14

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

In de voorliggende zienswijzennota “wijzigingsplan Molenweg 1 Nes” worden de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen over het ontwerp wijzigingsplan “Molenweg 1 Nes”. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het besluit van het College van B&W over de vaststelling van wijzigingsplan.

1.2 Leeswijzer

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

1.3 Voorgeschiedenis

In 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ameland het bestemmingsplan Nes vastgesteld. In het bestemmingsplan Nes is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in een bestemmingswijziging aan de Molenweg 1, waarbij de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van een hotel/pension. Omdat het huidige bedrijf verplaatst wordt, is door de eigenaren gezocht naar een andere functie. In 2018 is een aanvraag ingediend voor een bestemmingswijziging. Hoewel het college in eerste instantie een afwijkend besluit heeft genomen, is later besloten de wijzigingsprocedure op te starten om zo de bestemming te kunnen wijzigen naar een hotel/pension. Omdat de wijzigingsbevoegdheid slechts 4 jaar geleden in het bestemmingsplan is opgenomen, het beleid in de tussentijd niet gewijzigd is en de inrichting/omgeving van het pand niet is gewijzigd, is het in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel als het college besluit om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Het ontwerp wijzigingsplan “Molenweg 1 Nes” heeft op het gemeentehuis ter inzage gelegen van 13 september 2018 tot en met 24 oktober 2018, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en op de gemeente info 12 september 2018. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website www.ameland.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Ingediende zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn in totaal 6 zienswijzen binnengekomen, deze zijn schriftelijk ingediend.

1.5 Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 september tot en met 24 oktober 2018 ter inzage gelegen. Dit betekent dat 24 oktober 2014 de laatste dag was waarop een zienswijze aan het college verzonden kon worden. De 6 zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingekomen. Geconcludeerd is ook dat de indieners van de zienswijzen als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. De 6 zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk verklaard.

2. Zienswijzen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn alle zienswijzen die bij het College van Burgemeester en Wethouders zijn binnengekomen samengevat dan wel letterlijk overgenomen (wanneer cursief gedrukt) en van een schriftelijke reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot een wijziging van het wijzigingsplan. Omdat er één zienswijze gezien kan worden als de meest uitgebreide, zal deze als eerste worden behandeld. Het gaat hier om zienswijze 3, welke door meerdere buurtbewoners is ondertekend. De indieners van de overige 5 zienswijzen hebben ook allen deze uitgebreide zienswijze ondertekend. Er is geconstateerd dat de inhoud van zienswijze 3 voor een belangrijk deel overeenkomt met de overige 5 zienswijzen. Uit de overige 5 zienswijzen komen echter een aantal afzonderlijke aspecten naar voren die apart van een reactie worden voorzien.

2.2 Zienswijze 1, ondertekend door 19 buurtbewoners uit Noordoost Nes.

A. Juridische ruimte binnen de bestemmingsregels

- Inkadering functie:

Inhoud zienswijze: Wat uit de zienswijze naar voren komt is de grote onzekerheid die de nieuwe bestemming met zich meebrengt. Met de bestemmingswijziging wordt te veel ruimte overgelaten voor andere functies die bij recht mogelijk zullen zijn op deze locatie. Een concrete vraag uit de zienswijze luidt: *“Blijft het een pension of kunnen we in de toekomst ook andere vormen van horeca verwachten in dit pand met ‘Horeca-2 bestemming’?”*

Gemeentelijke reactie: Het enkel uitsluiten van een restaurant binnen de horeca-2 bestemming laat inderdaad teveel mogelijkheden over voor eventueel andere horeca gerelateerde functies. Daarbij kan worden opgemerkt dat de betreffende wijzigingsbevoegdheid (artikel 41, lid d onder 1 van het bestemmingsplan Nes) aangeeft dat op deze locatie enkel een bestemmingswijziging mag plaatsvinden ten behoeve van een hotel/pension. Er zal juridisch moeten worden vastgelegd dat op deze locatie enkel een hotel of pension mogelijk is, zoals de wijzigingsbevoegdheid aangeeft.

Conclusie: Er wordt in plaats van een horeca-2 bestemming, een horeca-3 bestemming gelegd op deze locatie. De horeca-3 bestemming is een specifieke bestemming, welke is afgestemd op dit perceel en ook enkel zal gelden op dit perceel. Concreet zal dit betekenen dat binnen de horeca-3 bestemming enkel gebouwen ten behoeve van een hotel/pension mogelijk zijn, en elke andere vorm van horeca dus niet is toegestaan.

- Overlast door een specifieke doelgroep:

Inhoud zienswijze: In de zienswijze wordt de zorg genoemd dat het pand zal gaan worden gebruikt voor de huisvesting van personeel dat werkzaam is in de horecagelegenheden in het dorp Nes. Citaat uit de zienswijze: *“Onze zorg bestaat uit het gegeven dat dit pand in de toekomst mogelijk bewoond zal gaan worden door jongeren, al dan niet op vakantie of werkzaam in de horeca.”*

Gemeentelijke reactie: Hoewel er geen concrete signalen zijn dat het pand gebruikt gaat worden voor de huisvesting van personeel dat werkzaam is in nabijgelegen horecagelegenheden in de buurt, is de angst hiervoor begrijpelijk. De komst van een dergelijke doelgroep kan een grotere impact hebben op de leefbaarheid van de buurt omdat deze zich anders gedraagt dan toeristen die puur voor recreatieve doeleinden naar het eiland komen. Om de onzekerheid met betrekking tot de

toekomstige doelgroep weg te nemen, moet het wijzigingsplan zich richten op kortdurend verblijf, waarbij het dus voornamelijk gaat om week- en weekendgasten. Met betrekking tot de leeftijd van de gasten kan geen onderscheid worden gemaakt, er moet vanuit worden gegaan dat alle gasten zich houden aan bepaalde gedragsregels en dat een toekomstige eigenaar ervoor zorgt dat de buurt geen overlast ondervindt van de gasten van het pension.

Conclusie: In de nieuwe Horeca-3 bestemming zal in de bestemmingsregels worden opgenomen dat het pension uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van kort verblijf (week- en weekendgasten).

- **Terras:**

Inhoud zienswijze: Uit de zienswijze komt naar voren dat de directe omwonenden zich zorgen maken over de komst van een terras wanneer het pand als pension in gebruik zal worden genomen. Er bestaat een angst voor eventuele geluidsoverlast in de avonduren.

Gemeentelijke reactie: Bij pensions het niet standaard dat er een ruimte bij het pand als terras wordt ingericht. Ter voorkoming van eventuele overlast in de avonduren is het toch passend dat wordt uitgesloten dat er een openbaar terras bij het pand wordt ingericht waar eten en drinken tegen betaling wordt geserveerd. Een buitenzitgelegenheid voor pensiongasten zal wel worden toegelaten.

Conclusie: Binnen de bestemmingsregels van de Horeca-3 bestemming zal worden opgenomen dat een terras voor horecadoeleinden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

B. Gemeentelijk beleid

Inhoud zienswijze: Genoemd wordt dat het voornemen om op de locatie aan de Molenweg 1 een pension bestemming te leggen in strijd is met het gemeentelijk beleid en dat dit plan daarom geen doorgang kan vinden. Aangegeven wordt dat er met de komst van deze bestemming een disbalans ontstaat tussen horeca en woonbestemmingen. Er wordt daarnaast genoemd dat, gezien het nieuwe coalitieakkoord 2018-2022, beter gekozen kan worden voor (starters)woningen.

Gemeentelijke reactie: Allereerst moet worden opgemerkt dat de plannen sinds 2014 bestaan en dat er met dit plan geen invulling wordt gegeven aan het nieuwe coalitietakkoord 2018-2022. Er is echter wel gekeken naar nu geldende beleidsdocumenten. Het belangrijkste beleidsdocument dat leidend is geweest bij dit plan is de Nota verblijfsrecreatief beleid gemeente Ameland 2016 – 2020. Dit beleid is erop gericht dat nieuwe accommodaties in de hotel/pension sector mogelijk zijn in de dorpscentra. Hierbij wordt vermeld dat de specifieke locaties waar een hotel en/of pension mogelijk is worden weergegeven in het bestemmingsplan. Door de wijzigingsbevoegdheid (specifiek tot het wijzigen naar een pensionfunctie) welke in 2014 op deze locatie aan de Molenweg 1 is aangebracht, is hier destijds al ruimte geboden voor het realiseren van een pension. Er is toen al beoordeeld dat een pension op deze locatie aansluiting kan vinden met het dorpscentrum van Nes, een gebied dat zich kenmerkt door centrumfuncties en woonfuncties. De komst van een pension in plaats van een bedrijvenbestemming aldaar zorgt, zeker gezien de juridische beperkingen (thema A), en de ruimte die een bedrijvenbestemming biedt, in planologische zin voor een verbetering en niet voor een disbalans tussen wonen en horecabestemmingen. Hoewel het nieuwe coalitieakkoord zich inderdaad meer richt op woningbouw, is de aanvraag beoordeeld zoals deze door de initiatiefnemer is ingediend. Daarbij is de Molenweg 1 geen locatie welke door Gemeente Ameland beleidsmatig is bestemd voor de komst van woningen.

In de toelichting van het wijzigingsplan wordt de aansluiting op het gemeentelijk beleid niet voldoende onderbouwd, hetgeen veel onduidelijkheid met zich meebrengt.

Conclusie: Het onderdeel 'beleidskader' zal in de toelichting worden aangepast conform bovenstaande beschrijving.

C. Parkeren

Inhoud zienswijze: In de zienswijze wordt kritiek geuit op de onderbouwing van het parkeeraspect. Concreet gezien worden er vraagtekens geplaatst bij het aantal parkeerplaatsen waarvan er nu sprake is en de eventuele uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Het aantal huidige parkeerplaatsen van 10 dat genoemd wordt in de toelichting van het wijzigingsplan klopt volgens de indieners van de zienswijze niet. Daarnaast is de vraag hoe een eventuele uitbreiding naar 14 parkeerplaatsen er uit komt te zien

Gemeentelijke reactie: In de toelichting van het wijzigingsplan wordt aangegeven dat er op dit moment sprake is van 10 parkeerplaatsen en dat de mogelijkheid bestaat dit uit te breiden naar 14. Naar aanleiding van de zienswijze is uitgezocht hoe de parkeerindeling op dit moment rondom het pand is. Voor het huidige notariskantoor zijn op dit moment 2 parkeerplaatsen aanwezig. Aan de oostkant van de huidige praktijk (naast het notariskantoor) is op dit moment plaats voor 4 auto's en dit geldt ook voor de noordkant van het pand, waar ook 4 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt bij de ruimtelijke beoordeling doorgaans gebruik gemaakt van CROW-kencijfers. CROW-kencijfers zijn specifieke basisgegevens omtrent autogebruik, waaronder de parkeerbehoefte bij specifieke functies. Voor hotels geldt in hoofdlijnen dat in centrumgebieden relatief weinig parkeerplaatsen nodig zijn en dat er verder naar het buitengebied meer parkeerplaatsen nodig zijn. Dit komt doordat in centrumgebieden de bereikbaarheid met het openbaar vervoer beter is waardoor minder mensen ervoor kiezen om met de auto te komen. Vervolgens geldt dat hoe meer sterren een hotel heeft, hoe groter de parkeerbehoefte. Omdat de functie 'pension' niet specifiek genoemd wordt in de CROW handreiking, is uitgegaan van een 1, 2 of 3 -sterrenhotel welke binnen de schil van het centrum valt, in een gebied dat gezien kan worden als niet stedelijk. Bij deze kenmerken geldt volgens de CROW-kencijfers een parkeerbehoefte van niet meer dan 5 parkeerplaatsen per 10 kamers. Dat zou in dit geval, een pension met 14 kamers, uitkomen op 7 parkeerplaatsen. Het aanwezige aantal parkeerplaatsen van 10 is voor een pension met 14 kamers toereikend waardoor uitbreiding van dit aantal niet noodzakelijk is.

Het parkeeraspect is op de huidige wijze onvoldoende onderbouwd in de toelichting van het wijzigingsplan.

Conclusie: Het onderdeel 'parkeren' zal in de toelichting binnen hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' als extra paragraaf worden toegevoegd. De onderbouwing zoals hierboven beschreven zal hiervan de inhoud worden.

D. Verkeersdruk

Inhoud zienswijze: Met betrekking tot de verkeersdruk wordt in de zienswijze aangekaart dat de komst van een extra horecagelegenheid de druk op de omringende straten toe zal nemen.

Gemeentelijke reactie: Het is niet aannemelijk dat de verkeersdruk door het te realiseren pension voor extra verkeersdruk in de omgeving zal zorgen. In de huidige situatie komen er dagelijks zo'n 60 tot 100 cliënten van de fysiopraktijk naar het pand. De schatting is dat er op dit moment dagelijks ongeveer 50 autobewegingen en 20 tot 30 fietsbewegingen van en naar het pand plaatsvinden. De cliënten voor de overige bedrijven naast de fysiotherapie (notaris en accountant) zijn hierin meegerekend. Met de komst van een pension met 14 kamers is het aannemelijker dat de verkeersdruk zal afnemen, ook gezien het feit dat een deel van de gasten niet met de auto naar het pension zal gaan komen. Ook wanneer bevoorradingsverkeer en/of eventueel taxivervoer wordt

meegenomen is het niet aannemelijk dat er een grotere verkeersdruk ontstaat dan de huidige verkeersdruk.

Conclusie: Zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan of de plantoelichting.

E. Veranderingen aan en rondom het pand

Inhoud zienswijze: Er bestaan zorgen over wijzigingen die in de toekomst kunnen plaatsvinden aan en rondom het pand wanneer de bestemming wordt omgezet naar een pension.

Gemeentelijke reactie: Voor wijzigingen aan de buitenkant van het pand en rondom het pand moet in de meeste gevallen een vergunning worden aangevraagd waarbij een zorgvuldige beoordeling plaats zal vinden (onder ander door de welstandscommissie). Omdat het perceel zich binnen een beschermd dorpsgezicht bevindt zal kritisch worden gekeken of eventuele veranderingen geen onevenredige afbreuk doen aan de eventuele cultuurhistorische waarden van de locatie en het omringende gebied. Met de bestemmingswijziging veranderen de mogelijkheden voor wijzigingen aan het pand overigens niet. De ruimtelijke mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan komen overeen met wat in de toekomst mogelijk zal zijn wanneer het pand in gebruik wordt genomen als pension. De goot- en bouwhoogte zullen ook net als in de huidige situatie respectievelijk 6 en 10 meter bedragen en het bouwblok blijft in de huidige vorm gehandhaafd.

Conclusie: Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de plantoelichting.

F. Onttrekken van een woning.

Inhoud zienswijze: Er wordt in de zienswijze aangegeven dat er sprake is van de onttrekking van meerdere woningen wanneer het pand als pension in gebruik wordt genomen.

Gemeentelijke reactie: Het zuidelijke deel van het pand wordt op dit moment deels gebruikt als woonruimte (in gebruik als bedrijfswoning). Binnen het bestemmingsplan 'Nes' geldt voor de bestemmingsvlakken Horeca-2 dat permanente bewoning mogelijk is in de tweede bouwlaag en hoger en in bestaande woningen op de eerste bouwlaag. Dit zal ook van toepassing worden verklaard op de Horeca-3 bestemming aan de Molenweg 1. Op deze manier blijft wonen binnen het wijzigingsplan juridisch mogelijk waardoor er in planologische zin van onttrekking van een woning geen sprake is. Om de bestaande woning aan de Molenweg 1 ook feitelijk te handhaven is het nodig dat dit juridisch wordt vastgesteld in het wijzigingsplan. De regeling met betrekking tot onder andere woningonttrekking is tevens juridisch geregeld in de huisvestingsverordening.

Conclusie: In de regels van de horeca-3 bestemming zal worden opgenomen dat de gronden mede zijn bestemd voor:

- Wonen in de tweede bouwlaag en hoger, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- Bestaande woningen in de eerste bouwlaag, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep.

Daarnaast zal worden opgenomen dat het gebruik van de bestaande woning aan de Molenweg 1 voor verblijfsrecreatieve doeleinden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

G. Financiële haalbaarheid

Inhoud zienswijze: In de zienswijze wordt de vraag gesteld of de initiatiefnemers op voorhand al planschadeverzoeken verwachten. Aangegeven wordt dat dit het geval lijkt omdat er al voldoende middelen zijn gereserveerd.

Gemeentelijke reactie: Bij alle ruimtelijke initiatieven waaraan de gemeente medewerking verleent, worden standaard planschadeovereenkomsten afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Dit geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen die van invloed zijn op de planologische situatie. Dit wordt gedaan zodat de gemeente bij het uitkeren van eventuele planschadevergoedingen door de initiatiefnemer schadeloos kan worden gesteld. In een zienswijze wordt verondersteld dat initiatiefnemers op voorhand al verzoeken tot planschadevergoedingen verwachten, dit is niet het geval. Het ondertekenen van een planschadeovereenkomst is een formaliteit dat in elk wijzigingsplan aan de orde is. Er wordt daarom ook verwacht dat de initiatiefnemer voldoende middelen heeft om eventuele planschade te kunnen vergoeden, wanneer hier sprake van blijkt te zijn.

Conclusie: Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de plantoelichting.

H. Plan niet concreet genoeg

Inhoud zienswijze: Er wordt in de zienswijze aangegeven dat het plan op dit moment nog niet concreet genoeg is om juist te beoordelen of het plan toelaatbaar is op deze locatie.

Gemeentelijke reactie: Het plan is nu in die zin concreet, dat het gaat om het toelaten van een pension waarbij gericht wordt op week-/weekendgasten. Zoals aangegeven wordt dit ook juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Van belang is dat voor de huidige procedure tot het wijzigen van de functie (wijzigingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening) het plan concreet genoeg is om te bepalen of de functiewijziging geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening. Bij eventuele bouwplannen is de Wet algemene bepalingen omgevingsplannen van belang waarbij ook een andere procedure hoort. Er is reeds aangegeven dat de bouwmogelijkheden uit de huidige bedrijvenbestemming in het wijzigingsplan worden gehandhaafd.

Conclusie: Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de plantoelichting.

I. Milieuzonering

Inhoud zienswijze: Met betrekking tot paragraaf 4.1 waar in wordt gegaan op milieuzonering komen de volgende (nog niet eerder genoemde) punten naar voren:

- Er wordt in de toelichting genoemd dat het plangebied in een rustige woonbuurt in de kern van Nes ligt, dit is onjuist.
- De stelling dat er rondom omliggende woningen geen sprake is van bedrijven die een grote milieuhinder veroorzaken is onjuist.
- Het is storend om te lezen welke omliggende functies mogelijk overlast voor het pension kunnen betekenen. Het plan lijkt zo beoordeeld te zijn in belang van de opdrachtgevers.

Gemeentelijke reactie: In het wijzigingsplan wordt aangegeven dat de locatie zich binnen een rustige woonbuurt bevindt. Uit de zienswijzen en uit de feitelijke beoordeling van de omgeving komt naar voren dat dit niet het geval is. De toelichting moet hierop worden aangepast. Op basis van de brochure Bedrijven en Milieuzonering moet het gebied in de schil rond het centrum worden gekenschetst als een gemengd gebied. Die kenschets biedt meer ruimte om andere functies in samenhang met het wonen toe te laten. In de toelichting is aangegeven dat er sprake is van een richtlijnafstand voor een gemiddeld pension van 10 m. Binnen een gemengd gebied mag die afstand naar beneden toe worden bijgesteld. In de bestaande situatie is een fysiotherapiepraktijk aanwezig. Ook die kent een richtlijnafstand van 10 m. In planologische zin zijn er nu bedrijven mogelijk met een

grotere afstand. Die planologische mogelijkheid wordt nu van het perceel afgehaald. Voor de omgeving verandert de situatie niet ten opzichte van de bestaande situatie en vindt er een verbetering plaats in de planologische ruimte die het wijzigingsplan biedt na vaststelling. Binnen de milieuzonering moet worden geconstateerd dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. Anderszins is in de toelichting op het plan en in deze zienswijzennota voldoende aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie: Paragraaf 4.1. wordt herschreven op basis van het vorenstaande.

J. Geluid

Inhoud zienswijze: In de zienswijze wordt aangegeven dat de buurt al vele jaren last heeft van geluidsoverlast, voortkomend uit omliggende (horeca)bedrijven. De vraag is hoe het zit met de geluidsoverlast die dit pension voor omwonenden zal veroorzaken. Er bestaat de angst dat er ook vele activiteiten buiten het pand zullen gaan plaatsvinden, waardoor geluidsoverlast zal ontstaan.

Gemeentelijke reactie: Horecabedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. In dat besluit staat de geluidnormering. Als de bedrijven daaraan voldoen is er voor de gemeente geen aanleiding om tot handhaving over te gaan. In hoeverre andere activiteiten rondom de bedrijven tot overlast leiden, is een kwestie die zich in beginsel buiten de regelgeving van het Activiteitenbesluit om afspeelt. Het gaat daarbij vaak om het gedrag van mensen dat met een bestemmingsplan niet gestuurd kan worden. Mensen moeten daar op worden aangesproken en daar ligt mede ook een verantwoordelijkheid voor de diverse horecaondernemers. Bovendien is hier sprake van een uitvalsweg vanuit het centrum, wat op sommige momenten overlast met zich mee kan brengen. Ten aanzien van het pension kan gesteld worden dat in de nieuwe Horeca-3 bestemming een buitenactiviteit als een terras niet zal worden toegelaten. Verdere buitenactiviteiten kunnen met het wijzigingsplan niet gereguleerd worden. Daarnaast moet nogmaals gesteld worden dat hier sprake is van een gemengd gebied waarbinnen meerdere functies voorkomen, die leiden tot een situatie die zich niet laat vergelijken met een rustige woonbuurt. Dat betekent niet dat alle overlast moet worden geaccepteerd, maar enige overlast binnen de gestelde normen is binnen een gemengd gebied een gegeven. Het pension zal niet tot meer overlast gaan leiden, zodanig dat hiervoor verdergaande maatregelen in het wijzigingsplan vastgelegd moeten worden, voor zover dat al mogelijk is.

Conclusie: Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de plantoelichting.

2.3 Opmerkingen uit overige zienswijzen

Zienswijze 2

Inhoud zienswijze: Door een directe omwonende wordt de angst voor geurhinder uitgesproken door onder andere het plaatsen van afvalcontainers en de bereiding van voedsel.

Gemeentelijke reactie: Zoals hiervoor met betrekking tot de geluidsoverlast is gesteld dat er op planniveau weinig mogelijkheden zijn om regulerend maatregelen te treffen, geldt dat ook voor het aspect geur. Ook geur wordt gereguleerd via het Activiteitenbesluit. Daarvoor gelden normen die rekening houden met de omgeving. Binnen het wijzigingsplan wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening gewerkt met de brochure Bedrijven en milieuzonering. Onder de zienswijze 2.2. onderdeel I is daar nader op ingegaan. Die brochure is algemeen aanvaard om in een ruimtelijk plan, zoals het wijzigingsplan, te gebruiken om tot een goede scheiding van functies te komen. Daar is gemotiveerd aangegeven dat een pension op deze plek in ruimtelijke zin aanvaardbaar is. Er mag vanuit worden gegaan dat binnen de ruimtelijke afweging en de aanvullende normering van het Activiteitenbesluit hier een pension gevestigd kan worden dat op een aanvaardbare wijze kan functioneren.

Conclusie: Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de plantoelichting.

Zienswijze 2:

Inhoud zienswijze: De gemeenteraad stelt op pagina 17, onder punt 7, dat nieuwe accommodaties alleen toegestaan zijn onder beding van bedrijfsmatige exploitatie. Uit de toelichting blijkt niet dat deze is ingediend of goedgekeurd.

Gemeentelijke reactie: Met betrekking tot bedrijfsmatige exploitatie wordt verwacht en zal worden toegezien dat hieraan wordt voldaan. Er is sprake van pensionkamers die niet zelfstandig bewoonbaar zijn en die ook niet afzonderlijk verkocht zullen worden aan derden. Het geheel wordt als een pension beheerd en het is niet de bedoeling de kamers te verkopen. Er is geen reden om dit planologisch vast te leggen.

Conclusie: Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de plantoelichting.

Zienswijze 2:

Inhoud zienswijze: "Het is overigens de vraag of hier sprake is van een wijzigingsbevoegdheid. Artikel 6.8 van het vigerende bestemmingsplan kan hier namelijk niet op van toepassing zijn. De wijziging voldoet niet aan de voorwaarden als gesteld in artikel 6.8. Daarmee is het de vraag of artikel 2 van dit plan Molenweg 1 Nes wel juist wordt toegepast/voldoet."

Gemeentelijke reactie: De wijzigingsbevoegdheid welke is toegepast is in het bestemmingsplan Nes te vinden onder artikel 41 'Algemene wijzigingsregels', onder letter d. Hier staat onder 1 het volgende aangegeven: "met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid naar een hotel en/of pension uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 9'". Het perceel aan de Molenweg 1 valt onder wijzigingsgebied 9 waardoor hier deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast.

Conclusie: Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de plantoelichting.

Zienswijze 3

Inhoud zienswijze: "In een gesprek wat wij met de familie hebben gehad is ons verteld dat in 2014 de 'Horeca 2' vergunning al op het pand was gekomen. Maar dit wordt pas actueel (wordt geactiveerd)

op het moment dat het pand wordt verkocht en de maatschappelijke functie wordt overgezet naar een horeca functie. We hebben het getracht op te zoeken maar op de site van de Gemeente en in de Staatscourant is dit niet terug te vinden wat ons ook ten zeerste verbaast. Hoe kan dit dat gesuggereerd worden?"

Gemeentelijke reactie: Wat op dit moment loopt is de procedure tot het wijzigen van de bestemming van een bedrijvenbestemming naar een horeca-3 bestemming. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nes in 2014 is er een wijzigingsbevoegdheid op deze locatie opgenomen om in een later stadium de bestemming te kunnen wijzigen naar een bestemming waarbinnen een hotel/pension kan worden gerealiseerd. Tot nu toe heeft de locatie de bedrijvenbestemming altijd behouden. Nu de plannen tot het verhuizen van het huidige bedrijf concreter zijn, is een aanvraag ingediend om de wijzigingsprocedure daadwerkelijk in gang te zetten en zo de bestemming te wijzigen. Bij deze procedure hoort ook inzagetermijn van 6 weken en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Conclusie: Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de plantoelichting.

Zienswijze 3

Inhoud zienswijze: In de toelichting wordt aangegeven dat de initiatiefnemers het pand zelf als pension in gebruik willen nemen, dit is onjuist.

Gemeentelijke reactie: De gemeente onderschrijft dat in de plantoelichting onterecht de indruk wordt gewekt dat de huidige eigenaren het pand zelf in gebruik gaan nemen als pension. Het is bekend dat de initiatiefnemers het pand willen verkopen om zo de financiering van de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. De initiatiefnemers hebben in dit geval gekozen om de bestemming hiervoor om te zetten ten behoeve van een pensionfunctie. Omdat deze bestemmingswijziging ruimtelijk gezien geen belemmeringen oplevert en aansluit bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente heeft de gemeente gekozen hier medewerking aan te verlenen.

Conclusie: In de toelichting van het plan wordt de stelling dat de initiatiefnemers het pand zelf als pension in gebruik gaan nemen verwijderd.

2.4 Opmerkingen uit de zienswijzen ter kennisname

Inhoud: Uit de inhoud van de 6 ingediende zienswijzen kan worden opgemaakt dat er ongenoegen bestaat over de huidige overlast die wordt ondervonden van voornamelijk omliggende horeca- en uitgaansgelegenheden. In de zienswijzen worden onder andere de volgende opmerkingen gemaakt:

- *Wij allen wonen aan de bekende 'discoroute'. Gedurende het lange zomerseizoen heeft ieder van ons te maken met dit onrustige nachtleven.*
- *In toenemende mate ondervinden we overlast van de terrassen met livemuziek uit het dichtbij zijnde centrum.*
- *Dit is één van de drukste buurten van Nes met al het auto, vracht-, wandel- en fietsverkeer, dat via deze 2 straten het dorp in of uit moet.*
- *Het gehele jaar door leven wij al met de drukte en de overlast die andere horeca gelegenheden met zich meebrengen. Nog een horeca pand toevoegen aan dit drukke gedeelte van Nes lijkt ons dan zeker ook niet wenselijk.*
- *In toenemende mate ondervinden wij overlast van de terrassen met livemuziek uit het dichtbij centrum, grote evenementen en 'discoroute' in de zomermaanden.*

- *Door de grote geluidshinder veroorzaakt door de horeca zijn wij helaas ervaringsdeskundige geworden op dit gebied.*
- *We krijgen vaak te horen dat een evenement 'slechts' één keer in het jaar is. Maar wanneer je een heel lang zomerseizoen een aanéenschakeling van onrust om je deur moet ervaren, waar je uiteindelijk zelf niet voor gekozen hebt, maakt je dat geregeld moedeloos. Tijdens dit schrijven klinken al weer luidsprekers vanaf het Kerkplein voor een loopevenement.*
- *Het jaarlijkse Roggefeest lijkt ondertussen meer een Róggeweek te gaan worden. De betreffende uitbaters vinden het kennelijk nodig om voor en na dit evenement nog meer klandizie te werven middels live-muziek. Is dit echt nodig? Deze ontwikkeling is wederom onwenselijk en zelfs brutaal te noemen.*
- *Sinds enkele jaren lijkt het meer regel dan uitzondering dat de horecagelegenheden uit het centrum live-muziek op hun terras hebben. Daar heeft de gemeente duidelijke richtlijnen over afgesproken. Maar ook hier komen we weer op het punt van handhaving. Het gaat er bij ons niet in als er beweerd wordt dat ze zich aan het exacte aantal muzieksessies per jaar houden. Ook de eindtijden worden slecht gehanteerd en bovenal is het volume echt een kwalijke zaak.*

Gemeentelijke reactie en conclusie: Door de juridische kaders die in het wijzigingsplan worden opgenomen zullen de planologische mogelijkheden ter plaatse van de Molenweg 1 vrij beperkt zijn waardoor de verwachting gerechtvaardigd is dat de overlast als gevolg van de vestiging van het pension niet verder zal toenemen. De regels binnen het wijzigingsplan zorgen er, met name in vergelijking met de huidige bestemming Bedrijf, voor dat er in planologische zin een afname plaatsvindt van de functionele mogelijkheden op het perceel. Voorts wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder zienswijze 2.2. onder J. Geconcludeerd moet worden dat het pension hier in ruimtelijke en milieutechnische zin toelaatbaar is en dat dit niet tot verdergaande overlast zal leiden. De zienswijzen geven in die zin geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3. Wijzigingen in het wijzigingsplan

De ingediende zienswijzen en de beoordeling daarvan hebben er toe geleid dat het ontwerp wijzigingsplan “Molenweg 1 Nes” gewijzigd wordt vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting en de regels. Naar aanleiding van de zienswijzen vinden er in de verbeelding geen wijzigingen plaats. In dit hoofdstuk worden de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in een overzicht weergegeven.

3.1 Toelichting

A) Het onderdeel ‘beleidskader’ zal in de toelichting worden aangepast conform de in paragraaf 2.2.B beschreven gemeentelijke reactie.

B) Het onderdeel ‘parkeren’ zal in de toelichting binnen hoofdstuk 4 ‘Omgevingsaspecten’ als extra paragraaf worden toegevoegd. De onderbouwing zoals beschreven in de in paragraaf 2.2.C beschreven gemeentelijke reactie.

C) Paragraaf 4.1. (milieuzonering) wordt herschreven op basis van de in de in paragraaf 2.2.I gegeven gemeentelijke reactie.

D) In de toelichting van het plan wordt de stelling dat de initiatiefnemers het pand zelf als pension in gebruik gaan nemen verwijderd.

3.2 Regels

A) Er wordt in plaats van een horeca-2 bestemming, een horeca-3 bestemming gelegd op deze locatie. De horeca-3 bestemming is een specifieke bestemming, welke is afgestemd op dit perceel en ook enkel zal gelden op dit perceel. Concreet zal dit betekenen dat binnen de horeca-3 bestemming enkel gebouwen ten behoeve van een hotel/pension mogelijk zijn, en elke andere vorm van horeca dus niet is toegestaan.

B) In de nieuwe Horeca-3 bestemming zal in de bestemmingsregels worden opgenomen dat het pension uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van kort verblijf (week- en weekendgasten).

C) Binnen de bestemmingsregels van de Horeca-3 bestemming zal worden opgenomen dat een terras voor horecadoeleinden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

D) In de regels van de horeca-3 bestemming zal worden opgenomen dat de gronden mede zijn bestemd voor:

- Wonen in de tweede bouwlaag en hoger, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- Bestaande woningen in de eerste bouwlaag, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep.

Daarnaast zal worden opgenomen dat het gebruik van de woning aan de Molenweg 1 voor verblijfsrecreatieve doeleinden als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

3.3 Ambtshalve aanpassing:

In de regels zullen de huidige mogelijkheden met betrekking tot de bouw- en goothoogte worden gehandhaafd. Dit betekent dat er een aanduiding voor de maatvoering wordt toegevoegd waarin een bouw- een goothoogte van respectievelijk 6 en 10 meter wordt aangegeven.