

Voorstel

Cluster	: regelgeving	Nummer	:
Portefeuillehouder	: Theo Faber	Datum vergadering	: 27 maart 2023
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Nes - Paasduinweg 12		

Voorgesteld besluit

het bestemmingsplan “Nes – Paasduinweg 12”, zoals in het voorstel is verwoord, gewijzigd vaststellen.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader voor de inrichting en het gebruik het perceel aan de Paasduinweg 12 in Nes, ten behoeve van de herontwikkeling van het recreatiebedrijf.

Inleiding

Er is een aanvraag binnengekomen voor het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan, ten behoeve van de herontwikkeling van het recreatiebedrijf aan de Paasduinweg 12 in Nes. Samengevat bestaat de herontwikkeling uit de sloop van verouderde groepsverblijven en de nieuwbouw van twee gebouwen voor recreatieappartementen.

Achtergrondinformatie

Planvoornemen

Het initiatief bestaat uit de gedeeltelijke sloop van de huidige bebouwing en het realiseren van nieuwe gebouwen ten behoeve van de aanwezige groepsaccommodatie. De initiatiefnemers hebben het voornemen om het concept van hun groepsaccommodatie te veranderen. Waar nu nog wordt ingezet op overnachtingen van grote groepen personen, is het de bedoeling om in de nieuwe situatie juist ook meer voorzieningen voor kleinere groepen personen aan te bieden. De gedachte is dat hiermee een grote kwaliteitsslag kan worden gemaakt.

Het voornemen is om het bestaande Huis Zuid te slopen. Dit gebouw is bouwkundig niet geschikt om op te delen en ruimte te bieden voor kleinere groepen mensen. Om die reden is het noodzakelijk dit pand te slopen. Huis Noord en het Bovenhuus zullen door middel van een interne verbouwing opgesplitst worden in vier groepsaccommodaties van 3 keer 20 personen en 1 keer 24 personen. De accommodaties worden van hoge kwaliteit en zijn tevens gezamenlijk te huur zodat grotere groepen er gebruik van kunnen maken.

Met de sloop van Huis Zuid komt er ruimte vrij voor nieuwe accommodaties. Het is dan ook het voornemen om ten oosten van de huidige bebouwing twee nieuwe accommodaties te realiseren, met elk een 10-, een 12- en een 14-persoons appartement, die indien nodig ook te schakelen zijn. Tevens wordt in deze accommodaties ingezet op toegankelijkheid voor minder validen en ouderen. De nieuwe gebouwen worden zo energieneutraal als mogelijk uitgevoerd. De gebouwen zullen, evenals de huidige bebouwing, bestaan uit één bouwlaag met kap. In totaal wordt in de nieuwe situatie ruimte geboden aan 172 personen. Dit aantal is dus minder dan de 236 personen die momenteel hier kunnen overnachten. Aan de oostzijde van het perceel wordt een parkeerterrein aangelegd.

Tot slot krijgt ook de rest van het terrein een upgrade, door een speelterrein aan te leggen met veel speeltoestellen en veel groen. Het bedrijf gaat zich met name richten op (grote) gezinnen en 'drie generaties vakanties'. In de toelichting van het (ontwerp-)bestemmingsplan, welke is opgenomen in de bijlage, is een uitgebreide beschrijving van het plan te vinden.

Strijd huidig bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan “Nes” zijn groepsverblijven toegestaan binnen de bestemming *Recreatie – Groepsverblijf* en recreatieappartementen binnen de bestemming *Recreatie –*

Verblijfsrecreatie 2. Op 20 september 2021 is een partieel gewijzigde Nota verblijfsrecreatie vastgesteld. Hierin is een nieuwe definiëring opgenomen van de begrippen 'groepsaccommodatie' en 'appartementen' binnen de recreatieve bestemming. De definitie van een groepsaccommodatie is als volgt bepaald: *Een bouwwerk, geen appartement, hotel of pension zijnde, dat blijkens haar indeling geschikt en bestemd is om voor een groep of groepen van personen te dienen als recreatief dag- en nachtverblijf. Hierbij bestaat een groep uit tenminste zestien personen die door gelijktijdige uitoefening van recreatief verblijf in een groepsaccommodatie verenigd zijn.*

De huidige bestemming op het betreffende perceel is *Recreatie-Groepsverblijf*. Er worden twee nieuwe accommodaties gebouwd met elk een 10- een 12- en een 14-persoonsappartement. Deze twee nieuwe accommodaties zijn in strijd met het bestemmingsplan omdat recreatieappartementen alleen zijn toegestaan binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie-2. Daarnaast worden de twee accommodaties buiten het in de plankaart ingetekende bouwvlak gebouwd. Het plan kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een ruimtelijke procedure, waarbij op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Het college heeft op 1 juni 2021 een positief standpunt ingenomen met betrekking tot de herontwikkeling van het recreatiebedrijf aan de Paasduinweg 12 in Nes, in die zin dat bestaande groepsverblijven worden gesloopt en er twee gebouwen ten behoeve van het recreatieappartementen op het perceel worden geplaatst. Op 21 juni 2022 heeft het college besloten een bestemmingsplan voor te bereiden. Door de initiatiefnemers zijn vervolgens overeenkomsten getekend met betrekking tot planschade en uitponing.

Er is vervolgens een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, deze heeft ter inzage gelegen van 30 juni t/m 10 augustus 2022. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beoordeeld en voorzien van een reactie (zie bijlage 1 bij dit besluit). De conclusie is dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld kan worden.

Argumenten

1.1 Initiatief sluit aan bij de partieel gewijzigde nota verblijfsrecreatie (20 september 2021)

Het initiatief is getoetst aan de partiele herziening van de 'Nota verblijfsrecreatief beleid gemeente Ameland 2016-2020', welke op 20 september 2021 is vastgesteld.

Het verbouwen van Huis Noord tot meerdere (kleinere) groepsaccommodaties past binnen het beleid. Dit past binnen de huidige bestemming en er is tevens sprake van een kwaliteitsverbetering.

Het omzetten van een deel van de bestemming groepsaccommodatie in appartementen is beleidsmatig mogelijk. In eerste instantie dient onderzocht te worden of de appartementen in het bestaande gebouw kunnen worden gerealiseerd. De aanvrager heeft duidelijk gemaakt dat dit het oudste gebouw is en dat dit gebouw niet geschikt is voor een interne verbouwing. Als verbouwen van de bestaande accommodatie niet mogelijk is, is onder voorwaarden, herbouw op dezelfde locatie mogelijk. De aanvrager heeft echter toegelicht en onderbouwd dat herbouw op de huidige locatie geen optimale invulling van het terrein is vanwege grote delen van het pand die zich vaak in de schaduw bevinden. Initiatiefnemers willen daarom graag meer gebruik maken van de open ruimtes ten oosten van de nu bestaande bebouwing om zo ook optimaal gebruik te kunnen maken van de zon. Bouwen buiten het bouwvlak is de laatste stap in de beleidsmatige beoordeling. Uitgangspunt hierbij is dat dit mogelijk moet zijn onder de voorwaarde dat de bebouwing ruimtelijk goed inpasbaar moet zijn en dat bijna altijd gekozen moet worden voor geclusterde bebouwing. Verdere toelichting hierover onder argument 2.

1.2 Stedenbouwkundig geen bezwaren

Conform het huidige bouwvlak mag er in totaal circa 2850 m² op het perceel bebouwd worden, dit mag uiteraard enkel binnen het daarvoor ingetekende bouwvlak. Op dit moment is er sprake van 1510 m² aan bebouwing. Deze bebouwing bevindt zich geheel binnen het bouwvlak. Na realisatie van de nu voorliggende plannen zal er sprake van zijn van 1700 m² aan bebouwing, waarvan 750 m² buiten het nu daarvoor bestemde bouwvlak. Door in het nieuwe bestemmingsplan de bouwvlakken rondom de toekomstige bebouwing te leggen zullen de planologische bouwmogelijkheden ingeperkt worden. De bebouwing zal zich weliswaar meer verspreid op het perceel bevinden, de grootte van het perceel laat dit echter toe waardoor ook de openheid van het perceel in stand zal worden gehouden. Er zal geen sprake zijn van een onevenredig negatief effect op het bebouwingsbeeld.

Er worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd in het oosten van het terrein. In overleg met de aanvrager is bepaald dat De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden bereikbaar gemaakt via de al bestaande uitrit aan het Bramerduinenpad. Er zullen dus geen extra uitritten aan het Bramerduinenpad worden aangelegd, via het eigen terrein worden de parkeerplaatsen bereikbaar gemaakt. Omdat het Bramerduinenpad een fietspad betreft is het namelijk niet wenselijk hier een extra uitrit/inrit te creëren voor motorisch verkeer.

1.3 Uit de beoordeling van de zienswijzen blijkt dat het bestemmingsplan, gewijzigd, kan worden vastgesteld.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bouwvlak voor het recreatieappartementen in het noordoosten met 0,75 meter naar het zuiden verplaatst, zodat er een afstand van ruim 25 meter ten opzichte van het gasstation ten noorden van het plangebied wordt gewaarborgd. Daarnaast wordt een extra regel in het bestemmingsplan opgenomen waarin wordt bepaald dat er niet gebouwd mag worden binnen een straal van 25 meter van het gasstation (zie zienswijzennota bij besluit).

1.4 Een nieuw bestemmingsplan is nodig om het project mogelijk te maken.

De huidige bestemmingen 'recreatie-groepsverblijf' laat de realisatie van recreatieappartementen niet toe. Daarnaast bevinden er zich geen bouwvlakken op de locaties die beoogd zijn voor de recreatieappartementen

1.5 Er is sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid. De voorgenomen inrichting en het gebruik is getoetst aan de omgevingsaspecten en beleid. Alles overwegende kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kosten en dekking

N.v.t.

Risico's of kanttekeningen

N.v.t.

Planning en uitvoering

Na het besluit van de raad wordt het bestemmingsplan aangepast zoals wordt voorgesteld. Daarna wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het college van burgemeester en wethouders,

Leo Pieter Stoel
burgemeester

Iwan Valk
secretaris-directeur

Besluit

Cluster : regelgeving **Nummer** :
Portefeuillehouder : Theo Faber **Datum vergadering** : 27 maart 2023
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Nes - Paasduinweg 12'

De raad van de gemeente Ameland,

Overwegende

- dat het college heeft besloten in te stemmen met het voorbereiden van een bestemmingsplan voor locatie Paasduinweg 12 in Nes, ten behoeve van de sloop van gebouwen voor groepsverblijven en de nieuwbouw van twee gebouwen voor recreatieappartementen;
- dat het ontwerpbestemmingsplan "Nes – Paasduinweg 12", met de daarop betrekking hebbende stukken op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 juni 2022 gedurende zes weken (tot en met 10 augustus 2022) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende genoemde periode over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze naar voren is gebracht;
- dat deze zienswijzen zorgvuldig is beoordeeld zoals is verwoord in bijlage I 'Reactie op zienswijze 'Ontwerpbestemmingsplan Nes – Paasduinweg 12'';
- dat de zienswijze wordt overgenomen en het bouwvlak voor het recreatieappartementen in het noordoosten met 0,75 meter naar het zuiden wordt verplaatst, zodat er een afstand van ruim 25 meter ten opzichte van het gasstation ten noorden van het plangebied. Daarnaast worden algemene bouwregels onder artikel 5 geschrapt zodat er geen uitstekende delen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- dat de raad het gemotiveerde voorstel uitdrukkelijk tot de zijne maakt;
- gelet op de behandeling van het raadsvoorstel in de vergadering van de raadscommissie d.d. 9 januari 2023, de raadsvergadering van 6 februari en de raadscommissie van 6 maart;

besluit

vast te stellen

- de zienswijze in behandeling te nemen;
- de zienswijze volgens de reactie als verwoord in bijlage I 'Reactie op zienswijze 'Ontwerpbestemmingsplan Nes – Paasduinweg 12'' over te nemen;
- de plankaart van het bestemmingsplan te wijzigen door het bouwvlak in het noordoosten van het plangebied met 0,75 meter naar het zuiden te verplaatsen;
- een gebiedsaanduiding aan de plankaart toe te voegen waarmee wordt gewaarborgd dat er binnen een straal van 25 meter rondom het gasstation geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.
- het ontwerpbestemmingsplan "Nes – Paasduinweg 12" met planidentificatie NL.IMRO.0060.20211099-ON01 zoals in het voorstel is verwoord, gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Ballum,

Leo Pieter Stoel
voorzitter

Jacqueline Metz
Griffier

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

Bijlage:

I: Reactie op zienswijze op “Ontwerpbestemmingsplan Nes – Paasduinweg 12”

II: Beroepsbijsluiter

Bijlage I

Reactie op zienswijzen op “ontwerpbestemmingsplan Nes – Paasduinweg 12”

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Nes – Paasduinweg 12" heeft op het gemeentehuis en via www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage gelegen van 30 juni t/m 10 augustus 2022, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en op de gemeente-info van 29 juni 2022. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website www.ameland.nl.

Er is één zienswijze per brief ontvangen binnen de gestelde termijn. Er is geconcludeerd dat de indiener van de zienswijze als belanghebbende kan worden aangemerkt. De zienswijze is ontvankelijk.

2. De zienswijze

De zienswijze is ingediend namens Stedin. Stedin is de netbeheerder en beheert ook het gasstation aan de overkant van de Paasduinweg. Samenvattend heeft de zienswijze betrekking op de afstand tussen het noordoostelijke gebouw voor recreatieappartementen en het betreffende gasstation.

Met de huidige capaciteit van het gasstation kan een afstand van 15 meter worden gehanteerd. Het gaat om het bebouwde deel van het gasstation en dus niet om de bestemmingsgrens. In het onderzoek naar externe veiligheid welke in het bestemmingsplan als bijlage is opgenomen was al geconcludeerd dat er ruimschoots aan deze afstand wordt voldaan, en dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling in het plangebied. Met betrekking tot het groepsrisico werd geconcludeerd dat er kon worden volstaan met een *beperkte verantwoording van het groepsrisico*. Deze is, alvorens het ontwerp ter inzage is gelegd, toegevoegd aan paragraaf 4.9 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

In de zienswijze heeft Stedin echter aangegeven dat zij van mening is dat er onvoldoende rekening is gehouden met eventuele toekomstige ontwikkelingen. Een uitbreiding van de capaciteit zou betekenen dat de afstand tussen het gasstation en de recreatieappartementen vergroot moet worden naar 25 meter. Dat geldt ook voor uitstekende objecten en/ of delen van het gebouw zoals balkon(s), dak(randen), overkappingen, ed. op dit moment zijn de afstanden van de gevel van de stations tot het bouwvlak op sommige plaatsen minder dan 25 meter. Tevens mogen bepaalde delen van de recreatiegebouwen, waaronder balkons en erkers, tot maximaal 1,50 meter buiten het bouwvlak uitsteken.

3. Conclusie en door te voeren wijzigingen

Hoewel Stedin heeft aangegeven dat er in de toekomst geen plannen zijn tot uitbreiding van het gasstation naar het zuiden, heeft zij terecht aangegeven dat de afstand tussen het gasstation en de beoogde bebouwing voor recreatie niet overal voldoende is zodra uitbreidingsplannen wel aan de orde zijn. Door de mogelijkheid om bepaalde uitstekende delen buiten het bouwvlak uit te laten steken wordt tevens in het nieuwe bestemmingsplan juridisch-planologisch niet genoeg geborgd dat de afstand van 25 meter tussen bebouwing van het recreatiebedrijf en het bebouwingsstation in de toekomst ook gehandhaafd blijft. In overleg is daarom voorgesteld om de regels en de plankaart op de volgende wijze aan te passen:

- Het in het noordoosten gelegen bouwvlak wordt met 0,75 meter naar het zuiden opgeschoven zodat de afstand van 25 meter met zekerheid wordt gehaald.
- Er wordt een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen die moet borgen dat er niet gebouwd mag worden binnen een straal van 25 meter van het gasstation.

Bijlage II Beroepsbijsluiter

Beroepsbijsluiter

U bent het er niet mee eens

Het college heeft een besluit genomen. Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. Stuur u dan uw beroepschrift uiterlijk binnen zes weken na bekendmaking van het besluit naar:

Raad van State
afdeling Bestuursrecht
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Inhoud van het beroep

Uw beroepschrift moet minimaal bevatten:

- uw naam en adres;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- de motivering van uw beroep;
- uw handtekening;
- een afschrift van het besluit van de gemeente.

Kosten van een beroepsprocedure

Aan een beroepsprocedure zijn kosten verbonden (griffierecht). Deze bedragen voor:

- zaken betreffende een uitkering of huurtoeslag € 49,-
- alle andere zaken voor natuurlijke personen € 181,-
- anders dan natuurlijke personen: € 360,-

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat, betekent het niet dat u daarmee de werking van het besluit tegengaat. Het kan zijn dat u daardoor ernstig in uw belangen wordt geschaad. Om een dergelijke situatie te voorkomen, kunt u tegelijk met uw beroep een voorlopige voorziening aanvragen.

Richt uw verzoek om een voorlopige voorziening aan:

Raad van State
afdeling Bestuursrecht
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Kosten

Ook aan een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierecht). De kosten voor de voorlopige voorziening bedragen voor:

- zaken betreffende een uitkering of huurtoeslag € 50,-
- alle andere zaken voor natuurlijke personen € 184,-
- anders dan natuurlijke personen: € 365,-

Natuurlijke personen kunnen ook digitaal beroep <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>.

Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Heeft u vragen?

U kunt terecht bij Meintje Boonstra. Haar telefoonnummer is (0519) 555 555.