

Nummer :
Datum : 21 juli 2020
B&W vergadering : 4 augustus 2020
Medewerker : Wilmar Bakema
Portefeuillehouder : Theo Faber

Standpunt alternatieve planologische bestemmingen en verzoek aankoop van de locatie door gemeente Ameland locatie Ballumerweg 30 Nes, locatie RWS.

1. Een positief standpunt innemen over de volgende alternatieve bestemmingen voor het perceel Ballumerweg 30 Nes: dienstverlening, maatschappelijk en personeelshuisvesting.

☐ Actief openbaar
☒ Passief openbaar
☐ Geheim

Anders:

Motivering

Beoogd effect

- Een passende planologische bestemming voor het perceel Ballumerweg 30 in Nes.

Inleiding

Rijkswaterstaat heeft nu nog een steunpunt aan de Ballumerweg in Nes, maar heeft die locatie niet meer nodig. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), eigenaar van de locatie, is daarom voornemens het perceel aan de Ballumerweg 30 in Nes van RWS te verkopen. Het RVB heeft de gemeente in 2019 gevraagd of zij geïnteresseerd is in de verwerving van het perceel met het oog op een herbestemming daarvan in de publieke sfeer.

Met het RVB is ook gesproken over de huidige bestemming van het perceel, en over de vraag of zij eventueel bereid zijn in te stemmen met een andere bestemming. De huidige bestemming is 'Bedrijf', maar niet elk bedrijf is gewenst op deze locatie gezien de ligging van het perceel. We hebben afgesproken dat de gemeente met een voorstel komt over alternatieve bestemmingen, zodat zij kunnen onderzoeken of een alternatieve bestemming niet tot een waardedaling leidt.

Achtergrondinformatie

Alternatieve bestemming

Op dit moment heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf', bedrijven in de categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Hoewel categorie 1 en 2 de lichtere milieucategorieën zijn, is de huidige bestemming vooral afgestemd op het gebruik als steunpunt RWS, en is niet elk bedrijf ruimtelijk gewenst op deze locatie. Het RVB kan het gemeentelijk standpunt volgen dat niet elk bedrijf gewenst is, en heeft voorgesteld om passende alternatieve bestemmingen te onderzoeken. Als een wijziging van de bestemming niet tot een waardevermindering van het perceel leidt, kunnen ze in beginsel instemmen met een wijziging van de bestemming, of een voornemen daartoe.

Koop door de gemeente

In 2019 heeft het college zijn interesse kenbaar gemaakt aan het RVB om het perceel Ballumerweg 30 Nes aan te kopen voor overheidsfuncties en/of semi-overheidsfuncties. Het RVB wil nu graag weten of de gemeente het perceel daadwerkelijk wil kopen, en welke onderbouwing wij kunnen aanleveren waaruit blijkt dat wij het perceel gaat gebruiken voor de uitoefening van wettelijke taken. Die onderbouwing zal juridisch worden getoetst door het RVB. Uit het onderzoek naar alternatieve bestemmingen komt o.a. herbestemmen voor personeelshuisvesting naar voren. De gemeente is inmiddels eigenaar van meerdere woningbouwlocaties in elk dorp, waar voldoende ruimte is om te voorzien in de woningbehoefte. Om die reden is het op dit moment niet noodzakelijk dit perceel aan te kopen om het te herontwikkelen voor personeelshuisvesting.

Argumenten

- 1.1 Het Rijksvastgoedbedrijf is in beginsel bereid mee te werken aan een bestemmingswijziging.
- 1.2 Het is van belang dat de ruimtelijke invulling en beeldkwaliteit van het perceel gewaarborgd is en blijft. Het perceel ligt op een locatie die vraagt om een goede inpassing en uitstraling. Om de aanwezige landschappelijke waarde te borgen is het gewenst de bestemming 'Groen' aan de zuidzijde van het perceel te verruimen en door te trekken naar de west- en oostzijde.
- 1.3 Uit een intern onderzoek naar mogelijke alternatieve bestemmingen kwam naar voren dat de volgende bestemmingen denkbaar zijn: dienstverlening, maatschappelijk en personeelshuisvesting (eventueel in combinatie met een hoofdbestemming). Op de locatie zou ook een selectie van bedrijven passen die binnen de huidige bestemming al zijn toegestaan, zoals het vervaardigen van streekproducten, kleding en meubels en sport/ontspanning.
- 1.4 Alternatieve bestemmingen bieden mogelijkheden voor bedrijven om zich daar te vestigen en te ontwikkelen. Door vooraf een standpunt in te nemen over alternatieve bestemmingen, weten potentiële kopers of een bestemmingswijziging een kans van slagen heeft. Het geeft nog geen zekerheid, daarvoor moet een formele aanvraag worden gedaan en een formele procedure worden doorlopen.
- 1.5 Het bestaande bouwvlak dient bij een planherziening aangepast te worden.
Een aantal jaren geleden heeft de KNRM een deel van het perceel van RWS gekocht en daar een loods gebouwd. Het bouwvlak op beide percelen is nu nog afgestemd op de situatie dat RWS het gehele perceel gebruikte. In een nieuw bestemmingsplan moet per perceel een passend bouwvlak worden opgenomen.

- 2.1 De gemeente Ameland heeft voldoende woningbouwlocaties om te voorzien in de woningbehoefte.
Er is geen grote urgentie deze locatie aan te kopen om te herontwikkelen voor (personeels)huisvesting. Het college kan later nog wel besluiten een bieding te doen op het perceel met opstallen in de reguliere verkoopprocedure.

Kosten en dekking

N.v.t.

Risico's of kanttekeningen

De huidige bestemming blijft gelden tot dat deze wordt gewijzigd.

Gelet op de huidige bestemming, en eventuele alternatieve bestemmingen moet elke vorm van verblijfsrecreatie worden uitgesloten om ongewenste menging van functies te voorkomen.

Op het perceel staan zogenoemde droogkappen waaronder vroeger hout werd gedroogd en historische betekenis hebben. De gemeenteraad heeft hierover een motie aangenomen. Het college kan een oproep doen aan RWS/RVB om vanwege de historische betekenis de droogkappen aan bijvoorbeeld de Stichting Ameland Museum te schenken en ze daarmee te behouden en te tentoonstellen.

Het naastgelegen perceel van de KNRM komt mogelijk later ook in de verkoop. De bestemming van dat perceel is ook 'Bedrijf' en het bestemmingsvlak loopt tot de openbare weg. Het bouwvlak is groter dan de bestaande loods en loopt nog circa 8 meter door naar de openbare weg. Voor dit perceel geldt ook dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit geborgd moet blijven. In een nieuw bestemmingsplan kan het bouwvlak worden teruggebracht tot het huidige gebouw en de bestemming van de voorzijde van het perceel worden gewijzigd in groen of tuin.

Planning en uitvoering

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens het object na de zomer aan te kondigen voor verkoop, en eind dit jaar of begin volgend jaar de inschrijving te openen.

Afstemming met staffuncties en andere teams

Afgestemd met:

- | | |
|--|--|
| ☐ Communicatie | ☐ Financiën |
| ☒ Juridische zaken | ☐ ICT |
| ☐ P&O | ☐ Ander team: |

Resultaat afstemming:

Afstemming griffie (bij raadsvoorstellen verplicht)

- ☐ Afgestemd ☒ Niet afgestemd

Communicatie (invullen bij actief openbaar)

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer

Bijlagen

Memo onderzoek alternatieve bestemming locatie RWS.