Bestemmingsplan

# Vermaningspad 6 - Nes

*Gemeente Ameland*



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

# Algemene gegevens

**Omschrijving**
Nieuw bestemmingsplan voor het herbestemmen van de monumentale woning aan het Vermaningspad 6 in Nes, gemeente Ameland, tot recreatiewoning.

**Opdrachtgever**
De heer H. Hofker

**Opsteller**
Teus' Advies
Teus van Essen
Ambon 10
3772 ZV Barneveld
T 06-15658065
E teus@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

**Datum | status | versie**
1 februari 2021 | ontwerp | 1.3

**Identificatiecode**
NL.IMRO.0060.202006XX-ON01

# Inhoudsopgave


## Toelichting 5

**Hoofdstuk 1 Inleiding 6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting 8
**Hoofdstuk 2 Beleidskader 9**
2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 9
2.2 Streekplan Om de kwaliteit van de romte 9
2.3 Verordening Romte Fryslân 2014 9
2.4 Structuurvisie Ameland 10
2.5 Nota verblijfsrecreatief beleid gemeente Ameland 2016-2020 10
**Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en functionele opzet 12**
3.1 Bestaande situatie 12
3.2 Nieuwe situatie 14
**Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 17**
4.1 Milieuaspecten 17
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten 19
4.3 Ecologie 20
4.4 Waterparagraaf 20
4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid 20
**Hoofdstuk 5 Juridische planopzet 21**
5.1 Recreatie - Verblijfsrecreatie 3 21
5.2 Waarde - Archeologie 21
5.3 Waarde - Beschermd dorpsgezicht 21
**Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg 22**
6.1 Vooroverleg 22
6.2 Participatie 22
6.3 Totstandkoming plan 22

## Bijlagen bij de toelichting 23

**Bijlage 1 Bedrijfsplan 24**
**Bijlage 2 Aanwijzingsbesluit 35**

## Regels 42

**Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 43**
Artikel 1 Begrippen 43
Artikel 2 Wijze van meten 46
**Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 47**

| | | |
|---|---|---|
| Artikel 3 | Recreatie - Verblijfsrecreatie 3 | 47 |
| Artikel 4 | Waarde - Archeologie | 49 |
| Artikel 5 | Waarde - Beschermd dorpsgezicht | 51 |
| **Hoofdstuk 3** | **ALGEMENE REGELS** | **52** |
| Artikel 6 | Anti-dubbeltelregel | 52 |
| Artikel 7 | Algemene bouwregels | 53 |
| Artikel 8 | Algemene gebruiksregels | 54 |
| Artikel 9 | Algemene afwijkingsregels | 55 |
| **Hoofdstuk 4** | **OVERGANGS- EN SLOTREGELS** | **56** |
| Artikel 10 | Overgangsrecht | 56 |
| Artikel 11 | Slotregel | 57 |
| **Plankaart** | | **59** |

# Toelichting

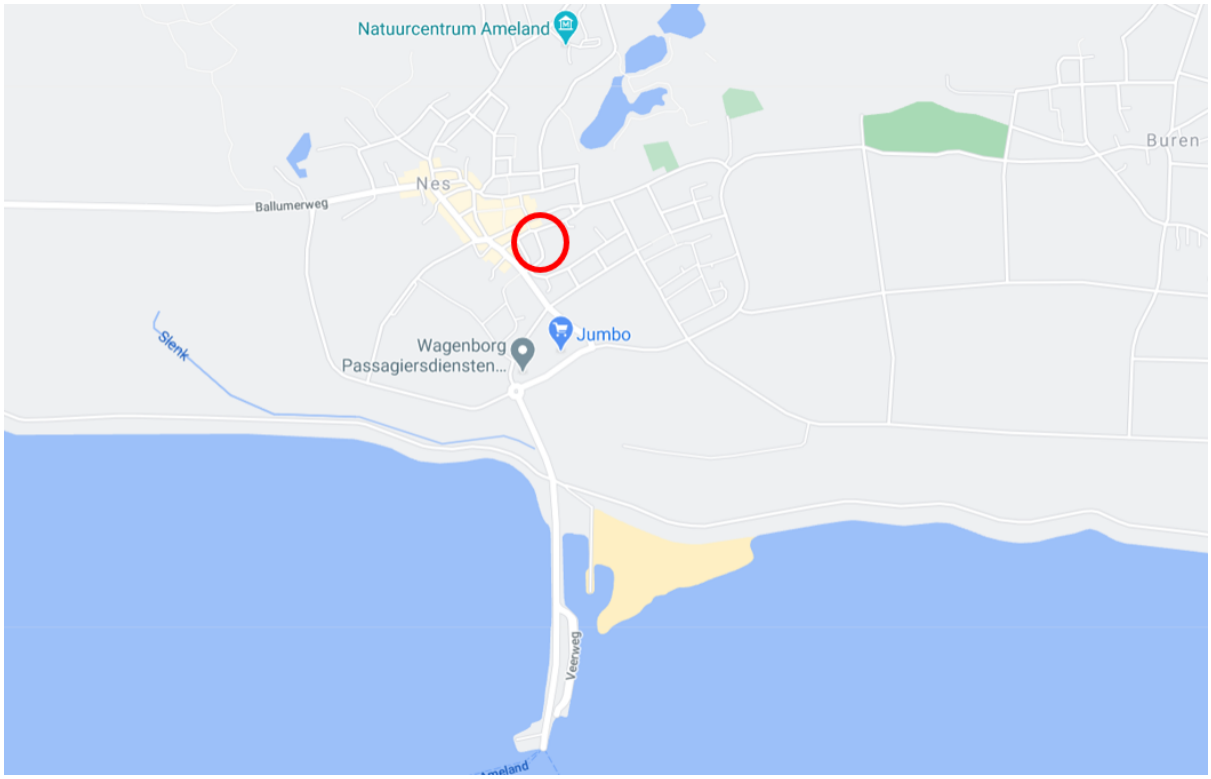
# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan het Vermaningspad 6 in Nes, gemeente Ameland, is een monumentale woning aanwezig met bijbehorende berging, erf en tuin. Hoewel de woning al geruime tijd in gebruik was als recreatiewoning, is het bestemd als een reguliere woning. Voor reguliere bewoning is de woning in de huidige tijd, door zijn bouwkundige en monumentale eigenschappen, niet meer geschikt. Mogelijkheden om hier verandering in aan te brengen zijn niet haalbaar of niet gewenst, omdat het gepaard zou gaan met het verloren gaan van de monumentale waarden van het pand. Hierom wenst de eigenaar dat hij de bebouwing en het bijbehorende perceel alsnog kan gebruiken en laten gebruiken ten behoeve van een recreatiewoning. Daarvoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel Vermaningspad 6 is gelegen in het centrum van het dorp Nes. Even ten noorden van het perceel haakt het Vermaningspad aan op de Burgemeester Waldastraat. Kadastraal is dit perceel bekend als gemeente Nes Ameland, sectie A, nummers 3995.




*Ligging in omgeving*

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt alleen gevormd door het perceel Vermaningspad 6. Het plangebied meet circa 800 m².



*Lucht foto omgeving met het plangebied globaal, in rood aangeduid*

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Nes. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 augustus 2014. In het bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied (van dit bestemmingsplan) de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - 1'.

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan het overgrote deel van de tuin op het perceel. Met die bestemming zijn de gronden bestemd voor 'tuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen'. In deze bestemming is qua bouwwerken alleen voorzien in bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 2 meter hoog.

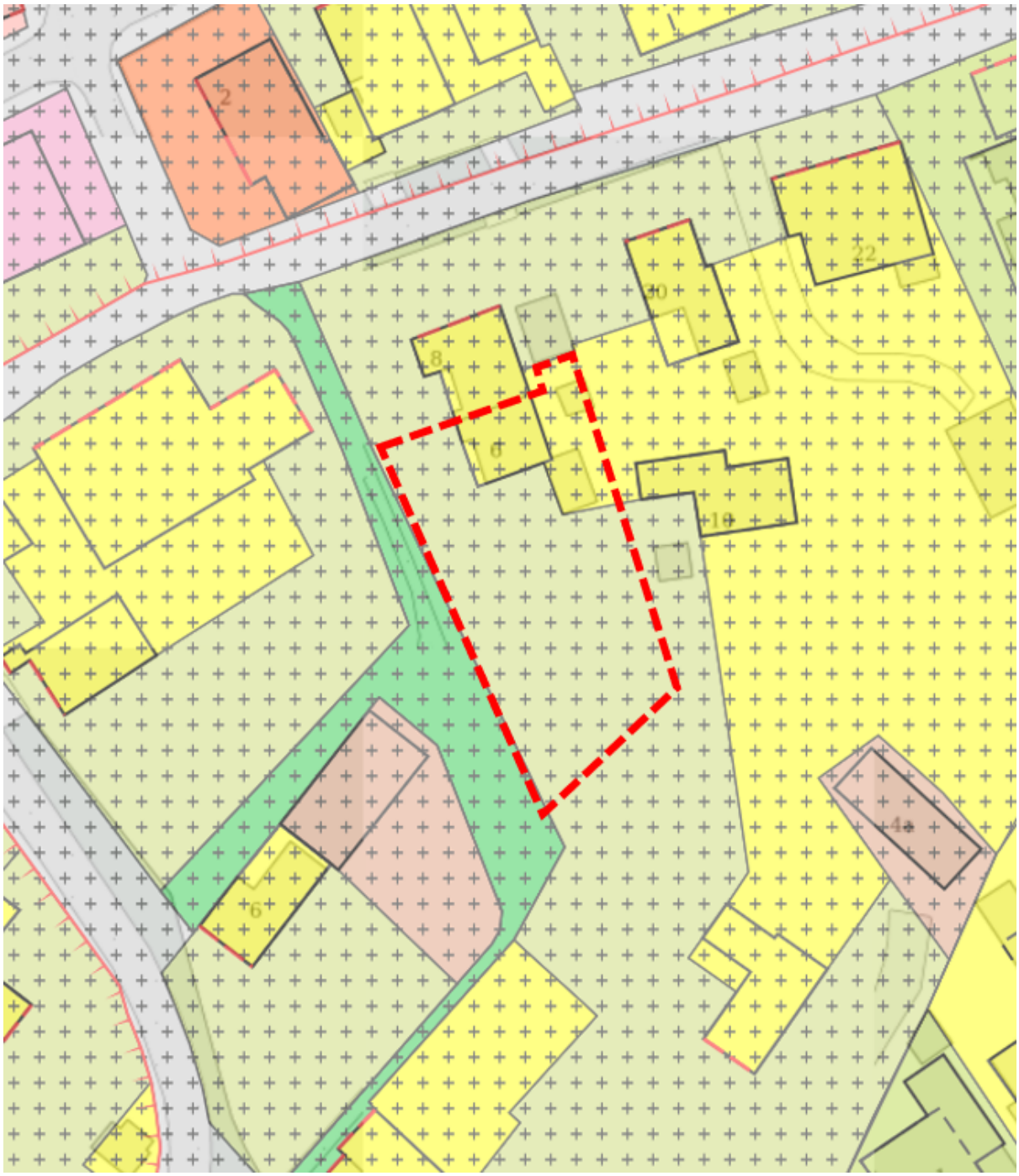
De bestemming 'Wonen - 1' is toegekend aan de woning op het perceel, de aanbouw daarbij en de gronden die, bezien vanaf het Vermaningspad, achter die bebouwing is gelegen. Met deze bestemming zijn de gronden in hoofdzaak bestemd voor 'woonhuizen'. Woonhuizen zijn volgens de begripsbepalingen van het plan: 'een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden'. Voor het plangebied houdt dat in dat de woning in het plangebied en de naastgelegen woning aan het Vermaningspad 8, samen als één woonhuis moeten worden gezien, aangezien beide woningen tegen elkaar aan zijn gelegen. Een woning is volgens het bestemmingsplan een 'complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'.

Binnen het aangegeven bouwvlak, dat 'gedeeld' wordt met de woning aan het Vermaningspad 8, is binnen de bestemming 'Wonen - 1' een hoofgebouw toegestaan met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter. Buiten en binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het gezamenlijke oppervlakte daarvan mag maximaal 50 m² bedragen, mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% bebouwd wordt. Voor deze bouwwerken geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter.

Verder rusten op de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Met de eerstgenoemde bestemming worden de gronden bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden. In deze bestemming geldt, kort gezegd, dat de archeologische waarden nader in beeld moeten worden gebracht op het moment dat sprake is van bodemingrepen die meer dan 50 m² beslaan en dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld. Met de bescherming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' krijgt de ministeriële aanwijzing van de oude dorpskern van Ameland als beschermd stadsgezicht de vereiste doorvertaling in een bestemmingsplan. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de plantoelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. In de plantoelichting wordt verwezen naar het aanwijzigingsbesluit en de bijbehorende toelichting.

Binnen de gegeven bestemmingen is het niet toegestaan om de woning in het plangebied te gebruiken als

recreatiewoning. Bij dat gebruik is namelijk niet langer sprake van een complex van ruimten dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, maar wordt de woning gebruikt door huishoudens en andere persoonsverbanden die elders hun hoofdverblijf hebben. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan nodig waarmee in het beoogde gebruik wordt voorzien.




*Uitsnede plankaart met in rood, globaal omkaderd het plangebied*

## 1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting

Deze toelichting vangt in hoofdstuk 2 aan met een beschrijving van het relevante beleidskader. In het daarop volgende hoofdstuk wordt de bestaande en de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid aangetoond en wordt ingegaan op enkele, andere planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Afsluitend zijn de resultaten van inspraak en overleg opgenomen.

# Hoofdstuk 2 Beleidskader

## 2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van het kabinet voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten hebben meer bevoegdheden in de ruimtelijke ordening gekregen. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten weten beter wat er speelt in de regio en wat bewoners, bedrijven en organisaties willen. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Uit de SVIR volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het plangebied.

## 2.2 Streekplan Om de kwaliteit van de romte

Het provinciale beleid is uiteengezet in het Streekplan Om de kwaliteit van de romte. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De belangrijkste uitgangspunten uit het provinciale beleid zijn vastgelegd in de Verordening Romte. Hierin zijn ten aanzien van de provinciale belangen regels opgenomen, waar in bestemmingsplannen rekening gehouden moet worden.

Ontwikkeling van recreatie en toerisme zijn voor de sociaal-economische positie van de Waddeneilanden van cruciaal belang volgens het Streekplan. Ook voor de sector zelf is het daarbij belangrijk dat recreatieve ontwikkelingen zijn afgestemd op de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden van de Waddeneilanden. Binnen het algemene principe van stabilisatie van de totale recreatiedruk per waddeneiland –op basis van de daarover in het verleden gemaakte afspraken– is er op Ameland zowel kwantitatieve als kwalitatieve ontwikkelingsruimte. De Waddeneilanden hebben bij uitstek een zeer belangrijke toeristisch-recreatieve functie. Bijna 42% van de directe werkgelegenheid op de eilanden komt voor rekening van de toeristisch-recreatieve sector. De bijzondere landschappelijke en natuurlijke waarden op de eilanden en van de Wadden- en Noordzee, geven toeristisch recreatieve betekenis aan de Waddeneilanden. Deze waarden bepalen dan ook voor een groot deel de ontwikkelingsmogelijkheden voor de sector, waarbij in het algemeen de nadruk meer ligt op kwaliteit dan op kwantiteit.

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van een enkele recreatiewoning binnen het bestaande, stedelijke gebied van Nes. Het zorgt voor een versterking van de toeristisch-recreatieve functie van Ameland, zonder dat daarbij landschappelijke of natuurlijke waarden in het geding zijn. Het plan is dan ook in lijn met het Streekplan.

## 2.3 Verordening Romte Fryslân 2014

Op 24 juni 2014 heeft het College van Gedeputeerde Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de Verordening Romte Fryslân worden regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Volgens de provinciale verordening ligt het plangebied van dit bestemmingsplan in bestaand bebouwd gebied. Hiervoor stelt de verordening geen specifieke eisen aan de functiewijziging van een bestaande stedelijke functie, in dit geval wonen, naar een andere stedelijke functie, in dit geval een recreatiewoning. De verordening stelt voor de Waddeneilanden wel specifieke eisen als het gaat om de introductie van nieuwe recreatieve voorzieningen. Als het om recreatiewoningen gaat, volgt uit de begripsbepalingen echter dat dit alleen voor

complexen van recreatiewoningen geldt. Met de introductie van een enkele recreatiewoning is volgens de verordening geen sprake van een complex van recreatiewoningen. Derhalve gelden de bijbehorende bepalingen ook niet voor dit bestemmingsplan. Ook voor het overige bevat de verordening geen bepalingen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale verordening.

## 2.4 Structuurvisie Ameland

De Structuurvisie Ameland (vastgesteld op 28 november 2011) heeft de primaire opgave het huidig gemeentelijk beleid integraal te vertalen. De wens voor een Structuurvisie hangt direct samen met de actualisering van een groot aantal bestemmingsplannen. Met de Structuurvisie kan er binnen de bestemmingsplannen sturing worden gegeven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het eiland. De visie voor Ameland is het toekomstbeeld voor de gemeente tot aan 2020. Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt ingezet op behoud van de bestaande toeristisch- recreatieve structuur in combinatie met kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. De toegestane groei is per sector uitgewerkt:

- de hotelsector mag onder voorwaarden groeien;
- de appartementensector moet gelijk blijven;
- voor recreatiewoningen is een beperkte groei is mogelijk;
- het aantal stacaravans moet gelijk blijven, een lichte terugloop is acceptabel;
- groepsverblijven moeten zo mogelijk gelijk blijven;
- het agrotoerisme (kamperen-bij-de-boer) mag groeien;
- de jachthavens mogen groeien;
- het recreatief gebruik van woningen moet afnemen;
- het recreatief medegebruik van woningen mag licht groeien.

Voor dit bestemmingsplan zijn de uitgangspunten voor recreatiewoningen van belang. De voorziene, enkele en nieuwe recreatiewoning past binnen het beleid om beperkte groei van recreatiewoningen toe te staan.

## 2.5 Nota verblijfsrecreatief beleid gemeente Ameland 2016-2020

Het doel van de Nota verblijfsrecreatief beleid gemeente Ameland 2016-2020 is het ontwikkelen van nieuw beleid dat kan dienen als afwegingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de verblijfsrecreatieve sector op Ameland. Om deze doelstelling te behalen is gewerkt aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: Welke ontwikkelingen wil en kan de gemeente Ameland toestaan en/of bewerkstelligen in de verblijfsrecreatieve sector en hoe kunnen deze ontwikkelingen beleidsmatig worden ingevuld?

Deze nota heeft de status van een beleidsplan. Het document zal in eerste instantie gebruikt worden als afwegingskader voor aanvragen tot wijziging van het bestemmingsplan en als (interpretatie)kader voor andere gemeentelijke regelgeving. In de nota wordt de visie als volgt geformuleerd: 'De gemeente Ameland hecht aan het behoud van diversiteit in het aanbod van vakantieverblijven. Een verdere groei in het hoogseizoen heeft niet de prioriteit, seizoensverlenging daarentegen blijft het streven'.

Ondernemers moeten de kans hebben om te investeren in kwaliteitsverbetering. Het eventuele verlies aan bedden kan men deels compenseren (eventueel en onder voorwaarden) met een beperkte uitbreiding. Het omzetten in andere verblijfsrecreatieve functies is in principe mogelijk zolang de veerkracht van Amelander economie niet negatief wordt beïnvloed. Nieuwe verblijfsrecreatieve bestemmingen blijven beperkt tot bijzondere situaties, zoals aansluitend bij gemeentelijke speerpunten en wanneer ondernemers nieuwe markten kunnen aanboren. Randvoorwaarde is altijd een goede ruimtelijke inpassing. Innovatieve ideeën op het gebied van verblijfsrecreatie zullen door de gemeente in beginsel positief benaderd worden.

De hoofdlijnen van het beleid die hieruit voortvloeien zijn onder meer:

- Nieuwe ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector mogen niet significant ten koste gaan van het kapitaal van Ameland: natuur, landschap en cultuurhistorie. Daar waar ze deze punten versterken moeten ze juist alle ruimte krijgen.
- Toeristische ontwikkelingen moeten een significante bijdrage leveren aan de sociaaleconomische ontwikkeling van Ameland.
- Voor het behoud van diversiteit op de kampeerterreinen beperkt de gemeente de substitutie van kampeermiddelen.
- Diversiteit in accommodaties en doelgroepen moet behouden blijven.
- Uitbreidingen van recreatieterreinen en kampeerterreinen buiten de dorpen is mogelijk ter compensatie van bedden die verloren zijn gegaan door kwaliteitsverbetering.

- De agrarische sector moet meer mogelijkheden hebben in de verblijfsrecreatieve sector.
- De gemeente kan afwijken van dit beleid voor grote en/of innovatieve projecten die invulling geven aan gemeentelijke speerpunten en initiatieven.
- De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit van het eiland bewaren.
- De gemeente stimuleert bij nieuwe ontwikkelingen ondernemers om verder te gaan dan de wettelijke eisen aan toegankelijkheid en duurzaamheid.
- De gemeente laat het onderscheid tussen de verschillende segmenten van verblijfsrecreatie zoveel mogelijk los.

Verder is in de nota opgenomen dat de realisatie van nieuwe recreatiewoningen, niet behorende tot een complex recreatiewoningen, in landschappelijke gebieden, natuurgebieden en dorpen in beginsel niet wordt toegestaan.

Onderhavig plan is grotendeels in lijn met de nota. Het leidt tot een versterking van het cultuurhistorische kapitaal van Ameland. Een monumentale woning in beschermd dorpsgezicht krijgt een passende, nieuwe invulling die duurzaam is richting de toekomst. Daarmee draagt het ook bij aan de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp Nes en, in het bijzonder, het beschermde dorpsgezicht van Nes. Wel gaat het in tegen het beginsel dat in de dorpen niet in nieuwe recreatiewoningen wordt voorzien. De bijzondere situatie in het plangebied geeft echter aanleiding om toch in een nieuwe, solitaire recreatiewoning te voorzien. Gezien de geschiedenis van het gebouw, de fysieke en monumentale kenmerken van het gebouw en de beoogde, recreatieve functie voor het gebouw, is aanvaardbaar dat instandhouding van het monument en het versterken en verbijzonderen van het verblijfsrecreatieve aanbod op Ameland prevaleert boven het uitgangspunt dat de woonfunctie van Nes niet ten koste mag gaan van nieuwe recreatiewoningen. De motivatie hiervoor is al volgt.

De woning in het plangebied is een Rijksmonument. Deze is grondig gerestaureerd. Daarbij is de aandacht gericht op het in originele staat terugbrengen van de woning en niet naar het aanpassen van de woning naar hedendaags wooncomfort. Hierdoor is een woning ontstaan c.q. teruggebracht die naar hedendaagse maatstaven niet geschikt is om permanent als woonverblijf te dienen. Sinds jaren 80 van de vorige eeuw is de woning ook langdurig in gebruik geweest als recreatiewoning. Vanuit deze beperkingen en geschiedenis is het voornemen ontstaan om het pand te gaan verhuren onder het motto 'Overnachten in een monument'. Tijdens een kort, recreatief verblijf kunnen de ongemakken op de koop toe genomen worden en bieden deze zelfs nog een bepaalde charme voor gasten. Dit bedrijfsconcept, dat uitgewerkt is in het bedrijfsplan dat opgenomen is als bijlage 1, leidt tot een verrrijking van het recreatie-aanbod op Ameland. Dit gebeurt zonder dat het ten koste gaat van het kapitaal van Ameland: natuur, landschap en cultuurhistorie. Ten aanzien van cultuurhistorische waarden leidt het juist tot een vermeerdering van dat kapitaal: een Rijksmonument krijgt een bestemming die leidt tot de passende instandhouding van het monument. Onderhavig plan is dan ook verenigbaar met het gemeentelijke recreatiebeleid.

# Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en functionele opzet

## 3.1 Bestaande situatie

Omgeving

Het plangebied is gelegen in de oude dorpskern van Nes. Deze oude kern is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De omgeving kenmerkt zich door een onregelmatig stratenpatroon waarlangs de dorpsbebouwing op onregelmatige wijze is gesitueerd. De bebouwing is grondgebonden en bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap. Verder is de variatie in de bebouwing groot: van grote, voormalige agrarisch schuren tot kleine seniorenwoningen en van bebouwing die al eeuwen oud is tot nieuwbouw van een paar jaar geleden. Qua functies ligt het plangebied op het kantelpunt, met in het noordwesten een gebied met diverse horeca- en winkelfuncties en in het zuidoosten een rustig woongebied



*Luchtfoto omgeving met het plangebied globaal, in rood aangeduid*

Plangebied

Het Vermaningspad is een voetpad dat tussen enkele woonpercelen voert tussen de Burgemeester Waldastraat en het Wiebe Wesselpad. Ten zuidoosten van de kruising van het Vermaningspad en de Burgemeester Waldatraat is een Amelander huis aanwezig dat dateert uit 1684. Dit huis is op de Burgemeester Waldastraat gericht, met een tussenliggende afstand van circa 8 meter. Het gebouw kenmerkt zich door witte kopgevels en een enkele bouwlaag met een zadeldak. Een haag en (lei)bomen ontrekken het gebouw voor het grootste deel aan het zicht vanaf de Burgmeester Waldastraat.

Het gebouw bestaat uit twee gedeelten. In de voorzijde van het gebouw is, buiten het plangebied, aan het Vermaningspad 8, een woning aanwezig. Tegen deze woning is, aan de zijde van het Vermaningspad een aanbouw met een kap aanwezig. De woning beschikt over een toegang naar de Burgemeester Waldastraat. In het achterste gedeelte van het gebouw is de woning in het plangebied aanwezig, die de naam Het Freule Huuske heeft. In wezen bestaat de woning hier uit twee delen. In het verlengde van de naastgelegen woning is

een achterhuis aanwezig. Schuin daarnaast is het voorhuis (de opkamer) aanwezig. De achterkant van dit gedeelte staat als het ware in het verlengde van de kopgevel van het achterhuis. Dit gebouw bestaat uit anderhalve bouwlaag met een kap en is ongeveer even hoog als het hoofdvolume. De woning is alleen bereikbaar via het Vermaningspad en daarmee alleen per voet bereikbaar vanaf de Burgemeester Waldastraat.

Buiten de woning is in het plangebied een ruime en groene tuin aanwezig, met veel bomen. Interessant detail daarvan is dat de erfafscheiding is gemaakt van walviskaken (kakebienen). De achtergrond hiervan is dat Het Freule Huuske is gemaakt door een commandeur op de walvisvaart. Verder is, bezien vanaf het Vermaningspad, achter de woning nog een bescheiden berging aanwezig.



*De woning in het plangebied, gezien in noordelijke richting*




*Situatietekening plangebied*

## 3.2 Nieuwe situatie

Doel van dit bestemmingsplan is om de woning in het plangebied te mogen gebruiken als recreatiewoning. Hierbij gaat het alleen om het herbestemmen van de bestaande bebouwing. Dit bestemmingsplan leidt dan ook niet tot een wijziging van de ruimtelijke situatie op het perceel. De ruimtelijke effecten van een enkele recreatiewoning zijn hier, in een omgeving met relatief veel toeristisch-recreatieve functies, vergelijkbaar met die van een reguliere woning. Ook wat dat betreft is een recreatiewoning hier goed inpasbaar.

Het gemeentelijke beleid acht het echter in beginsel onwenselijk dat bestaande woningen worden omgevormd tot recreatiewoningen. De gemeente wil dat bestaande woningen hun functie behouden om zo beschikbaar te blijven voor de bewoners van het eiland. De bijzondere omstandigheden in het plangebied geven echter aanleiding om toch in de gewenste, recreatieve functie te voorzien. De motivatie daarvoor is als volgt.

Hoewel het van origine als woning is gebouwd, bezit het naar de huidige maatstaven in wezen niet de

eigenschappen, die nodig zijn om als een hoofdverblijf van een huishouden te kunnen dienen. Het pand is in 1967 aangewezen als rijksmonument en het ligt in een beschermd dorpsgezicht. Het pand is, na de sloop van het kasteel in Ballum in 1830, het enige aandenken aan het verblijf van de Baronnen van Heeckeren (grietmannen/burgemeesters) op Ameland. Onder andere baronesse Julia van Heeckeren (1840-1927) heeft haar hele leven in het gebouw gewoond. Daarom werd het ook 'Het Freule Huuske' genoemd.

Na jarenlange verwaarlozing is het pand in de jaren 80 van de vorige eeuw grondig gerestaureerd, met behulp van provinciale subsidie. Hierbij is de restauratie voornamelijk gericht op het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gebouw. Dat het pand weer als woning gebruikt zou gaan worden was destijds niet aan de orde. In 1989 werd aan de toenmalig eigenaar ontheffing verleend van de gemeentelijke 'verordening op het gebruik van woningen in de gemeente Ameland', een voorloper van de huidige Huisvestingsverordening, van het verbod om de woning anders te gebruiken dan als woning. Vervolgens heeft die eigenaar de woning jarenlang gebruikt en verhuurd als recreatiewoning. Uiteindelijk is de genoemde ontheffing in 2015 komen te vervallen.

Vanuit deze geschiedenis is een woning ontstaan die naar hedendaagse maatstaven niet geschikt meer is om dat permanent als woonverblijf te hebben. Doorgangen zijn krap, er is nog een bedstee, deuren zijn laag, er is weinig bergruimte en de inrichting staat voor een groot deel vast. Hier veranderingen in aanbrengen zou alleen gaan via een ingrijpend verbouwing van het pand, dat geheel (exterieur én interieur) een monument is. Dat verdraagt zich niet met de monumentale waarden van en in het pand.

De ongeschiktheid van het pand om er te wonen, is niet alleen de beleving van de eigenaar. In de periode van 2014 tot en met 2019 heeft de eigenaar het pand proberen te verkopen als woning, voor een marktconforme prijs. Het leverde in al die jaren slechts een handvol reacties op, waarbij uiteindelijk geen enkele concrete stap werd gemaakt richting een koop, waarbij de koper de intentie had om er te gaan wonen. Ook heeft de eigenaar in 2018 en 2019 gewerkt aan een plan om het pand geschikt te maken voor twee wooneenheden, wat zou neerkomen op een ingrijpende verbouwing. Hieraan wilde de gemeente geen medewerking verlenen omdat de impact op het Rijksmonument te groot was.

Het pand is in zijn huidige vorm dan ook hoogstens geschikt als een tijdelijk verblijf voor een huishouden of andere samenstelling van personen. De ongemakken die het pand met zich meebrengt zijn dan te dragen omdat een gebruiker het pand alleen tijdelijk gebruikt en omdat een gebruiker tijdens een vakantie of een 'weekendje weg' dergelijke ongemakken over het algemeen op de koop toeneemt en er soms zelfs de charme van inziet. Door daar de bestemming op te veranderen, gaat er feitelijk ook geen reguliere woning voor Ameland verloren. Het pand is daar feitelijk al niet meer geschikt voor en het is alleen nog geschikt om dienst te doen als recreatiewoning.

Hier komt nog bij dat de woning in het plangebied alleen per voet bereikbaar is vanaf de openbare weg. Het perceel heeft geen toegang die geschikt is voor auto's (het is zelfs verboden het perceel per auto te bereiken). Een dergelijke toegang alsnog maken, is niet reëel. Een verbreding van het Vermaningspad staat op gespannen voet met de waarden van het beschermde dorpsgezicht. Ook is een toegang voor auto's op het perceel niet inpasbaar vanwege de met walviskaken gemaakte erfafscheiding. Die walviskaken horen bij het monument op het perceel. Het dichtstbijzijnde parkeerterrein ligt op een loopafstand van 400 meter.

Vanuit de beperkingen en de geschiedenis van het pand is bij de eigenaar voornemen ontstaan om het pand te gaan verhuren onder het motto 'Overnachten in een monument'. Tijdens een kort, recreatief verblijf kunnen de ongemakken op de koop toe genomen worden en bieden deze zelfs nog een bepaalde charme voor gasten. Tevens zijn er ideeën om het pand voor kunstuitingen te gebruiken, zodat in een kunstmaand kunstminnende gasten extra van het pand kunnen genieten. Tevens is het pand zelf diverse keren onderwerp van schilderijen geweest en is er ook regelmatig interesse van filmmakers en tv-programma's om het pand te gebruiken. Dit bedrijfsconcept is uitgewerkt in een bedrijfsplan dat is opgenomen als bijlage 1. De uitvoering van dit bedrijfsplan leidt tot een verrijking van en een bijzondere toevoeging aan het recreatie-aanbod op Ameland, zonder dat dit significant ten koste gaat van de woonfunctie van Nes.

Door in een gebruik als recreatiewoning te voorzien, wordt ook bijgedragen aan de instandhouding van het Rijksmonument. Het geven van een passende functie is over het algemeen de beste garantie voor het behouden van een monument. Het pand kan dan op een economisch verantwoorde manier in gebruik blijven, zodat de eigenaar sneller genegen zal zijn om het nodige onderhoud uit te voeren.

Door de woning in het plangebied te bestemmen als een recreatiewoning, is het pand geen woonruimte meer voor de gemeentelijke Huisvestigingsverordening. Het verbod uit die verordening om woonruimte zonder vergunning anders dan ten behoeve van bewoning te gebruiken, geldt dientengevolge ook niet meer voor de woning. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de woning worden omgezet in een recreatiewoning zonder dat daar een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening voor nodig is.

Qua verkeer en parkeren leidt de herbestemming van het pand niet tot een relevante wijziging. De verkeersgeneratie van een reguliere woning is hoger dan die van een recreatiewoning. De verkeersgeneratie neemt dus af. Ook leidt de bestemmingswijziging per saldo tot een afname van de parkeerbehoefte, zodat niet in nieuwe parkeerplaatsen hoeft te worden voorzien.

# Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

## 4.1 Milieuaspecten

### 4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

### 4.1.2 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingsplanwijziging.

Voorzover bekend zijn de menselijke activiteiten in het plangebied altijd beperkt gebleven tot de bewoning van de aanwezige woning. Aanwijzingen dat er ter plaatse bodemverontreinigde activiteiten plaats hebben gevonden, zoals de aanwezigheid van olietanks, zijn niet voorhanden. Bovendien zijn ook geen nieuwe gebouwen voorzien waar mensen structureel verblijven. Het gaat alleen om de hergebruik van een bestaande woning. Bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan.

### 4.1.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Onderhavige ontwikkeling voorziet alleen in het herbestemmen van een milieugevoelige functie: een woning wordt een recreatiewoning. Daarom is alleen sprake van inwaartse zonering. Gelet op de mix van functies in de omgeving is sprake van een gebied met functiemenging. Er kan dus een correctie worden uitgevoerd ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse milieubelastende functies aanwezig:

1. Vermaningspad 1, kerk, milieucategorie 2;
2. Marten Janszenstraat 2, restaurant, milieucategorie 1;
3. Van Heeckerenstraat 12, bank, milieucategorie 1.

Voor de eerste twee functies geldt een gecorrigeerde richtafstand van 0 meter. Hieraan wordt voldaan. Voor de kerk geldt een gecorrigeerde richtafstand van 10 meter. Ook daaraan wordt voldaan. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming van de kerk en de woning in het plangebied bedraagt circa 24 meter. Milieuzoneringen staan de uitvoerbaarheid van dit plan dan ook niet in de weg.

### 4.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen: de Hamersveldseweg en de Zuiderinslag. Dit bestemmingsplan voorziet niet in de introductie nieuwe geluidgevoelige gebouwen. Het is derhalve niet noodzakelijk om akoestisch onderzoek uit te voeren voor dit bestemmingsplan.

Ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen aanleiding om onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe recreatiewoning. De wegen in de omgeving zijn allemaal 30 km/uur-wegen met een relatief lage verkeersintensiteit. De dichtstbijzijnde weg is de Burgermeester Wardastraat met een tussenliggende afstand van 20 meter, daarvan afgescheiden door de woning aan het Vermaningspad 8. Redelijkerwijs zal de geluidsbelasting op de woning relatief laag zijn.

### 4.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De belangrijkste stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. .

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemming voor een reeds aanwezige woning. Daarmee valt dit bestemmingsplan onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Hierdoor is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

### 4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe hanteren het Bevi en het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van transportassen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans $10^{-6}$ (één op

1.000.000) bedraagt.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van Bevi-bedrijven en van transportassen voor gevaarlijke stoffen.

### 4.1.7 Elektromagnetische velden

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen. Zendmasten voor telecommunicatie zijn eveneens niet aanwezig. Onderzoek naar elektromagnetische velden is niet nodig.

### 4.1.8 Milieueffectrapportage

De omgevingsvergunning maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.--beoordeling over te gaan.

## 4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

### 4.2.1 Archeologie

De provincie heeft in het kader van de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn archeologische adviezen voor de provincie Fryslân gegeven. Op deze kaart worden voor zowel de Steentijd - Bronstijd als de IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

Op de kaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen geeft de provincie voor de oude kern van Nes, en daarmee ook voor het plangebied, het advies om te streven naar behoud. Van de terreinen waarvoor dit advies geldt is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. In veel gevallen betreft het AMK-terreinen, maar het kunnen ook terreinen zijn die bij gemeente of provincie bekend staan als archeologisch waardevol. De provincie raadt af om in deze gebieden ingrepen te verrichten, die het bodemarchief kunnen schaden. Soms hebben deze terreinen nu reeds een bestemming waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, zoals bijvoorbeeld een woonbestemming. In deze gevallen adviseert de provincie voor ingrepen van minder dan 50m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding' streven naar behoud'. Mochten er bij het realiseren van deze kleine plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

In het plangebied zijn geen nieuwe bodemingrepen voorzien, die de beschreven ondergrens overschrijden. Daarmee is er geen aanleiding tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

### 4.2.2 Cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van beschermd dorpsgezicht Nes, zoals dat in 1969 is aangewezen. Het aanwijzingsbesluit is opgenomen als bijlage 2 van de Bijlagen bij de toelichting. De aanwijzing is gestoeld op de gaaf bewaard gebleven structuur en de samenhang van de openbare ruimten en van karakteristieke bebouwing. De oude veelal karakteristieke huizen, de omhegde erven, het netwerk van oude paden, de open ruimte en de wegbeplanting, vormen een historisch waardevol geheel.

De waarden van het beschermde dorpsgezicht zijn ter plaatse van het plangebied en in de omgeving daarvan goed waarneembaar. De woning in het plangebied is een van de karakteristieke huizen van Ameland, het perceel is grotendeels omhegd en ligt aan een van de oude paden in Nes, het Vermaningspad. Als gevolg van dit bestemmingsplan zal de ruimtelijke situatie in het plangebied niet veranderen. De waarden van het beschermde dorpsgezicht zijn dan ook niet in het geding. Met dit plan worden de waarden van het beschermde gezicht juist ondersteund. Een van de karakteristieke woonhuizen kan een nieuwe invulling krijgen, waardoor de instandhouding beter geborgd wordt dan op basis van de huidige bestemming mogelijk is.

### 4.2.3 Monumenten

De woning in het plangebied is een Rijksmonument (monumentnummer 7638). Volgens het monumentenregister gaat het om een 'karakteristiek Amelander huis onder zadeldak met topgevels'. Dit monument krijgt met dit bestemmingsplan een nieuwe bestemming. Daarvoor zijn geen bouwkundige aanpassingen aan het pand nodig. De monumentale waarden blijven dus in stand. Sterker nog, de instandhouding van het momument is, zoals in paragraaf 3.2 reeds is toegelicht, de voornaamste reden om de bestemming te wijzigen.

## 4.3 Ecologie

Dit bestemmingsplan betreft het herbestemmen van een bestaand woonperceel. De woning en de tuin zijn reeds aanwezig en in gebruik. Sloop of andere bouwkundige veranderingen aan de gebouwen zijn niet voorzien. De aanwezigheid van beschermde flora en fauna, die de uitvoerbaarheid van het bestemingsplan in de weg staan, valt dan ook niet te verwachten.

Gezien de aard van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden vormen beschermde natuurgebieden geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het plangebied ligt ruim buiten de Ecologische Hoofdstructuur uit de Verordening Romte Fryslân 2014.

Natuurregelgeving staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

## 4.4 Waterparagraaf

Met dit bestemmingsplan krijgt een bestaand woonperceel een passende bestemming, zonder dat de bouwmogelijkheden toenemen. Hemelwater kan worden geinfilteerd binnen het plangebied. Wanneer dat niet gaat kan het water worden afgevoerd richting de hemelwateriolering langs de Burgemeester Waldastraat. De vuilwaterafvoer van de woning is reeds aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

## 4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer zal de kosten die gemeente maakt ter uitvoering van zijn initiatief voor zijn rekening laten komen. Alle met deze planwijziging samenhangende kosten komen dus ten laste van de initiatiefnemer. Deze wijziging heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen. Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

# Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In hoofdstuk 3 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling.

Voor de regels van dit plan zijn de regels uit het bestemmingsplan Nes gebruikt, dat op het moment van schrijven nog geldt voor het plangebied. Die regels zijn vervolgens ontdaan van overbodige elementen, geactualiseerd en op onderdelen aangepast in verband met de beoogde situatie in het plangebied. De gegeven bestemmingen worden hierna kort besproken.

## 5.1 Recreatie - Verblijfsrecreatie 3

Met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3' wordt voorzien in het gebruik van het perceel voor verblijfsrecreatie. De woning, de berging en de tuin worden bestemd om te gebruiken ten behoeve van een recreatiewoning. Voor de bestaande woning is een bouwvlak aangegeven. Binnen dit bouwvlak is maximaal één recreatiewoning toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen de gronden als tuin in gebruik blijven en is maximaal een bijbehorend bouwwerk toegestaan van maximaal 15 m² groot.

## 5.2 Waarde - Archeologie

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Mochten er in de toekomst toch bodemingrepen gepland worden die groter zijn dan 50 m² en die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld, zal daarvoor eerst een omgevingsvergunningen moeten worden aangevraagd, ter bescherming van de mogelijk aanwezige, archeologische waarden.

## 5.3 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Met de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' blijft de aanwijzing van het plangebied als onderdeel van een beschermd dorpsgezicht de vereiste doorvertaling in het geldende bestemmingsplan houden. De bijbehorende regels zijn materieel gelijk aan de regels van bestemmingsplan Nes.

# Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

## 6.1 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan zal in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden toegezonden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân. De resultaten van dit overleg zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

## 6.2 Participatie

Voorafgaand aan de procedure van dit bestemmingsplan zal de eigenaar van het plangebied de direct omwonenden informeren over de aanstaande wijziging van de bestemming van het perceel en hen in de gelegenheid stellen hun vragen en opmerkingen kenbaar te maken. De resultaten van dit overleg zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

## 6.3 Totstandkoming plan

Met ingang van P.M. tot en met P.M. heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Toen zijn P.M. zienswijzen ingediend.

# Bijlagen bij de toelichting

# Bijlage 1 Bedrijfsplan

stichting

# Het Freule Huuske




## Bedrijfsplan

## Stichting Het Freule Huuske

# Inhoud

1. Samenvatting ..... 3
2. De stichting `Het Freule Huuske` ..... 3
2.1 Gegevens van de Stichting ..... 3
2.2 Persoonlijke motieven ..... 4
2.3 Persoonlijke kwaliteiten van betrokkenen ..... 4
2.4 Persoonlijke ambities ..... 4
3. De Stichting ..... 4
3.1 Het idee ..... 5
3.2 Stand van zaken ..... 5
4. De markt ..... 5
4.1 De markt in beeld ..... 5
4.2 De doelgroep ..... 6
4.3 Concurrentie ..... 6
4.4 Bedrijf en product in de markt (SWOT-analyse) ..... 6
5. Marketingplan ..... 6
5.1 Product/Dienst ..... 6
6. Financieel plan ..... 7
6.1 Investeringsbegroting: ..... 7
6.2 Financieringsbegroting ..... 8
6.3 Exploitatiebegroting ..... 8
6.5 Liquiditeitsbegroting ..... 9
7. Algemene/juridische zaken ..... 9

# 1. Samenvatting

Het historische commandeurshuisje "Het Freule Huuske" is uniek op Ameland. Het pand is sinds 1684 getuige van de historie en ontwikkeling van Ameland. Het huisje is door nazaten van de oorspronkelijk bewoonster Baronesse Van Heeckeren in ere hersteld en om het pand niet weer ten prooi te laten vallen aan natuurlijk verval is continue onderhoud nodig.

De Stichting Het Freule Huuske heeft het op zich genomen om het commandeurshuisje met zijn rijke geschiedenis, te exploiteren. Door dergelijke exploitatie kunnen inkomsten gegenereerd worden om ook andere rijksmonumenten te onderhouden en in oorspronkelijke staat te behouden, terwijl een breed publiek de karakteristieke elementen van de rijke Amelander historie kunnen beleven. De verbondenheid van de Baronnen van Heeckeren met het eiland Ameland kan op deze manier levend gehouden worden.

# 2. De stichting `Het Freule Huuske`

Het Freule Huuske is een commandeurswoning uit 1684 gelegen in Nes, Ameland, en in de vorige eeuw heeft dit pand de status Rijksmonument gekregen. Het pand is momenteel eigendom van de heer Herbrand Hofker welke voornemens is om het pand aan De Stichting `Het Freule Huuske` in eigendom over te dragen. De Stichting is opgericht om

1. In de toekomst de karakteristieke eigenschappen van het pand te kunnen behouden, alsmede om het algemene onderhoud van het pand te waarborgen,
2. De toekomst van het pand  niet in moeilijkheden te laten komen, bijvoorbeeld door overerving.
3. Het pand en de omringende tuin een ontmoetingsplaats te laten zijn voor iedereen met een warm hart voor karakteristiek Ameland.
4. Het behoud van Rijksmonumenten op Ameland en hun historie te behouden.

## 2.1 Gegevens van de Stichting

| | |
|---|---|
| **Naam:** | Stichting Het Freule Huuske |
| **Adres:** | Vermaningspad 6 |
| **Postcode:** | 9163 JD |
| **Woonplaats:** | Nes (Ameland) |
| **KVK-nummer:** | 75535815 |
| **Mobiel:** | 0641850977 |
| **E-mail:** | info@hetfreulehuuske.nl |
| **Datum oprichting:** | 18 augustus 2019 |

## 2.2 Persoonlijke motieven

De Stichting is opgericht door nazaten van de Amelandse Baronesse Johanna Barthara van Heeckeren.

Willem Hofker ravotte elke vakantie in de tuin. Zijn vader Heere Hofker heeft op de opkamer onder de hoede van tante Baronesse Julia zijn studie onderwijzer kunnen volbrengen, en grootvader Hendrik Hofker heeft nicht en buurvrouw Baronesse Julia Maria van Heeckeren tot op de dag van haar overlijden geholpen.

In de jaren ’80 van de vorige eeuw was het pand een onbewoonbare woning geworden en dat kon Willem Hofker niet verkroppen.

Willem Hofker en echtgenote hebben het pand met ontzettend veel inzet van de ondergang gered. Echtgenote Antoinette Hofker-Spaan en kinderen willen de inspanningen van Willem Hofker voor zowel het nageslacht als voor alle liefhebbers van Ameland, behouden.

De aanzienlijke hulp (financieel en architect ) van de Provincie Friesland was hierbij essentieel. Ook omdat er zo veel overheidsgeld is ingestoken, voelen de nazaten zich daarom verplicht dit pand goed te beheren en voor het nageslacht te behouden.

## 2.3 Persoonlijke kwaliteiten van betrokkenen

De bij de Stichting betrokken personen hebben ondertussen 40 jaar ervaring met dit monument, kennen alle vreemde constructies en hoe deze te behouden met in acht nemen van de karakteristieke elementen van het pand.

| Sterke punten | Zwakke punten |
|---|---|
| Kennis van het pand | Te weinig besef van verordeningen van de gemeente , en reageren op veranderende regelgeving |
| In de kennissenkring Cultuur minnende, gezag hebbende vrienden met diepgaande ervaring met monumenten, | Geen eigen mensen die kunnen verbouwen, alles moet worden uitbesteed |
| Veel kennis van ICT (o.a. websites) | Niet woonachtig op Ameland |
| Veel ervaring in het bedrijfsleven | |

## 2.4 Persoonlijke ambities

Diverse betrokkenen bereiken de komende jaren de pensioengerechtigde leeftijd en hebben de ambitie hun liefde voor (de geschiedenis van) Ameland via deze Stichting een invulling te geven.

# 3. De Stichting

## 3.1 Het idee

Hoewel het pand van buitenaf een mooie woning lijkt om permanent in te wonen, is het daarvoor niet geschikt. Ondermeer bouwvakkers die met de restauratie geholpen hebben zeiden vaak dat ze er wel wilden gaan wonen, maar als puntje bij paaltje komt ziet men toch van het idee af. Het pand heeft diverse hoogteverschillen, meerdere trappetjes en samen met lage deurhoogtes en lage plafonds gaat dat irriteren in het dagelijks gebruik. Ook de niet-geisoleerde vloeren, die voor een groot deel direct op zand liggen, zijn een bron van ongemak wat niet zomaar te verhelpen is. In de jaren '80 heeft Provincie Friesland met subsidie en een architect de restauratie ondersteund, maar de voorwaarde was dat alles wat authentiek was behouden diende te blijven. Tevens was er destijds geen sprake van dat het pand permanent bewoond zou worden. Hierdoor is het niet met dat oogmerk gerestaureerd, maar is alle aandacht uitgegaan naar herstellen in oorspronkelijke staat.

Een van de betrokkenen bij de Stichting heeft een in rijksmonumenten gespecialiseerde architect gevraagd een verbouwingsplan te maken, waarmee het pand gebruikt zou kunnen worden voor permanente bewoning. Het plan van architect Rondhout bleek echter niet uit te voeren zonder de Erfgoedwet flink te overtreden.

Door de beperkende factoren in het gebruik van het pand is geleidelijk aan het idee opgevat het te verhuren onder het motto "Overnachten in een Monument". Tijdens een kort verblijf kunnen de ongemakken op de koop toe genomen worden en bieden deze zelfs nog een bepaalde charme. Tevens zijn er ideeën om het pand voor kunstuitingen te gebruiken, zodat in een kunstmaand kunstminnende gasten extra van het pand kunnen genieten. Tevens is het pand zelf diverse keren onderwerp van schilderijen geweest en is er ook regelmatig interesse van filmmakers en tv programma's. De mogelijkheden om het pand te gebruiken en daarmee vorm te geven aan het behoud en verspreiden van de historie zijn derhalve zeer breed.

## 3.2 Stand van zaken

Er is reeds een uitgebreide kring van liefhebbers van het pand die regelmatig een paar dagen willen overnachten. Echter, de huidige stand van zaken is dat het pand op diverse punten flink wat onderhoud nodig heeft. Als de tijd het toelaat zou het pand weer verhuurbaar kunnen zijn in september 2021.

# 4. De markt

Er is voldoende markt voor een bezoek aan een pand als Het Freule Huuske gedurende het hele jaar. Met name ouderen komen graag in de luwte van het dorp Nes een paar dagen genieten van de rust, in een omgeving zoals het vroeger was. Men komt dan speciaal om karakteristiek Ameland te ervaren, geheel anders dan in een 'moderne' accommodatie.

## 4.1 De markt in beeld

Mede door Corona is de verwachting dat ook op lange termijn er meer aandacht is voor wat Nederland te bieden heeft. Het Freule Huuske kan daar invulling aan geven. Het gaat dan niet om het strand, maar echt om de historie- en cultuurbeleving op Ameland.

## 4.2 De doelgroep

De doelgroep is het, in het algemeen oudere, kunst- en cultuur minnend publiek. Doorgaans heeft deze groep mensen ook de middelen om vakantie te houden op een Waddeneiland.

## 4.3 Concurrentie

Het aanbod om te overnachten in Het Freule Huuske is behoorlijk uniek, en zeker op Ameland. De meeste commandeurshuizen zijn van binnen reeds in de jaren '60 verbouwd en wel bewoonbaar gemaakt. Vele authentieke elementen zijn daarmee verloren gegaan. Het Freule Huuske is hierdoor een uniek pand op Ameland en kan daardoor een unieke beleving bieden.

## 4.4 Bedrijf en product in de markt (SWOT-analyse)

| Sterktes (intern) | Zwaktes (intern) |
|---|---|
| • Kennis van monumenten<br>• Ervaring met bestaande klanten<br>• Uitgebreid netwerk<br>• Kennis van ICT<br>• Redelijk veel betrokkenen krijgen meer tijd wegens bereiken pensioen gerechtigde leeftijd | • Nieuw concept dat nog geen bekendheid heeft<br>• Contact met verenigingen op cultureel gebied nog beperkt<br>• Meer draagvlak nodig in geval van ziekte's/vervanging |
| **Kansen (extern)** | **Bedreigingen (extern)** |
| • Vergrijzing Nederland betekent meer potentiële gasten | • Crisis als nu bij Corona<br>• Mogelijk economische achteruitgang |

# 5. Marketingplan

De marketing gaat plaats vinden met een goede presentatie op internet en door het actief benaderen van diverse verenigingen (Erfgoedvereniging Heemschut, Monumenten Community, kunstenaars verenigingen, etc. ). Tevens zal de Stichting zich presenteren op relevante activiteiten en daar informatie over haar werk verspreiden. De ANWB heeft al haar hulp toegezegd en een informatiebord met QR code voor het Freule Huuske gemaakt, om te plaatsen voor het pand.

## 5.1 Product/Dienst

Voor diverse perioden van het jaar worden diverse aanbiedingen gemaakt, zoals:

--Een aanbieding , verblijf inclusief museumbezoek, en een traditionele maaltijd in nostalgische omgeving.

- Voor de kunstmaand willen we in samenwerking met kunstgalerieën exposities in de tuin organiseren.

# 6. Financieel plan

Geld is niet het doel van de Stichting, maar slechts een middel tot behoud van karakteristiek Ameland. Echter dit moet wel ondersteund worden door een goed financieel beheer. Momenteel heeft het pand achterstallig onderhoud waar een investering voor nodig is. De verwachting is dat over maximaal 5 jaar deze investering is terugverdiend. Omdat de Stichting niet beoogd winst te maken is haar plan om daarna andere Rijksmonumenten op Ameland te helpen in het beheer en behoud van karakteristiek Ameland.

## 6.1 Investeringsbegroting:

| **Investeringsbehoefte (incl. btw)** | |
|---|---|
| Website vormgeven en in productie nemen , incl. reservering systeem<br>(specifiek op cultuur gericht) | € 4.000 |
| Noodzakelijke restauratie<br>(vloer opkamer € 4.500 , vervanging kozijnen € 5.000 ) | € 9.500 |
| Schilderwerk buiten,<br>(kozijnen, deuren, dakgoten en muren opnieuw witten) | € 12.500 |
| Impregneren walviskaken (schatting) | € 2.000 |
| Restauratie put | € 2.500 |
| Plaatsen informatiebord ANWB | € 500 |
| **Totale investeringsbehoefte** | **€ 31.000** |

| **Werkkapitaalbehoefte (incl. btw)** | |
|---|---|
| Zie boven | € 31.000 |
| Onvoorzien | € 5.000 |
| **Totale investering** | **€ 36.000** |

## 6.2 Financieringsbegroting

De financiering vind plaats door leningen van betrokkenen. Bepaalde werkzaamheden worden pas in 2022 uitgevoerd. Helaas zijn banken niet bereid een lening of hypotheek te geven aan een Stichting, maar, ook om meer draagvlak te creëren, wordt financiering met behulp van Crowdfunding overwogen.

| Eigen/Vreemd vermogen | |
|---|---|
| Huurinkomsten najaar 2021 | € 3.500 |
| Inbreng geld door betrokkenen (minimaal) | € 25.000 |
| Tekort (word aan gewerkt) | € 7.500 |
| Totaal te financieren | € 36.000 |

## 6.3 Exploitatiebegroting

| Kosten | Jaar 1 | Jaar 2 | Jaar 3 |
|---|---|---|---|
| Promotiekosten/Marketing<br>(website, advertenties, PR, social media) | € 1.000 | € 2.000 | € 2.000 |
| Administratiekosten<br>(boekhouder/accountant) | € 500 | € 1.000 | € 1.000 |
| Huisvesting<br>(flexwerkplekken en kantoor) | € 250 | € 500 | € 5000 |
| Reiskosten<br>(autokosten, OV en benzine) | € 1.000 | € 2.000 | € 2.000 |
| Verzekeringen | € 500 | € 1.000 | € 1.000 |
| Rentelasten (hypotheek) | € 2.000 | € 4.000 | € 4.000 |
| Onderhoud (tuin e.d.) | € 750 | € 1.500 | € 1.500 |
| Onvoorzien | € 750 | € 1.500 | € 1.500 |
| **Totale bedrijfskosten** | **€ 9.000** | **€ 18.000** | **€ 18.000** |

| Inkomsten | Jaar 1 | Jaar 2 | Jaar 3 |
|---|---|---|---|
| Verhuur (35 weken per jaar, gemiddeld netto €600) | € 3.500 | € 21.000 | € 21.000 |
| **Totale bedrijfskosten** | **€ 3.500** | **€ 21.000** | **€ 21.000** |

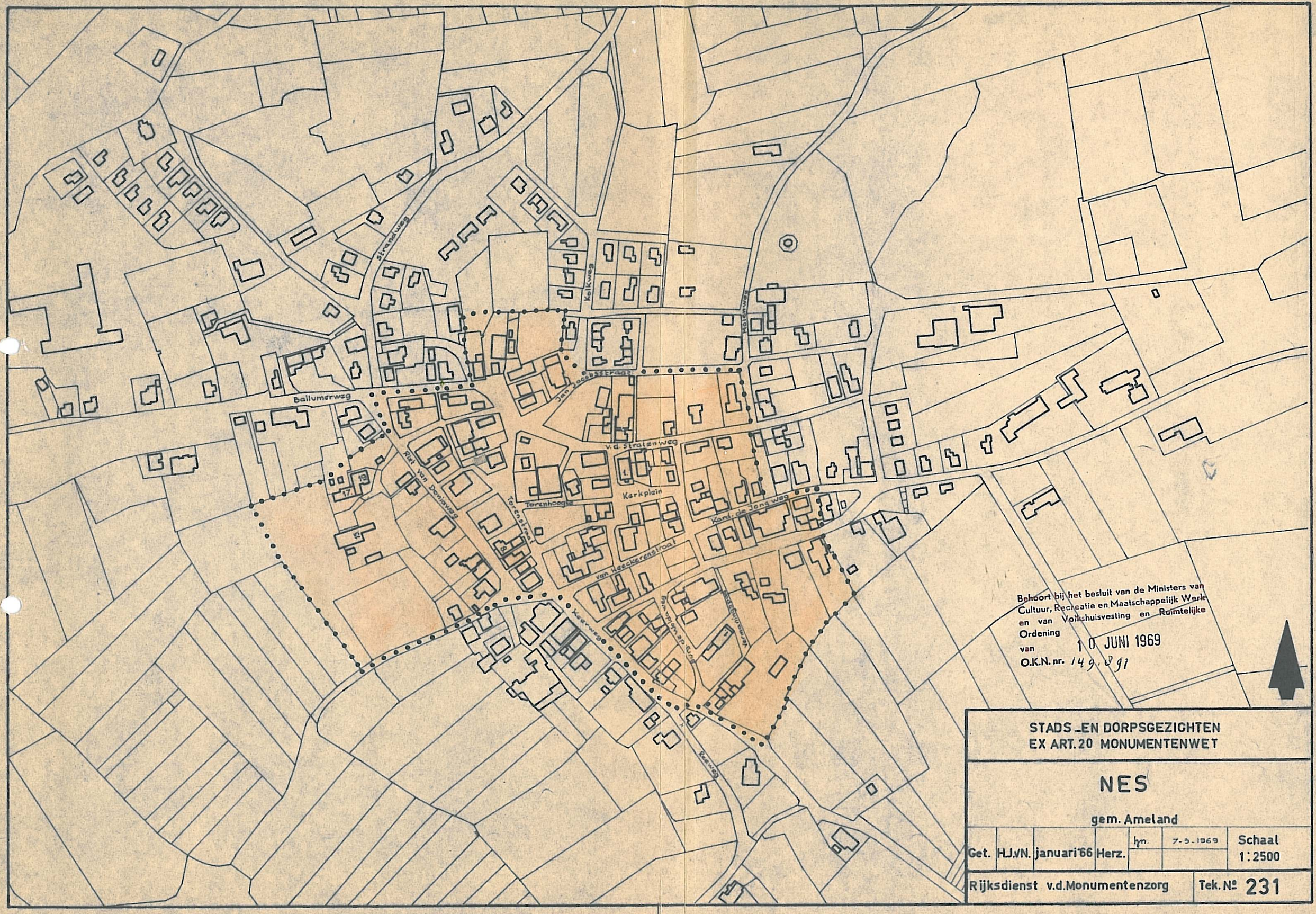
### 6.5 Liquiditeitsbegroting

De Stichting heeft juridisch afdwingbare toezeggingen van betrokkenen die haar liquiditeit tot tenminste 2025 garanderen.

## 7. Algemene/juridische zaken

Om het pand als beoogd te kunnen gebruiken wordt bij de Gemeente Ameland een verzoek ingediend om de bestemming die op het pand ligt te wijzigen. Zodra deze wijziging wordt toegekend is de Stichting gereed om het plan zoals hiervoor beschreven uit te voeren. Daarnaast zullen de nodige verzekeringen afgesloten worden.

# Bijlage 2 Aanwijzingsbesluit




STADS- EN DORPSGEZICHTEN
EX ART. 20 MONUMENTENWET

# NES

gem. Ameland

| Get. | H.J.vN. | januari '66 | Herz. | hm. | 7-5-1969 | Schaal 1:2500 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Rijksdienst v.d. Monumentenzorg — Tek. Nº 231

TOELICHTING bij de vaststelling van een beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet te
NES, gemeente Ameland.

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tek. no. 231) door een stippellijn omgrensde gebied.

Het eiland Ameland neemt door zijn geschiedenis en het grote aantal bewaard gebleven monumenten onder de waddeneilanden een bijzondere plaats in. Als zelfstandige heerlijkheid heeft het in de historie bewogen tijden gekend, waarbij enerzijds de menselijke hebzucht, anderzijds de kracht der natuurelementen het eiland en zijn bewoners teisterden. Tal van stormvloeden en zandverstuivingen zijn er de oorzaak van dat het eiland zich in de loop der eeuwen in oostelijke richting verplaatste, waaraan een aantal dorpen ten offer is gevallen. Vanouds bestaat Ameland uit drie duincomplexen, onderling door lagere strandvlakten aan elkaar verbonden, die bij hoog water overspoelden.
De drie verhogingen vormden dan elk een afzonderlijk eiland.
Op deze duincomplexen hebben zich de nederzettingen ontwikkeld, die aan de noordwestzijde werden beschut door een duingordel.
Ten zuiden van deze nederzettingen waren de meer vruchtbare zanderige veengronden gelegen. Gedeeltelijk werden deze lager gelegen veengronden nabij de dorpen door zodendijkjes als veekering en beperkte zeewering omringd, waardoor de z.g. mieden ontstonden.
Op de meest westelijk gelegen verhoging bevonden zich eertijds drie dorpen, n.l. Sier, Hollum en Ballum, waarvan Sier verloren is gegaan. De middelste verhoging omsloot de dorpen Nes en Buren (die beide nog bestaan) en op het oostelijke duincomplex kwam vroeger het dorp Oerd voor.
Thans is het eiland geheel door waterstaatkundige werken beschermd en is aan de eeuwenlange verplaatsing vrijwel een einde gekomen. Vooral buiten de dorpen is het karakter door de gewijzigde omstandigheden veranderd, waarbij door de recente ruilverkaveling de zodendijkjes en slenken zijn geëgaliseerd, zodat in dit gebied nagenoeg niets meer van de oorspronkelijke situatie is te herkennen. In tegenstelling hiermede hebben drie van de vier overgebleven dorpen, met name Hollum, Ballum en Nes, veel van hun vroegere voorkomen weten te behouden.

Behoort bij het besluit van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
van 10 JUNI 1969
O.K.N. nr. 149.391

- Niet -

Niet alleen door het grote aantal oudheidkundige waardevolle huizen met hun eigensoortige voor de waddeneilanden karakteristieke bouwvormen, maar ook door het patroon der aanleg en alle bijkomende elementen, zoals weg- en erfbeplanting, bezitten deze dorpen een eigen karakter.
Nes, het huidige hoofddorp van Ameland bestaat uit een groepering van z.g. Amelandse huizen, die op vrije erven bijeen zijn gelegen. Gebouwd volgens een niet vooraf bepaald plan, wordt het patroon der aanleg bepaald door de thans verharde wegen, die onregelmatig, maar daardoor juist boeiend, tussen de met woningen bebouwde kavels doorlopen. De voor het merendeel uit de 18de eeuw stammende woonhuizen onder diepe zadeldaken, gevat tussen topgevels, zijn vrijwel overal voorzien van een ankerdatering uit de 17de of 18de eeuw. Gezamenlijk vormen zij, met de begroeide, omhegde erven en de wegbeplantingen, een groepering, waarvan het beeld van algemeen belang is wegens de schoonheid van het geheel.
Centraal in de dorpskom staat op een verhoging aan de Torenstraat no. 2 de dorpstoren, die in ankers is gedateerd 1732. Aan de oostzijde hiervan is een open groene ruimte gelegen, de Torenhoogte, waaraan verschillende oudheidkundig waardevolle panden grenzen. Oostelijk is een tweede open ruimte, het Kerkplein, door middel van een pad hieraan verbonden. Veel panden aan dit pleintje en de daaraan grenzende straten zijn waardevol. De Nederlands Hervormde kerk aan het Kerkplein no. 1 werd in 1824 verbouwd en bezit nog haar vroeg-19de eeuwse uiterlijk. Een tweede kerkgebouw van bescheiden afmetingen vormt de Doopsgezinde Vermaning uit het midden van de 19de eeuw aan het Vermaningspad no. 1. Westelijk, tegenover de eerdergenoemde dorpstoren is een pand gelegen, dat met het woonhuis Rixt van Doniaweg no. 8 één geheel uitmaakt. Aan de zijde van de Rixt van Doniaweg bezit het een gevel, waarvan de architectuur afwijkt van het voor de eilanden gebruikelijke type. Het is voorzien van de oudst voorkomende ankerdatering van het eiland: 1625. Voorts is van belang een tweetal boerderijen aan de Rixt van Doniaweg, n.l. de no's 15 en 17-19, waarvan de relatie met de aangrenzende weilanden ongeschonden is.
Ondanks de vernieuwingen in de kom van het dorp zijn de oude bebouwing en de oorspronkelijke dorpsstructuur zo sterk blijven overheersen, dat bescherming van het op de bijgevoegde kaart met een stippellijn omgrensde gebied alleszins is gewettigd.

Afdeling en nummer
O.K.N.-149.891

RIJSWIJK (ZH)

10 JUNI 1969

DE MINISTER VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK

EN

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,

Overwegende dat de door een onregelmatig stratenpatroon gekenmerkte dorpskern van Nes, gemeente Ameland, tezamen met de daarin gelegen karakteristieke Amelandse huizen, omhegde erven en wegbeplantingen een historisch waardevol geheel vormt, dat een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan;

Gelet op artikel 20 van de Monumentenwet;

Gehoord de Monumentenraad, de raad van de gemeente Ameland, Gedeputeerde Staten van Friesland en de Rijksplanologische Commissie;

B E S L U I T E N:

het gebied in de gemeente Ameland, zoals is aangegeven op de bij deze beschikking behorende tekening nr. 231 en zoals omschreven in de toelichting bij deze beschikking, aan te wijzen als dorpsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

Van deze beschikking, waarvan mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de Monumentenraad, de Raad van de gemeente Ameland, Gedeputeerde Staten van Friesland en de Rijksplanologische Commissie.

DE MINISTER VAN CULTUUR, RECREATIE
EN MAATSCHAPPELIJK WERK,

(Dr. M.A.M. Klompé).

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING
EN RUIMTELIJKE ORDENING,

(Ir. W.F. Schut).

# Regels

# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan**

het bestemmingsplan 'Vermaningspad 6 - Nes' van de gemeente Ameland;

**1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0060.202006XX-ON01 met de bijbehorende regels;

**1.3 aan- of uitbouw**

een gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting c.q. uitbreiding van het hoofdgebouw vormt die in directe verbinding staat met dat hoofdgebouw;

**1.4 aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden

**1.5 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

**1.6 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

**1.7 bestaand**

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet respectievelijk Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
   1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
b. ten aanzien van het overige gebruik:
   1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

**1.8 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak

**1.9 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

**1.10 bijgebouw**

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.11 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.12 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak

**1.13 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.14 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.15 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.16 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten

**1.17 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct steun vindt in of op de grond

**1.18 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

**1.19 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.20 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.21 erotisch getinte vermaaksfunctie**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.22 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

**1.23 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

**1.24 hoofdverblijf**

het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;

**1.25 horecabedrijf**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.26 kampeermiddel**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.27 kap**

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

**1.28 karakteristiek pand**

gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten;

**1.29 logiesverstrekking**

een activiteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies en waarbij de logieseenheden zijn ingericht als nachtverblijf, ten behoeve van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

**1.30 nutsvoorzieningen**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

**1.31 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.32 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

**1.33 peil**

a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
b. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
    1. min 0,52 NAP;

**1.34 permanente bewoning**

bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

**1.35 personeelsverblijf**

een ruimte in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van tijdelijk personeel;

**1.36 prostistutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

**1.37 prostitutiebedrijf**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.38 recreatieve bewoning**

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

**1.39 recreatiewoning**

een gebouw of een complex van ruimten in een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

**1.40 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

# Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

# Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

## Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie 3

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van recreatiewoningen;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij recreatiewoningen;

met de daarbijbehorende:

c. straten en paden;
d. tuinen, erven en terreinen;
e. terrassen en overige verhardingen;
f. sport- en speelvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. sloten, bermen en beplanting;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

#### *3.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

a. een recreatiewoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. per bouwvlak wordt ten hoogste één recreatiewoning gebouwd;
c. de goothoogte van een recreatiewoning zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,50 meter bedragen;
e. in afwijking van het bepaalde onder c en d, geldt de bestaande maatvoering, indien de maatvoering afwijkt van de onder c en d genoemde maatvoering.

#### *3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:

f. er zal ten hoogste 1 aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping per recreatiewoning worden gebouwd;
g. de oppervlakte van de aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping per recreatiewoning zal ten hoogste 15 m² bedragen;
h. de goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
i. de bouwhoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

#### *3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

a. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd dorpsgezicht;
b. een goede woonsituatie;
c. een goede milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid; en

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### *3.4.1 Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder a in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de oppervlakte van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;

### *3.4.2 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid; en
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horeca.

# Artikel 4 Waarde - Archeologie

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Onderzoeksplicht*

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

### *4.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning*

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien aan de vergunning voorschriften worden verbonden als bedoeld in sublid 33.2.2, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

## 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *4.3.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

### *4.3.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m² beslaan.

### *4.3.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

### *4.3.4 Onderzoeksplicht*

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

### *4.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning*

Indien uit het in lid 4.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien aan de vergunning voorschriften worden verbonden als bedoeld in sublid 4.3.5, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

# Artikel 5 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in paragraaf 4.2.2 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. indien een gevellijn is aangegeven, zal (zullen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevellijn worden gebouwd;
b. de hoofdgebouwen zullen zijn voorzien van een kap in de vorm van een zadeldak, een schilddak of een afgeknot schilddak;
c. de bouwhoogte van de openingen van de in de gevelbouwgren(s)(zen) gebouwde gevel(s) zal groter zijn dan de breedte.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd dorpsgezicht.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### *5.4.1 Afwijken*

Met inachtneming van het gestelde in paragraaf 4.2.2 van de toelichting, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 5.2 onder a in die zin dat een hoofdgebouw wordt voorzien van een plat dak, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd dorpsgezicht.

#### *5.4.2 Toetsingscriteria*

De in lid 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning zal worden getoetst door de Begeleidingscommissie Beschermd dorpsgezicht.

### 5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### *5.5.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is een omgevingsvergunning vereist:

a. het vellen en rooien van bomen en struiken;
b. het verwijderen van erfafscheidingen;
c. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen (zoals inritten over gemeentegrond), alsmede het wijzigen van de verhardingssoort.

#### *5.5.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 5.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### *5.5.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd dorpsgezicht.

# Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

## Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

# Artikel 7 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de regels, uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m;

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

# Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot en afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar-, of vliegtuigen;
c. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

# Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

    mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

### 9.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd dorpsgezicht;
c. de woonsituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de sociale veiligheid; en
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

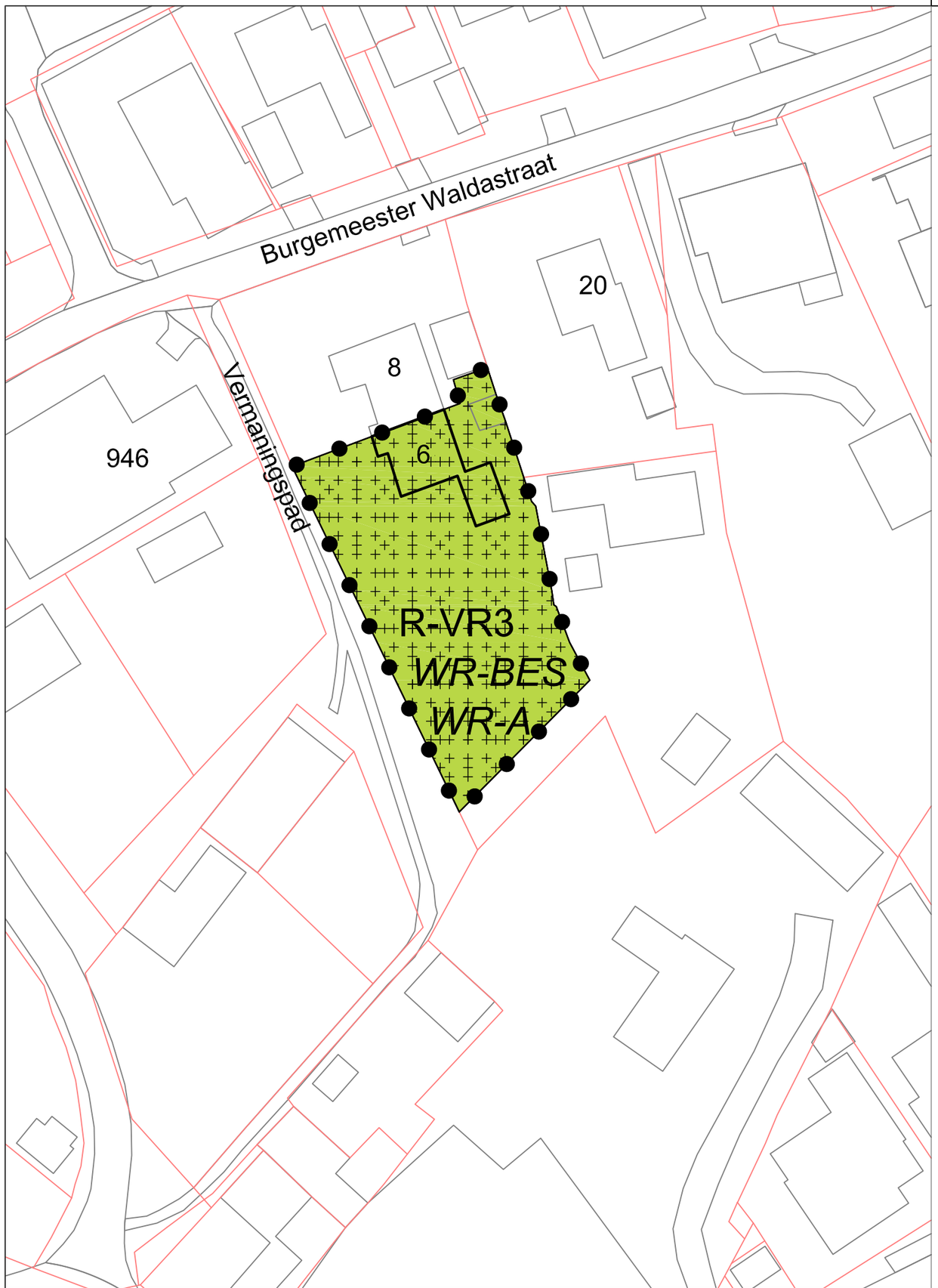
### 10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

# Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Vermaningspad 6 - Nes'.

# Plankaart




LEGENDA

Plangebied

Plangebiedgrens

Enkelbestemmingen

R-VR3 — Recreatie - Verblijfsrecreatie 3

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

WR-BES — Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Bouwvlakken

bouwvlak

Verklaring

Topografische en kadastrale gegevens

Gemeente Ameland

Bestemmingsplan Vermaningspad 6 - Nes

Verbeelding

| | | | |
|---|---|---|---|
| Schaal: | 500 | Identificatie (idn): | NL.IMRO.0060.202006XX-ON01 |
| Datum: | 11 november 2020 | Status plan: | concept |
| Formaat: | A3 | Tekenaar: | RH |
| | | | |

Huisman | Ruimte & Visualisatie
Putterweg 32
3886 PC Garderen
t 06 52 35 18 71
m info@huismanruimte.nl
i www.huismanruimte.nl