

Motie

Onderwerp: het oproepen van het college om een voorbereidingsbesluit voor te gaan bereiden voor het pand van Heeckerenstraat 12 (voormalig Rabobankgebouw) en dit voor d.d. 1 januari 2023 aan de raad voor te leggen.

De raad van de gemeente Ameland in vergadering bijeen d.d. 31 oktober 2022

Constaterende en overwegende dat;

- Op 14 mei 2022 de nieuwe eigenaar van het pand Van Heeckerenstraat 12 te Nes, te weten Cura Crea b.v. te Dokkum, publiekelijk te kennen gegeven een hotel te willen beginnen in genoemd pand.
- Momenteel genoemd pand in het bestemmingsplan Nes, door de gemeenteraad vastgesteld op 25 augustus 2014, de bestemming 'Dienstverlening' heeft, op basis waarvan vestiging van een hotel niet mogelijk is.
- Dit betekent dat een bestemmingsplanwijziging nodig is om de door de eigenaar gewenste bestemming te realiseren.
- Ondertussen Cura Crea b.v. het pand heeft verhuurd aan de Van Workum groep, die in het pand kantoreenheden en 5 studio's bezig is te realiseren en hiertoe een omgevingsvergunning heeft ontvangen voor de periode van drie jaar.
- Een vertegenwoordiger van de Van Workum Ameland Beheer b.v. op 13 juli 2022 een toelichting heeft gegeven op deze plannen: deze zijn tijdelijk in afwachting van de bouwvergunning van Cura Crea b.v. enerzijds (hotelbebouwing) en de Van Workum Ameland Beheer b.v. anderzijds (tijdelijke kantoreenheden en studio's).
- In deze bijeenkomst van dorpsbelang Nes op 13 juli 2022 is gebleken, dat de huidige ontwikkelingen door de huurder in het gebied van het pand ongewenst zijn.

Roept het College op:

"Een voorbereidingsbesluit op basis van artikel 3.7. Wet ruimtelijke ordening voor te gaan bereiden voor het pand van Heeckerenstraat 12 (voormalig Rabobankgebouw) en dit voor d.d. 1 januari 2023 aan de raad voor te leggen ter besluitvorming. Reden ervan is de huidige ongewenste ontwikkelingen stop te zetten en in overleg met de eigenaar te komen tot een gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het pand".

En gaat over tot de orde van de dag.

Ballum Ameland, 31 oktober 2022.

De Fractie van het CDA.

Toelichting op de motie.

Door het college te vragen om een voorbereidingsbesluit voor te bereiden en voor te leggen aan de raad voor 1 januari 2023, voldoet de gemeenteraad eigenlijk helemaal aan de wens van de nieuwe eigenaar, die hoe dan ook de bestemming wil veranderen, maar neemt de gemeenteraad de regie in handen.

De juridische consequentie van het voorbereidingsbesluit is opgenomen in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening: binnen een jaar na het nemen van dit besluit dient een nieuw bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Anders vervalt het. Het voorbereidingsbesluit moet worden gepubliceerd en de eigenaar kan bezwaar maken omdat het een specifiek, op zijn object van toepassing zijnde besluit is.

Als raad nemen we met het nemen van het voorbereidingsbesluit de regie voor de ontwikkelingen van het Rabobankgebouw in handen en bepalen met het ontwerpen van het nieuwe bestemmingsplan wat een gewenste ruimtelijke ontwikkeling is voor dit gebouw.

De huidige bestemming is als volgt en laat veel toe, waaronder wonen. Beter is dit weg te halen van het gebouw, gelet op de wensen van de inwoners van het dorp Nes.

Artikel 11 Dienstverlening

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. dienstverlenende bedrijven of instellingen;
 - 2. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 - 3. appartementen of logiesverstreking, voorzover ondergeschikt aan de dienstverlenende functie, ter plaatse van de aanduiding “verblijfsrecreatie”;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;
met de daarbijbehorende:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 11.1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- c. per bedrijf zal ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goot- c.q. bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)” aangegeven hoogte bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d zal de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” aangegeven hoogte bedragen.

11.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bedrijfswoning zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 6,50 m bedragen, mits:
 - 1. de bouwhoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten minste 1,00 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
- e. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- f. indien de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden afgedekt met een kap, zal de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

11.2.3 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 overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

11.3 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.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 11.2.1 onder a en 11.2.2 onder a in die zin dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak.

11.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 11.4.1 genoemde 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.

11.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het wonen, tenzij het een bedrijfswoning betreft;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m².

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 11.5 sub d in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van:
 1. een bedrijf zoals genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 2. een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;

mits:

- de bedrijfsploeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m²;
- de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- er voldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
- het bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning. Het totale aantal werkenden mag hierbij niet meer bedragen dan drie;
- het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft;
- er geen onevenredige publieksaantrekkende werking van de activiteiten uitgaat;
- het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeer- en verkeersdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.6.2 Toetsingscriteria

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

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.7.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", is het verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen.

11.7.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 11.7.1 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.

11.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand niet kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen betreft van een pand of bijgebouwen die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

11.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeteringswerkzaamheden een niet als karakteristiek aangeduid pand (weer) karakteristiek wordt;
- b. de aanduiding “karakteristiek” wordt verwijderd, indien blijkt dat een karakteristieke hoofdvorm niet te handhaven is in relatie tot de functie die het pand moet vervullen;
- c. de aanduiding "verblijfsrecreatie" wordt aangebracht om in een bedrijfswoning een of meer appartementen te vestigen of logies te verstrekken, mits:
 - 1. het appartement of logiesgedeelte zich in de bedrijfswoning bevindt en direct toegankelijk is vanuit de bedrijfswoning;
 - 2. de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikt is ten opzichte van de woonfunctie, zodanig dat:
 - indien het appartement of logiesgedeelte wordt gevestigd op de eerste verdieping van de bedrijfswoning, de gebruiksoppervlakte van het appartement of het logiesgedeelte niet meer bedraagt dan 70 m²;
 - indien het appartement of het logiesgedeelte elders in of bij de bedrijfswoning wordt gevestigd, de gebruiksoppervlakte van een appartement niet meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de bedrijfswoning met inbegrip van aan- en uitbouwen, met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van een appartement of logiesgedeelte ten hoogste 70 m² zal bedragen;
 - 3. er overnachtingsmogelijkheid is voor ten hoogste 10 personen;
 - 4. parkeren plaatsvindt op eigen erf.