Voorstel

Cluster	**:** regelgeving	**Nummer**	**:**
Portefeuillehouder	**:** Theo Faber	**Datum vergadering**	**:** 26 februari 2024
Onderwerp	**:** Vaststellen bestemmingsplan "Nes - Ballumerweg 30"		

Voorgesteld besluit

Bestemmingsplan “Nes – Ballumerweg 30”, zoals in het voorstel is verwoord, gewijzigd vaststellen.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader voor de inrichting en het gebruik van het perceel aan de Ballumerweg 30 in Nes realiseren.

Inleiding

Dit voorstel is eerder behandeld in de raadscommissie en raad van oktober 2023, dit heeft niet geleid tot een besluit. De aanvrager is in gesprek gegaan om de achtergronden van de bezwaren beter in beeld te krijgen en te verkennen welke aanpassingen de bezwaren mogelijk tegemoet kunnen komen of weg kunnen nemen. Het resultaat is een nieuw voorstel met als primaire wijziging dat het aantal wooneenheden aan de westzijde van het plangebied terug is gebracht tot een maximum van twaalf in plaats van achttien.

Procedure

Op 9 januari 2023 is een aanvraag binnengekomen voor het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan conform de Wet ruimtelijk ordening (Wro). De uniforme openbare voorbereidingsprocedure is toegepast conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het college is belast met de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt en 6 weken ter inzage gelegd. De zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een reactie opgenomen in een reactienota. De gemeenteraad is bevoegd tot het (als dan niet gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan (zie verder: ‘gewijzigde vaststelling’ en ‘planning en uitvoering’).

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De wetgever heeft bepaald dat lopende procedures onder ‘het oude regime’ conform de betreffende procedure afgerond kunnen/moeten worden. Deze aanvraag wordt daarom conform de Wro-procedure vervolgd/afgerond.

Achtergrondinformatie

2019: Voornemen verkoop locatie Ballumerweg 30 door Rijksvastgoedbedrijf
Medio 2019 heeft het Rijksvastgoedbedrijf haar voornemens tot verkoop van de voormalige Rijkswaterstaat locatie kenbaar gemaakt bij de gemeente.

2020: Standpunt alternatieve planologische bestemmingen college van B&W
Op 4 augustus 2020 heeft het college van B&W besloten: “een positief standpunt innemen over de volgende alternatieve bestemmingen voor het perceel Ballumerweg 30 Nes: dienstverlening, maatschappelijk en personeelshuisvesting”. Het standpunt is door het college ingenomen onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, voor de onderdelen waar de raad bevoegd is (net als bij een principeverzoek). Het collegevoorstel en de bijbehorende memo zijn (ten overvloede) toegevoegd als bijlage bij dit voorstel (Bijlage A en B).

De voornaamste overweging voor het college was dat de huidige bestemming ‘bedrijf’ (bedrijven categorie 1 en 2) niet persé zou leiden tot de meest geschikte invulling op deze locatie en dat de groensingel onder de huidige bestemming nauwelijks beschermd is. Het college heeft daarom proactief gehandeld en voordat de verkoopprocedure is gestart onderzoek gedaan naar passende alternatieve bestemmingen en hier een besluit op genomen. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft dit vervolgens meegenomen in de verkoopprocedure zodat alle potentiële kopers konden beschikken over dezelfde informatie. Het zou uiteindelijk aan de kopende partij zijn of deze gebruik zou maken

van de rechten van de huidige bestemming of een aanvraag zou doen voor een nieuwe invulling passend binnen de door het college gestelde alternatieven en uitgangspunten. Hoewel de meeste ontwikkelingen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden middels een omgevingsvergunning heeft het college er op aangedrongen dat het geheel (uiteindelijk) vastgelegd zou moeten worden in een nieuw bestemmingsplan voor een optimale borging van het groen en een inperking van het bouwvlak.

2021: Nieuwe eigenaar bespreekt plannen met gemeente
De nieuwe eigenaar heeft na aankoop, medio 2021, bij de gemeente kenbaar gemaakt om in stappen tot een nieuwe invulling te willen komen, passend binnen de door de gemeente geschetste alternatieven. Procedureel is afgesproken de eerste stappen aan te vragen middels een omgevingsvergunning. Dit omdat er voor deze onderdelen voortgang gewenst was en de overige onderdelen nog onvoldoende duidelijk waren om direct te komen met een aanvraag voor een nieuw bestemmingsplan. Vanuit de gemeente is nogmaals benadrukt dat het geheel uiteindelijk wel 'geconsolideerd' zou moeten worden in een bestemmingsplan.

2022: Verleende omgevingsvergunning voor fysiotherapie, catering en personeelsverblijven
Op 16 mei 2022 is een omgevingsvergunning verleend (nummer 194269) waarbij een nieuwe invulling mogelijk is gemaakt binnen het bestaande bedrijfsgebouw voor de functies: fysiotherapiepraktijk, een cateringbedrijf en vijf onzelfstandige wooneenheden op de verdieping ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van dit cateringbedrijf. Deze omgevingsvergunning ligt (sinds medio oktober 2023) ter inzage bij de griffie.

2023: Aanvraag nieuw bestemmingsplan
De aanvraag voor het nu voorliggende bestemmingsplan is begin 2023 ontvangen. Onderstaand worden de wijzigingen ten opzichte van de huidige bestemming samengevat:
a) Verwijderen van de bestemming 'bedrijf' (bedrijven categorie 1 en 2)
b) Toevoegen van de bestemming 'gemengd' (dienstverlening, kantoren, maatschappelijk, catering en wonen)
c) Inperken van het bouwvlak van (ca.) 1715 m2 naar 1286 m2
d) Uitbreiden van de bestemming 'groen' van (ca.) 550 m2 naar 1850 m2

Door deze wijziging wordt het in 2022 vergunde gebruik in de bestaande bebouwing op de oostzijde van het perceel planologisch verwerkt in het bestemmingplan. Door de planologische wijziging is het mogelijk om het reeds aanwezige bouwvlak op de westzijde van het perceel aan te wenden voor één of meerdere functies die vallen onder de bestemming gemengd. Het voornemen is om hier te voorzien in de nieuwbouw van (maximaal) twaalf kleine/compacte zelfstandige wooneenheden. Qua gebruik wordt gedacht aan het bieden van huisvesting aan doelgroepen met een binding aan Ameland, met een behoefte aan tijdelijke huisvesting. Voor deze nieuwbouw dient t.z.t. een omgevingsvergunning te worden aangevraagd welke zal worden getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving waaronder dit nieuwe bestemmingsplan.

Gewijzigde vaststelling (zie ook reactienota)

Onderstaand volgt een samenvatting van de doorgevoerde wijzigingen in het nu voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van: ontvangen zienswijzen, de eerdere behandeling in de gemeenteraad of het betreffen 'ambtshalve wijzigingen'. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de reactienota.

Een bestemmingplan is opgebouwd uit drie onderdelen: 1) de verbeelding, 2) de regels, 3) de toelichting. De onderdelen 1 en 2 zijn juridisch bindend en wijzigingen in deze onderdelen leiden tot een gewijzigde vaststelling. In onderdeel 3, de toelichting, kunnen wijzigingen worden doorgevoerd zonder dat dit leidt tot een gewijzigde vaststelling. Per wijziging is aangegeven welk onderdeel het betreft.

Samenvatting doorgevoerde wijzigingen die leiden tot gewijzigde vaststelling:
- regels/verbeelding: maximum aantal te realiseren wooneenheden van 12 in het westelijk deel van het plangebied opgenomen.
- regels: diverse functies (zoals parkeren) binnen de bestemming 'groen' onmogelijk gemaakt (artikel 4.1). Artikel 4.1 lid d en e zijn verwijderd, evenals artikel 4.2.2. lid c.
- regels: vergunningplicht opgenomen voor het kappen van houtopstanden binnen de bestemming 'groen'.

- regels: definitiebepaling begrip ‘woning’ onder artikel 1 van het bestemmingsplan opgenomen (overgenomen uit bestemmingsplan ‘Nes’).
- regels/verbeelding: bouwaanduiding ‘antennemast’ opgenomen ten behoeve van de aanwezige AGRS-mast.

Samenvatting doorgevoerde wijzigingen die niet leiden tot gewijzigde vaststelling:
- toelichting: actuele stikstofberekening toegevoegd.
- toelichting: toelichting met betrekking tot de beoogde doelgroepen aangevuld.
- toelichting: bij paragraaf 4.5 ‘Milieuzonering’ zijn de gemotiveerde milieubelasting en tussenafstanden voor diverse functies ten opzichte van elkaar aanvullend omschreven, waarbij is uitgegaan van concrete activiteiten.
- toelichting: diverse punten geactualiseerd / in lijn gebracht met voorgenoemde wijzigingen.

Argumenten

1.1 De oude bestemming ‘bedrijf’ (bedrijven milieucategorie 1 en 2) komt te vervallen, het bouwvlak wordt kleiner en de bestemming ‘groen’ wordt groter.

In het gebied rondom de Ballumerweg 30 zijn van ‘oudsher’ uitsluitend (semi-)overheids en maatschappelijke functies geconcentreerd. Bij verkoop van een locatie in dit gebied is het afwachten welke nieuwe activiteiten ontplooid gaan worden binnen de betreffende bestemming en het bouwvlak. Een nieuw bestemmingsplan voorkomt mogelijke ongewenste ontwikkelingen binnen de bestemming ‘bedrijf’, geeft bescherming aan de groensingel en beperkt het bouwvlak.

1.2 De nieuwe bestemming ‘gemengd’ maakt een flexibele invulling richting de toekomst mogelijk, passend bij de behoeften van het eiland en deze locatie.

De bestemming ‘gemengd’ staat de functie: dienstverlening, kantoren, maatschappelijk, catering en wonen toe. Deze functies zijn passend bij de locatie en de directe omgeving, kunnen voorzien in verschillende behoeften van het eiland nu en in de toekomst en voorzien daarmee in een duurzame vervolgfunctie van het bedrijfspand.

1.3 Beleidsmatig gezien sluit het initiatief goed aan op de wens naar kleine kwalitatief goede woningen voor mensen die opzoek zijn naar (tijdelijke) woonruimte.

Zowel de woonvisie 2017 als de ontwerp-woonvisie 2024 geven aan dat er behoefte is aan kleine woningen voor eenpersoons huishoudens en woonruimte voor tijdelijk personeel. Deze laatste groep is één van de vier doelgroepen die in de Structuurvisie 2011 van de gemeente Ameland wordt aangemerkt als doelgroep waarvoor een kwantitatieve woningbouwopgave aanwezig is.

1.4 Het toevoegen van woonruimte specifiek ten behoeve van tijdelijk personeel is reeds mogelijk binnen de huidige bestemming door middel van de algemene afwijkingsregels.

In de algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan ‘Nes’ is in artikel 40.1 sub d opgenomen dat gronden met de bestemming ‘bedrijf’ gebruikt kunnen worden voor de huisvesting van tijdelijk personeel. Binnen de huidige bestemming is het initiatief daarmee deels al realiseerbaar.

1.5 Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren.

De te realiseren bebouwing ligt binnen het reeds aanwezige bouwvlak. Daarnaast wordt er een bebouwingspercentage van maximaal 75% op het bouwvlak gelegd, waardoor toekomstige planologische bouwmogelijkheden ingeperkt worden. De maximum bouwhoogte van 8 meter blijft gelijk.

1.6 Een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan komt tegemoet aan een deel van de ingebrachte zienswijzen.

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De reactienota geeft een overzicht van de ingediende zienswijzen en reacties daarop.

1.7 Er is sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
In algemene zin wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan, waarin nader is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
De tussenafstanden tussen functies zijn getoetst aan de hand van de 'VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering', welke o.a. aangeeft: *"Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting in plaats van richtafstanden."* Bij meerdere tussenafstanden is uitgegaan van de concrete situatie, de bijbehorende motivering is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Kosten en dekking
N.v.t.

Risico's of kanttekeningen
N.v.t.

Planning en uitvoering
Het raadsbesluit wordt bekendgemaakt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het college van burgemeester en wethouders,

Leo Pieter Stoel	Iwan Valk
burgemeester	secretaris-directeur

Besluit

Cluster	**:** regelgeving	**Nummer**	**:**
Portefeuillehouder	**:** Theo Faber	**Datum vergadering**	**:** 26 februari 2024
Onderwerp	**:** Vaststellen bestemmingsplan "Nes - Ballumerweg 30"		

De raad van de gemeente Ameland,

Overwegende
- dat het college heeft besloten in te stemmen met het voorbereiden van een bestemmingsplan voor locatie Ballumerweg 30 in Nes, ten behoeve van de herontwikkeling van de bedrijvenbestemming naar een multifunctioneel erf met ruimte voor werken, wonen en maatschappelijke functies aan de Ballumerweg 30 in Nes;
- dat het ontwerpbestemmingsplan “Nes – Ballumerweg 30”, met de daarop betrekking hebbende stukken op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 april 2023 gedurende zes weken (tot en met 31 mei 2023) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende genoemde periode over het ontwerpbestemmingsplan zes zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- dat deze zienswijzen zorgvuldig zijn beoordeeld zoals is verwoord in bijlage I ‘Reactie op zienswijzen ‘Ontwerpbestemmingsplan Nes – Ballumerweg 30’;
- dat er wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van ontvangen zienswijzen en de eerdere behandeling in de gemeenteraad;
- dat er ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd;
- dat de raad het gemotiveerde voorstel uitdrukkelijk tot de zijne maakt;
- gelet op de behandeling van het raadsvoorstel in de vergadering van de raadscommissie d.d. 5 februari 2024;

besluit

- het ontwerpbestemmingsplan “Nes – Ballumerweg 30” met planidentificatie NL.IMRO.0060.20220109-ON01 zoals in het voorstel is verwoord, gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Ballum, 26 februari 2024

Leo Pieter Stoel	Jacqueline Metz
voorzitter	Griffier

Bijlage:
I: Reactie op zienswijzen op “Ontwerpbestemmingsplan Nes – Ballumerweg 30”
II: Beroepsbijsluiter

Bijlage I
Reactie op zienswijzen op “ontwerpbestemmingsplan Nes – Ballumerweg 30”

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan ‘’Nes – Ballumerweg 30’’ heeft op het gemeentehuis en via www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage gelegen van 20 april t/m 31 mei 2023, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en op de gemeente-info van 19 april 2023. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website www.ameland.nl.

Tijdens de ter inzagelegging zijn zes zienswijzen per brief ontvangen binnen de gestelde termijn. Er is geconcludeerd dat de indieners van de zienswijzen als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

In de voorliggende “zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan ‘Nes – Ballumerweg 30’" worden de zienswijzen behandeld die ontvangen zijn inzake over het ontwerpbestemmingsplan ‘’Nes – Ballumerweg 30’’. Er wordt aangegeven welke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen, deze zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota. Een bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: toelichting, regels en verbeelding. Per wijziging wordt aangegeven op welk onderdeel van het bestemmingsplan de wijziging betrekking heeft.

Deze reactie op de zienswijzen maakt onderdeel uit van het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. De zienswijzen

Hieronder zullen de zienswijzen samenvattend en puntsgewijs worden weergegeven. Eventuele randzaken die niet specifiek betrekking hebben het ontwerpbestemmingsplan zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Samenvatting zienswijze 1

De eerste zienswijze is ingediend namens het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslan en heeft betrekking op het niet op de juiste manier van borgen van de woningbouwaantallen middels een afspraak aanvullend op het woningbouwprogramma. Daarnaast is geconstateerd dat de laatste AERIUS-calculator niet is gebruikt om te beoordelen of er effecten van stikstof zijn te verwachten.

Samenvatting zienswijze 2

1. Reclamanten geven aan dat De oprichting van een gebouw van twee woonlagen aan de westzijde van de huidige bebouwing, specifiek de grote flexibiliteit welke het ontwerp bestemmingsplan de initiatiefnemer biedt qua invulling van het pand, reclamanten grote zorgen baart. Reclamanten geven aan dat de 1e optie; de combinatie van een maatschappelijke/kantoorfunctie op de begane grond en wonen op laag 2 (9 appartementen/tiny houses) de nadrukkelijke voorkeur van reclamanten zou genieten boven de 2e optie welke het mogelijk maakt om de maatschappelijke functie te laten vervallen en in zijn geheel te vervangen door nog eens 9 appartementen/tiny houses.
2. Reclamanten geven aan dat zij de noodzaak van personeelshuisvesting op het eiland zien, maar dat het zich nu voor Nes/Buren lijkt te concentreren op één plek, in plaats van een gelijkmatige verspreiding over de verschillende dorpen.
3. Reclamanten geven aan dat het nijpende tekort aan personeelshuisvesting zich voornamelijk voordoet in de sector ‘horeca’ en dat de afwijkende werktijden en leefwijzen mogelijk negatieve invloed uitoefenen op de leefbaarheid in de buurt.
4. Reclamanten verzoeken de huidige boomsingel waarmee het perceel is omzoomd in stand te houden en hiervoor, ook in de toekomst, geen kapvergunning af te geven.

Samenvatting zienswijze 3

1. Vanuit de woning van reclamant is er verpaupering van het uitzicht, hetgeen onvoordelig is voor het appartement van reclamant.
2. 18 units is te veel voor deze plek, het is niet goed voor het eilandgevoel.
3. Toekomstig horecapersoneel beweegt 24-7, gaan lawaai en overlast veroorzaken op deze anders zo rustige plek waar ‘s nachts de Reeën oversteken naar het bos .
4. Op plekken waar jongeren samenkomen op het eiland zie je drugshandel ontstaan.
5. Het is daarom geen goed plan om de units op elkaar te stapelen.

Samenvatting zienswijze 4

1. Reclamant maakt zich zorgen over de hoeveelheid personeelshuisvesting. In de huidige vorm ervaart reclamant geen overlast van de situatie. In de gewenste situatie kunnen er 18 personeelswoningen extra bij komen. Dit leidt tot een groot complex en reclamant vreest voor overlast.
2. Reclamant pleit ervoor dat de personeelshuisvesting niet op de begane grond mogelijk is.
3. Het is reclamant niet bekend wie de uitbater is en wie we kunnen aanspreken over de mogelijke ontwikkelingen op deze locatie. Reclamant wil via deze weg ook vragen of diegene actief contact wil leggen met de buurt.

Samenvatting zienswijze 5

Zienswijze 5 betreft een pro forma zienswijze welke niet met inhoudelijke argumenten is aangevuld.

Samenvatting zienswijze 6

1. Reclamanten geven aan dat er komt een enorme druk op dit gebied te liggen doordat er een gigantisch gebouw komt te staan met veel bewoners, al dan niet horecapersoneel. Dit is voor de huidige bewoners, maar ook recreanten van het karakteristieke Natura2000 gebied rond de Kattenplas, niet wenselijk.
2. Reclamanten geven aan dat voor een fysiopraktijk met 4 behandelkamers en een oefenzaal, samen met de 27 woonruimten, meer parkeergelegenheid benodigd is dan in het plan is opgenomen. Het argument dat men gebruikt bij het onderdeel ‘parkeren’ is oneigenlijk, aangezien dit perceel zich buiten het centrum bevindt en het verder wel degelijk tot een aanzienlijke toename van de verkeersgeneratie zal leiden.
3. Het grootste bezwaar van reclamanten zit in het feit dat reclamanten in 2012 grond hebben aangekocht om een nieuwe praktijk voor fysiotherapie te realiseren Schoolstraat 8 te Nes en daar, na veel tegenslagen, inmiddels aan het bouwen zijn. Er wordt nu op nog geen 100 meter van deze praktijk een aanvraag ingediend voor een wijziging van het bestemmingsplan, zodat hier een fysiopraktijk kan worden gevestigd. Waar het eerst ging om een tijdelijke vergunning, moet deze nu herzien worden naar een permanente vergunning.

3. Beantwoording zienswijzen

Beantwoording zienswijze 1

Woningbouwprogramma: Naar aanleiding van de zienswijze is op 18 juli 2023 een brief aan college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslan verzonden met een geactualiseerde versie van het woningbouwprogramma, waarin de maximale hoeveelheid van 18 (flex-)woningen is opgenomen. Omdat initiatiefnemer bereid is gevonden het aantal woningen af te schalen van 18 naar 12 (zie beantwoording zienswijze 2), zal bij een volgende herijking van het woningbouwprogramma het aantal woningen gewijzigd worden naar 12.

Stikstofdepositie: Er is een nieuwe berekening gevoerd met behulp van de laatste versie van de AERIUS-calculator. Hieruit is geconcludeerd dat ten aanzien van het voornemen geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

- *Door te voeren aanpassing toelichting: De actuele berekening zal worden toegevoegd als bijlage van de toelichting van het bestemminsplan.*

Beantwoording zienswijze 2

Ad 1: De initiatiefnemer is benaderd met de vraag in hoeverre deze bereid is het plan aan te passen. De initiatiefnemer is bereid gevonden het maximum aantal te realiseren wooneenheden af te schalen van 18 naar 12. Middels een specifieke aanduiding op het westelijk deel van het bouwvlak zal het maximum aantal te realiseren wooneenheden worden vastgelegd. Hierbij zal wat betreft de flexibele invulling op de begane grond wel aan het oorspronkelijke ontwerp worden vastgehouden. De flexibele invulling is bewust gekozen omdat er veel vraag is naar kwalitatieve woonruimtes. Daarnaast is de kans op leegstand groter wanneer de vraag naar ruimte voor dienstverlenende bedrijven en/of maatschappelijk voorzieningen tegenvalt. Door de begane grond flexibel in te vullen, inclusief de mogelijkheid voor een woonfunctie, wordt deze kans verkleind.

- *Door te voeren wijziging bestemmingsplan (verbeelding en regels): Het maximum aantal te realiseren wooneenheden van 12 in het westelijk deel van het plangebied wordt juridisch-planologisch vastgelegd. In de verbeelding komt een specifieke aanduiding op het westelijk deel van het bouwvlak. In de regels wordt vastgelegd dat binnen deze aanduiding maximaal 12 wooneenheden worden gerealiseerd.*

Ad 2: Er zijn verspreid over het eiland meerdere locaties vergund of bestemd voor bepaalde vormen van personeelshuisvesting.

Ad 3: Aangegeven kan worden dat het complex de bestemming wonen krijgt, waarbij de initiatiefnemer een verblijfsduur van twee jaar wil hanteren. Er wordt, naast de huisvesting van personeel, nadrukkelijk óók gericht op Amelanders zelf die tijdelijk woonruimte zoeken. Hierbij kan gedacht worden aan inwoners van Ameland die net gescheiden zijn, of op zoek zijn naar een permanente plek maar eerst nog niks hebben kunnen vinden maar een periode moeten overbruggen. Hoewel tijdelijk personeel als een belangrijke doelgroep wordt gezien is deze doelgroep van de bewoners dus nadrukkelijk breder. Daarnaast wordt er door de aanwezigheid van andere functies naast de woonfuncties vanuit gegaan dat door sociale controle de overlast beperkt blijft. Ook de aanwezige bedrijven zijn niet gebaat overlast of verrommeling op de locatie. Juist door de mix van gebruikers en doelgroepen van de locatie wordt uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

- *Door te voeren aanpassing in de toelichting: Naar aanleiding van de zienwijze zal de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel worden aangevuld wat betreft het onderdeel 'wonen'. In de toelichting zal nadrukkelijker naar voren worden gebracht dat er naast de huisvesting van personeel de wooneenheden tevens ingezet kunnen worden voor Amelanders die (tijdelijk) behoefte hebben aan woonruimte. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan (regels en plankaart) blijft wel ongewijzigd omdat het regelen van doelgroepen in een bestemmingsplan juridisch-planologisch niet mogelijk is.*

Ad 4: De gemeente heeft voor de verkoop de wens geuit om de huidige boomsingels te borgen in een nieuw bestemmingsplan middels de bestemming 'groen' (artikel 4). De voorwaarde is daarom gesteld om dit bij nieuwe ontwikkelingen te borgen in een bestemmingplan. Naar aanleiding van voorliggende zienswijze is nog eens goed gekeken naar de opgenomen bestemming 'groen'. Hieruit is geconcludeerd dat de opgenomen bestemming 'groen' juridisch-planologisch niet voldoende zekerheid biedt dat de boomsingels in stand blijven, omdat deze bestemming ook

parkeervoorzieningen (artikel 4.1 lid d), speelvoorzieningen (artikel 4.1 lid e) en bouwwerken tot 5 meter hoog toelaat (artikel 4.2.2. lid c). Daarnaast is in het bestemmingsplan geen aanlegstelsel opgenomen die het rooien van bomen vergunningplicht maakt.

- *<u>Door te voeren wijziging bestemmingsplan (regels):</u> Naar aanleiding van de zienswijze worden de bestemmingsmogelijkheden voor de bestemming 'groen' ingeperkt. Artikel 4.1 lid d en e zullen worden verwijderd, evenals artikel 4.2.2. lid c. Daarnaast wordt binnen de bestemming 'groen' een vergunningplicht opgenomen voor het kappen van houtopstanden. Hierbij zullen toetsingscriteria gelden die gericht zijn op onder andere de landschappelijke en beeldbepalende waarden van de aanwezige houtopstanden. Burgemeester en wethouders krijgen de mogelijkheid tot het opleggen van een herplantplicht onder nader te stellen voorschriften.*

Beantwoording zienswijze 3

<u>Ad 1:</u> Op dit moment is op het plangebied bestemmingsplan 'Nes' nog van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied in zijn geheel bestemd als 'bedrijf'. Binnen deze bestemming ligt een bouwvlak dat voor een groot deel (westelijk deel) nog onbenut is. Het vorige bestemmingsplan biedt dus mogelijkheden om hier een extra bedrijfsgebouw/loods te realiseren met een hoogte van 8 meter. Binnen het vorige bestemmingsplan is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Hieronder valt een grote verscheidenheid aan bedrijfsactiviteiten.

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan vervangt de bedrijvenbestemming door een gemengde bestemming met woonfuncties, kantoorfuncties, maatschappelijke functies en een bedrijfsfunctie waarbij uit wordt gegaan van hetzelfde bouwvlak en dezelfde maximale bouwhoogte. De bouwmogelijkheden worden met het nieuwe bestemmingsplan dus niet verruimd. In het oostelijk deel van het plangebied worden de bouwmogelijkheden juist ingeperkt door het aanbrengen van een maximum bebouwingspercentage van 75% binnen het bouwvlak. Het is daarnaast aannemelijk dat het aanblik van een woon-werkgebouw in potentie minder storend is dan een bedrijfsgebouw, omdat bij het laatstgenoemde type bebouwing over het algemeen minder rekening wordt gehouden met de uiterlijke verschijningsvorm. In dit geval gaat het om hoogwaardige wooneenheden die moeten voldoen aan de formele eisen van het bouwbesluit en ook aan ons welstandsbeleid.

<u>Ad 2:</u> Er wordt in de zienswijze niet verder toegelicht waarom 18 eenheden te veel zijn en waarom dit niet goed voor het eilandgevoel zou zijn.

<u>Ad 3, 4 en 5:</u> Iedereen die op Ameland woont of verblijft dient rekening te houden met anderen. Er mag vanuit worden gegaan dat toekomstige bewoners, al dan niet horecapersoneel, zich houden aan gedragsregels en niet voor overlast zorgen bij de directe omwonenden. Drugshandel is niet toegestaan en hier kan strafrechtelijk op worden gehandhaafd. Voor een meer uitgebreide beantwoording over de doelgroep wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Beantwoording zienswijze 4

<u>Ad 1:</u> Zie beantwoording zienswijze 2 (ad 1) en zienswijze 3 (ad 3, 4 en 5).

<u>Ad 2:</u> Zie beantwoording zienswijze 2 (ad 1).

<u>Ad 3:</u> Naar aanleiding is van deze zienswijze is deze wens gedeeld met de initiatiefnemer(s). Deze hebben aangegeven de omwonenden te gaan benaderen en het plan nader toe te lichten.

Beantwoording zienswijze 5

Zienswijze 5 betreft een pro forma zienswijze welke niet met inhoudelijke argumenten is aangevuld. Hierdoor is het niet voldoende concreet op welke punten uit het ontwerpbestemmingsplan de zienswijze betrekking heeft en kan deze ook niet beantwoord worden. Met betrekking tot de onderwerpen verkeersbewegingen, veiligheid, parkeerplaatsen, geluidsoverlast, het algehele aangezicht en de invulling / gebruik van het pand wordt zoveel mogelijk verwezen naar de beantwoording van de overige zienswijzen.

Beantwoording zienswijze 6

Ad 1: Stedenbouwkundig is beoordeeld dat er geen sprake is van een onevenredige druk op het gebied. Wat betreft de toegevoegde bebouwing wordt aangesloten bij de kaders die gesteld zijn in het vorige bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording van zienswijze 3 (ad 1).

Tussen de nieuw te realiseren en de meest zuidelijke punt van de Kattenplas zit ongeveer 30 meter. De afstand tot het Natura-2000 gebied ten noorden van de kattenplas is ruim honderd 100 meter. Daarnaast worden de woonheden met de achtergevel richting de kattenplas gebouwd en worden de woningen niet voorzien van een achtertuin. Door de ruimte afstand ten opzichte van de Kattenplas/ het Natura-2000 gebied en de positionering van de wooneenheden wordt niet verwacht dat de plaatsing de wooneenheden ten koste gaan van het recreatiegenot rondom te Kattenplas en het aangrenzende Natura-2000 gebied.

Ad 2: Allereerst dient opgemerkt te worden dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in 27, maar in maximaal 18 woonruimtes. Daarnaast is in paragraaf 2.3 aan de hand van minimumparkeernormen van de CROW aangetoond dat er met het voorliggende plan in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien. Hierbij is niet uitgegaan van een ligging van het plangebied in de stedelijke zone ‘centrum’, maar in ‘schil centrum’. Hiervoor geldt een hogere parkeernorm dan voor een locatie in een centrumgebied. Door de uitgebreide motivering wordt er vanuit gegaan dat het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldoende is om in de parkeerbehoefte in het plangebied te kunnen voorzien.

Ad 3: In de ruimtelijke ordening mag in beginsel geen rekening worden gehouden met concurrentiebescherming. Dit blijkt overigens ook uit vaste Jurisprudentie van de Raad van State. Het bestemmingsplan bepaalt de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Gevreesde concurrentie maakt daarom ook geen onderdeel uit van de ruimtelijke afweging van dit bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

In dit hoofdstuk worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het betreft hier wijzigingen die niet naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Hierbij heeft afstemming plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Het betreft hier wijzigingen in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan.

Wijziging 1 (regels)
In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt In artikel 1 ‘Begrippen’ de definitiebepaling van het begrip ‘woning’. In overeenstemming met het bestemmingsplan wordt het begrip ‘woning’ opgenomen met de volgende definitiebepaling: *een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden*.

Wijziging 2 (regels/verbeelding)
De aanwezige AGRS-mast is in het ontwerpbestemmingsplan niet planologisch geborgd. In het bestemmingsplan ‘Nes’ is ter plaatse van de AGRS-mast sprake van een bouwaanduiding ‘antennemast’ opgenomen. Omdat er geen voorlopig geen plannen zijn om de mast te verwijderen, is juridische-planologische borging hiervan in het nieuwe bestemmingsplan gewenst. De bouwaanduiding ‘antennemast’ zal daarom in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Wijziging 3 (toelichting)
Tijdens het beantwoorden van diverse vragen vanuit de gemeenteraad is gebleken dat paragraaf 4.5 ‘Milieuzonering’ in het ontwerpbestemmingsplan onvolledig is uitgewerkt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in deze paragraaf niet ingegaan op de afstand tussen de volgende milieugevoelige en milieubelastende functies:

- vergunde personeelseenheden / cateringbedrijf
- vergunde personeelseenheden / fysiotherapie
- toekomstige wooneenheden / bedrijvenbestemming huidige KNRM-loods

In de gebundelde beantwoording op de vragen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Ballumerweg 30 Nes (25 oktober 2023) is onder B, C en E nader ingegaan op bovengenoemde onderdelen. Deze beantwoording en nadere toelichting zal vertaald worden in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan om zo het onderdeel ‘milieuzonering’ compleet te maken.

Wijziging 4 (toelichting)
Door de diverse wijzigingen in de regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan is het noodzakelijk de gehele toelichting herzien en te actualiseren, om deze in lijn te brengen met voorgenoemde wijzigingen.

5. Samenvatting door te voeren wijzigingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen is het (ontwerp-)bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd:

Samenvatting doorgevoerde wijzigingen die leiden tot gewijzigde vaststelling:

- regels/verbeelding: maximum aantal te realiseren wooneenheden van 12 in het westelijk deel van het plangebied opgenomen.
- regels: diverse functies (zoals parkeren) binnen de bestemming ‘groen’ onmogelijk gemaakt (artikel 4.1). Artikel 4.1 lid d en e zijn verwijderd, evenals artikel 4.2.2. lid c.
- regels: vergunningplicht opgenomen voor het kappen van houtopstanden binnen de bestemming ‘groen’.
- regels: definitiebepaling begrip ‘woning’ onder artikel 1 van het bestemmingsplan opgenomen (overgenomen uit bestemmingsplan ‘Nes’).
- regels/verbeelding: bouwaanduiding ‘antennemast’ opgenomen ten behoeve van de aanwezige AGRS-mast.

Samenvatting doorgevoerde wijzigingen die niet leiden tot gewijzigde vaststelling:

- toelichting: actuele stikstofberekening toegevoegd.
- toelichting: toelichting met betrekking tot de beoogde doelgroepen aangevuld.
- toelichting: bij paragraaf 4.5 ‘Milieuzonering’ zijn de gemotiveerde milieubelasting en tussenafstanden voor diverse functies ten opzichte van elkaar aanvullend omschreven, waarbij is uitgegaan van concrete activiteiten.
- toelichting: diverse punten geactualiseerd / in lijn gebracht met voorgenoemde wijzigingen.

Bijlage II
Beroepsbijsluiter

Beroepsbijsluiter

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

Raad van State
afdeling Bestuursrecht
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Inhoud van het beroep
Uw beroepschrift moet minimaal bevatten:
- uw naam en adres;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- de motivering van uw beroep;
- uw handtekening;
- een afschrift van het besluit van de gemeente.

Kosten van een beroepsprocedure
Aan een beroepsprocedure zijn kosten verbonden (griffierecht). Deze bedragen voor:
- zaken betreffende een uitkering of huurtoeslag € 49,-
- alle andere zaken voor natuurlijke personen € 181,-
- anders dan natuurlijke personen: € 360,-

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

Richt uw verzoek om een voorlopige voorziening aan:

Raad van State
afdeling Bestuursrecht
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Kosten
Ook aan een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierecht). De kosten voor de voorlopige voorziening bedragen voor:
- zaken betreffende een uitkering of huurtoeslag € 50,-
- alle andere zaken voor natuurlijke personen € 184,-
- anders dan natuurlijke personen: € 365,-

Natuurlijke personen kunnen ook digitaal beroep https://digitaalloket.raadvanstate.nl/.
Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Heeft u vragen?
U kunt terecht bij de Secretaris van de Bezwarencommissie via telefoonnummer (0519) 555 555.