

Besluit

Cluster : Fysieke Leefomgeving **Nummer** .
Portefeuillehouder : Theo Faber **Datum vergadering** : 22 april 2024
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Nes - Rixt van Doniastraat 15a'

De raad van de gemeente Ameland,

Overwegende:

- dat het college op 15 november 2022 heeft besloten een bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen voor de percelen aan de Rixt van Doniastraat 15a in Nes, kadastraal bekend gemeente Nes, sectie A, nummers 4621, 5167 en 4123 (deels);
- dat dit bestemmingsplan een juridisch planologisch kader biedt voor de realisatie van twee woningen en per woning een ondergeschikt recreatief appartement;
- dat het ontwerpbestemmingsplan "Nes – Rixt van Doniastraat 15a", met de daarop betrekking hebbende stukken op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende genoemde periode over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze naar voren is gebracht;
- dat deze zienswijze is beoordeeld en dat de beantwoording van de zienswijze is verwoord in bijlage "Reactie op zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Nes – Rixt van Doniastraat 15a'";
- dat naar aanleiding van de zienswijze de toelichting van het bestemmingsplan op enkele punten is aangepast;
- dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;
- 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. 8 april 2024;

besluit:

- het ontwerpbestemmingsplan "Nes – Rixt van Doniastraat 15a" met planidentificatie NL.IMRO.0060.20211526-ON01 ongewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Ballum, 22 april 2024


Leo Pieter Stoel
voorzitter


Jacqueline Metz
griffier

Bijlage:

I: Reactie op zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Nes – Rixt van Doniastraat 15a'

II: Beroepsbijsluiter

Bijlage I
Reactie op zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Nes – Rixt van Doniastraat 15a'

..

..

..

..

..

2) *Voor zover ik heb kunnen lezen gaat de wijziging van het bestemmingsplan uit van de adressering "Rixt van Doniastraat 15a". Wanneer dit adres voor het gehele complex geldt dan zal de aanrij route van alle onderdelen van het complex via de Rixt van Doniastraat gaan en dus de ongewenste toename van verkeersbewegingen en belasting van de erfdiensbaarheid leiden. Om dit te voorkomen stel ik voor de adressering te wijzigen, bijvoorbeeld naar "Verdekspad".*

Beantwoording: Ten tijde van de aanvraag en op dit moment heeft de vervallen schuur het adres Rixt van Doniastraat 15a. Een nieuw bestemmingplan, het toevoegen van woningen en een gewijzigde ontsluiting heeft gevolgen voor de adressering. Het ligt voor de hand dat één woning het adres Rixt van Doniastraat 15a krijgt en dat de woning die via het Verdekspad ontsluit, ook een huisnummer aan het Verdekspad krijgt. Initiatiefnemer heeft zelf al aangegeven deze adreswijziging door te willen voeren en heeft hierover al contact opgenomen met de gemeente. De adressering zal echter pas worden vastgelegd bij de procedure van de vergunningaanvraag. In het bestemmingsplan wordt nog geen rekening gehouden met de adressering.

3) *Ten aanzien van het bouwplan is de beschrijving duidelijk. Een van de appartementen van het nieuwe complex zal toegankelijk zijn vanuit het noorden. Ook één van de beide woningen zal haar ontsluiting vanaf de Rixt van Doniastraat hebben. Naar ik aan mag nemen zal in de wijziging van het bestemmingsplan worden voorkomen dat er ongewenste verkeersbewegingen gaan ontstaan van en naar de Rixt van Doniastraat.*

Beantwoording: Dit is niet helemaal juist. Een woning én beide appartementen zullen ontsloten worden via het Verdekspad. Via de Rixt van Doniastraat wordt enkel een woning ontsloten. Dit is beschreven in paragraaf 6.1 van de toelichting, voor de volledigheid volgt hieronder een citaat van deze beschrijving:

"Er is sprake van een recht van overpad om het perceel aan de Rixt van Doniastraat 15a te bereiken. Het recht van weg voorziet in het gebruik ten behoeve van de eigena(a)r(en) van het zogenaamde 'heersend erf', ten laste van de 'dienende erven'. Bezoekers en derden vallen daarom per definitie niet onder dit recht. De gewenste ontsluiting voor een extra woning en twee recreatieve appartementen woning naar de Rixt van Doniastraat via het bestaande recht van overpad zal voor de eigenaren van de twee percelen tot een onevenredige verzwaring van het recht gaan leiden en gaat tevens resulteren in een aanzienlijke verhoging van de verkeersbewegingen op de Rixt van Doniastraat. De eigenaren van de dienende erven hebben aangegeven geen medewerking te verlenen aan het intensiveren van het gebruik van de oprit aan de Rixt van Doniastraat. Dit houdt in dat het privaatrechtelijk gezien enkel mogelijk is om één woning, de woning van de aanvrager in de achterkant van de nieuw te bouwen 'romp', te ontsluiten via de Rixt van Doniastraat. De tweede woning en beide recreatieve appartementen dienen bereikt te worden via een nieuwe oprit aan het Verdekspad. Voor de ontsluiting van de woning via de Rixt van Doniastraat wordt in principe uitgegaan van één personenauto. Auto's of andere voertuigen van bezoekers, of het mee naar huis nemen van bijvoorbeeld bedrijfswagens via deze weg zijn niet toegestaan omdat de Rixt van Doniastraat autovrij/autoluw is en dit volgt uit het recht van weg.

Na gezamenlijk overleg hebben de eigenaren van de beide percelen besloten geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bestaande recht om te komen en gaan naar de Rixt van Doniastraat. Dit is inmiddels ook mondeling meegedeeld aan de initiatiefnemer."

4) *In 2023 is op het bouwvlak iepziekte bij de bestaande bomen geconstateerd. Uiteindelijk zijn vier bomen geveld. Het aanzicht van de boerderij en de voorliggende monumentale woning binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht is hiermee ingrijpend veranderd. In de bouwtekeningen is aan de bomen een prominente plek toegekend tussen de beide bouwwerken. Ik hoop op een herplant van de bomen zodat het aanzicht van het complex zich in oude luister kan herstellen.*

Bijlage II
Beroepsbijsluiter