

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 1^e 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 2^e 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 bestemmingsplan.*

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 zienswijze 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 bestemmingsplan. 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.

- *Door te voeren wijziging bestemmingsplan (regels): 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

Ad 1: 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.

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

Ad 3, 4 en 5: 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

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

Ad 2: Zie beantwoording zienswijze 2 (ad 1).

Ad 3: 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 aanzicht 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.