

Besluit

Afdeling : Vergunningen en Toezicht **Nummer** : 5
Portefeuillehouder : Nico Oud **Datum vergadering** : 19/9/2011
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Smitteweg 8 Ballum

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat een aanvraag is ingediend om een bestemmingsplan vast te stellen om kamperen bij de boer mogelijk te maken;
- dat het project past binnen het beleid zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld;
- dat het college een bestemmingsplan heeft voorbereid;
- dat een zienswijze is ingediend;
- dat deze zienswijze zorgvuldig is beoordeeld en gegrond is zoals is verwoord bijlage 1;
- dat het bestemmingsplan daarom gewijzigd vastgesteld dient te worden;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit

vast te stellen

- de zienswijze in behandeling nemen;
- de zienswijze volgens de reactie als verwoord in de nota van zienswijzen gegrond te verklaren;
- ambtshalve enkele wijzigingen zoals verwoord in de memo ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- het bestemmingsplan "Ballum – Smitteweg 8", zoals in het voorstel is verwoord, gewijzigd vast te stellen. Dit besluit bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0060.100206-ON01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart.

Ballum, 19/9/2011


Albert de Hoop
voorzitter


Jacqueline Metz
Griffier

ABA lezen

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen zes weken een beroepsschrift indienen. In de bijlage vindt u meer informatie hierover.

Bijlage 1 Nota van zienswijzen

Reactie op de zienswijze van Gedeputeerde staten van Fryslan, Postbus 20120, 8900 HM te Leeuwarden over het ontwerp bestemmingsplan Ballum-Smitteweg 8 te Ballum dat betrekking heeft op de wens agrotourisme in de vorm van kamperen bij de boer (camping) mogelijk te maken op dit adres.

Zienswijze.

Gedeputeerde Staten van Fryslân (GS) hebben bij brief van 28 juni 2011 de gemeenteraad bericht dat zij kennis hebben kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan Ballum – Smitteweg 8. Zij hebben een zienswijze ingediend. Het provinciaal belang in dit plan is gelegen in het feit, dat de landschappelijke inpassing niet op een juiste wijze juridisch is gewaarborgd. In het vooroverleg is geadviseerd een beplantingsplan aan de plantoelichting toe te voegen en de uitvoerbaarheid van deze inpassing te waarborgen. Er is geadviseerd hier alsnog aandacht aan te schenken.

De zienswijze heeft betrekking op de op de juridische borging van de aanleg en het blijvend onderhouden van de landschappelijke inpassing. Voor de landschappelijke inpassing van de uitbreiding “kamperen bij de boer” is een inrichtingsplan opgesteld.

GS zijn van mening dat in dit verband voldaan wordt aan de verantwoording van de landschappelijke inpassing, zoals beoogd in het streekplan en in de Ontwerp Verordening Romte. Geconstateerd is dat de landschappelijke aankleding en inrichting op dit moment niet juridisch is geborgd.

Op grond van een recente uitspraak van de Raad van State (Venray) dient borging plaats te vinden door in het bestemmingsplan te voorzien in een (voorwaardelijke) bepaling waarin het gebruik slechts is toegestaan in samenhang met de realisatie en de instandhouding van de daarbij benodigde landschappelijke inpassing.

Het wordt noodzakelijk geacht dat een zodanige voorwaardelijke bepaling wordt opgenomen, gekoppeld aan de landschappelijke inrichtingschets. In aanvulling daarop kan een privaatrechtelijke overeenkomst worden afgesloten, waarvan de essentie wordt benoemd in de paragraaf uitvoerbaarheid.

Reactie.

Uit de plantoelichting is te destilleren dat de eisen met betrekking tot de beplanting zijn dat dit landschappelijk zo goed mogelijk wordt ingepast en omzoomd moet worden door passende beplanting (zoals een windsingel van beplanting aanwezig bij de meeste agrarische bedrijven). De in het plan aangegeven beplantingsstrook, met onder andere zwarte els, esdoorn, meidoorn, brem en Gelderse roos sluit goed aan bij beplanting en verkaveling van het gebied en het eiland.

De beplanting moet zorgdragen dat het kamperen zoveel mogelijk aan het oog onttrokken wordt. Aangegeven kan worden dat de aanvraag en het inrichtingsplan hierin voorzien.

Parkeren van auto's vindt plaats aan de wegzijde (Smitteweg); er zal niet worden geparkeerd worden bij het kampeergebied. Ook dit zal bijdragen aan een acceptabele inpassing

De landschappelijke inpasbaarheid is belangrijk in samenhang met de ruimtelijke kwaliteit. Aspecten als gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving spelen hierbij een belangrijke rol. Belangrijk is dat het agrarische landschapsbeeld en belevingsbeeld, weilanden, beplanting, agrarische bebouwing en activiteiten intact blijft en dat het kamperen als zijnde ondergeschikt waarneembaar is. Kortom, het landschappelijk agrarisch belevingsbeeld is met name waarneembaar als belangrijkste gebruiksfunctie. Visueel is slechts iets waarneembaar van kamperen bij de boer.

In het bestemmingsplan is verwoord dat de reactie van 16 november 2010 weliswaar is verwerkt maar dat dit niet geheel adequaat zijn beslag heeft gehad.

Er is verwezen naar de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State nr. 201003274/1/R3., LJN: B09160 waaruit het volgende is te destilleren:

“De aanleg van de beoogde beplantingshaag was niet in de voorschriften van het plan geregeld. De raad achtte de beplantingshaag wel noodzakelijk achtte met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het van het plan. De raad had ten onrechte de aanleg daarvan niet in het plan geregeld. Niet viel in te zien dat de raad geen voorschrift in het plan had kunnen opnemen, inhoudende dat het gebruik van het perceel conform de bestemming alleen dan planologisch was toegestaan indien een beplantingshaag als bedoeld werd aangelegd en in stand zou worden gehouden. De landschappelijke inpassing dient derhalve voldoende in het plan te zijn gewaarborgd.”

Een en ander betekent dat alsnog in de planvoorschriften dient te worden opgenomen bij 3.5 Specifieke gebruiksregels (bovenaan):

1. Het gebruik van het gebiedsdeel voor standplaatsen van kampeermiddelen is slechts toegestaan in samenhang met de realisatie en de instandhouding van de daarbij benodigde landschappelijke inpassing. Met dien verstande dat deze gekoppeld is aan de landschappelijke inrichtingsschets die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, waarvan de essentie is:
 - Het gebiedsdeel waar de kampeermiddelen staan dient omzoomd te zijn met een lage beplantingsstrook met een breedte van 2 meter en een hoogte van 3 meter.
 - De beplantingsstrook dient te bestaan uit (o.a. zwarte els, esdoorn, meidoorn, brem en Gelderse roos) bij het eiland passende soorten.

Memo

GEMEENTE AMELAND

DATUM:	19 augustus 2011
AFDELING:	Vergunningen en Toezicht
AAN:	Gemeenteraad en college
ONDERWERP	Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Ballum – Smitteweg 8

Voorstel ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Ballum – Smitteweg 8:

- In het voorontwerpbestemmingsplan was in de overgangsregels onder paragraaf 8.3 een artikel opgenomen overgangsregel ten aanzien van recreatief gebruik van bijgebouwen bij woningen. Dit artikel is per abuis uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald. Dit moet worden hersteld.
- Aan het kampeerterrein zijn een aantal voorwaarden verbonden. Er mogen ten hoogste 15 kampeermiddelen worden geplaatst en uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober. In de gebruiksregels moet deze voorwaarden beter worden uitgewerkt zodat geen misverstanden kunnen ontstaan.