

Besluit

Afdeling : Vergunningen & Toezicht **Nummer** : 13
Portefeuillehouder : Nico Oud **Datum vergadering** : 23 april 2012
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan (op aanvraag) voor het plaatsen van een berging met vergaderruimte aan het Vrijewilpad te Buren, Dorpsbelang Buren

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat de heer D. Molenaar, namens Dorpsbelang Buren, op 14 april een verzoek heeft ingediend voor een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van een berging met vergaderruimte aan het Vrijewilpad te Buren;
- dat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'De Vleijen',
- dat via een procedure als bedoeld in artikel 3.1 Wro medewerking aan een project verleend kan worden door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen;
- dat de gemeenteraad bevoegd is een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro vast te stellen;
- dat het plan uitvoerbaar is;
- dat uw raad op 30 mei 2011 een positief standpunt heeft ingenomen voor het bouwplan voor een berging met vergaderruimte aan het Vrijewilpad te Buren en heeft besloten een bestemmingsplan voor te bereiden;
- dat op basis van het raadsbesluit van 30 mei 2011 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd van 26 oktober tot 7 december 2011;
- dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buren-Vrijewilpad' is vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0060.110205-ON01
- dat er op 2 december 2011 twee zienswijzen zijn ontvangen gedurende de terinzage periode;
- dat deze zienswijzen op een zorgvuldige wijze worden beantwoord (zie bijlage I bij dit raadsbesluit);
- dat het college de beantwoording van deze zienswijzen onderschrijft en dat deze ontvankelijk en ongegrond zijn en derhalve geen beletsel vormen voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag;
- dat het college op 13 maart 2012 daarom de gemeenteraad heeft voorgesteld het bestemmingsplan 'Buren-Vrijewilpad' vast te stellen;
- dat de gemeenteraad het gemotiveerde collegevoorstel uitdrukkelijk tot de zijne maakt;

besluit

vast te stellen

- dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld conform het bepaalde in artikel 6.12.2.a. Wro, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- dat toepassing gegeven wordt aan artikel 3.1 lid 1 Wro en het Bestemmingsplan 'Buren-Vrijewilpad' wordt vastgesteld;



Albert de Hoop
voorzitter

Ballum, 23 april 2012



Jacqueline Metz
griffier

ABA legu

Bijlage I. Reactie op de zienswijzen. (Procedure ex afdeling 3.4 Awb)

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingplan "Buren-Vrijewilpad" heeft ter inzage gelegen van 26 oktober 2011 tot 7 december 2011 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en de gemeente info van 26 oktober 2011.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

De zienswijzen.

A.

Een collectief ondertekend schrijven van:

- F.A. Oud, Meester Oudweg 4, 9164 LA Buren,
- L.N. Oud, Meester Oudweg 44, 9164 LA Buren,
- M. Oud-Metz, Noordwal 20, 9164 KJ Buren.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende bezwaren:

1. De loods past qua grootte, materiaalkeuze en gebruik niet in een gebied met een woon- en verblijfsrecreatieve functie. Een dergelijke loods is een blikvanger aan de rand van het dorp, dat zich kenmerkt door openheid. "De provinciale welstandscommissie Hûs en Hiem heeft bij brief van 2 juni 2010 het gemeentebestuur bericht dat zij van mening is dat het bouwplan voldoet mits er aandacht wordt geschonken aan de plaatsing, de aanzichten en de opmaak". Wat wordt hiermee concreet bedoeld? Betekend dit dat er een andere materiaalkeuze geëist zal worden? Wij verbazen ons over het feit dat de gemeente, die veel eisen stelt ten aanzien van welstand en omgevingskwaliteit, voornemens is een blikkenloods toe te staan in een woon- en recreatieomgeving
2. Meer duidelijkheid van de gemeente en het dorpsbelang wat betreft grootte van een bijbehorend parkeerterrein nu en in de toekomst. Een (openbaar)parkeerterrein op deze locatie is ongepast.
3. De gemeente stelt in haar raadsvoorstel (d.d. 30 mei 2011) het volgende: "Benadrukt wordt dat in de loods geen bedrijfsmatige/industriële activiteit zal plaatsvinden. Het gaat enkel om een berging met vergaderruimte voor de Vereniging Dorpsbelang Buren. Het gaat hier om een "algemeen doel"; het voorziet in de behoefte waar het dorp Buren belang bij heeft." Inmiddels is bekend dat een aantal stichtingen/partijen, die gebruik zouden gaan maken van de loods zijn afgehaakt. Daarom vragen wij ons af of de behoefte aan een dergelijk bouwwerk voldoende aanwezig is en opweegt tegen de bezwaren. Wie draait er voor de vaste lasten en kosten op als het bouwwerk (zoals het nu lijkt) niet wordt verhuurd aan derden? Een waarom moet er een vergaderruimte gerealiseerd worden terwijl men op voorhand weet dat deze slechts incidenteel zal worden gebruikt. Er zijn genoeg locaties in het dorp waar deze vergaderingen plaats kunnen vinden, waar de plaatselijke middenstand dan bovendien ook van kan profiteren.
4. Gezien de voormelde argumenten wordt het college in overweging gegeven om:
 - In de huidige opzet naar een alternatieve locatie te zoeken;
 - Of, een alternatieve materiaalkeuzen te kiezen, passend in de omgeving (baksteen/hout en dakpannen in plaats van blik).
 - Het mag duidelijk zijn dat optie 1 de absolute voorkeur geniet. Wanneer het algemeen doel van, en de behoefte aan een dergelijke voorziening voor het dorp Buren beter onderbouwd kan worden kan men zich vinden in optie 2.

B.

R.A. Oud, Paasduinweg 55, 9164 KD Buren.

De bezwaren zijn identiek als de zienswijze bij A. genoemd, met dien verstande dat completerend is aangehaald:

1. Het trainingsveld wordt nog regelmatig gebruikt door alle elftallen. Hoe komt het als hier volgens de bouwtekening een deel wordt afgenomen. Vooral als het derde veld te nat is. Er is nu nog een uitwijkmogelijkheid.
2. De structuurvisie van 2002 is nog steeds van kracht. Daarin staat vermeld dat de hoek Vrijewilpad/Noordwal een fraaie open plek is tegen de westelijk dorpsrand aan. De locatie vormt de schakel/overgang tussen dorp en de Vleijen. Daarnaast fungeert het als accent langs de oude invalsweg Noordwal. De locatie wordt dan ook niet geschikt geacht voor bebouwing.

Reactie.

Ad A.

1. Het gaat om een gebouw met de volgende grootte: 10 m x 20.625 m x 5.15 m. Het dak wordt uitgevoerd in dakpanprofielplaten en de wanden in potdekselprofielplaten. Het bouwwerk zal worden geplaatst in de zuidoostelijke hoek van bedoeld perceel en in oost westelijke richting.

De provinciale welstandscommissie Hûs & Hiem heeft bij brief van 2 juni 2010 het gemeentebestuur bericht dat zij van mening is dat het bouwplan voldoet mits er aandacht wordt geschonken aan de plaatsing, de aanzichten en de opmaak.

Deze commissie was van oordeel dat de projectie evenwijdig aan het fietspad de voorkeur had, waarbij de inrit meer naar rechts van het gebouw diende te worden geprojecteerd en een haag langs de weg (Vrijewilpad) te planten. De gemeente heeft zich aan een dergelijke opzet geconformeerd. Het bouwplan voldoet opvolgend daarom ook aan redelijke eisen van welstand.

Daarbij wordt niet enkel gekeken naar het bouwwerk op zich maar ook naar de relatie met de omgeving. De welstandscommissie brengt advies uit op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota.

De bezwaarden hebben het indienen van een second opinion m.b.t. de welstandsadvisering dan wel de ruimtelijke ordening achterwege gelaten.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De grond heeft als gevolg van het geldend bestemmingsplan De Vleijen de bestemming "aktieve recreatie". Vooralsnog is woningbouw of andere bebouwing in dit deel van het dorp Buren (nabij de rand) niet gepland. In principe blijft het Vrijewilpad de grens van het dorp.

De geopteerde hoogte bedraagt 5.15 m. De hoogte van woningen, die planologisch mogelijk zijn als gevolg van het geldend bestemmingsplan Buren bedraagt 8 meter (exclusief 10% binnenplanse vrijstelling). Een dergelijke hoogte manifesteert zich veel meer in een dergelijke omgeving. Door de lage bebouwing en de alternatieve projectie wordt de landschappelijke inpasbaarheid verbeterd en is dan ook aanvaardbaar.

De verschillende locaties afwegende is de geopteerde locatie aanvaardbaar en planologisch inpasbaar. Er zijn in ruimtelijk, milieuhygiënisch opzicht en qua natuur geen beletselen. Gezien de open bebouwingsstructuur is de projectie verschoven naar de huidige locatie. Het straatbeeld en omgevingsbeeld wordt nauwelijks door de structurele invulling aangetast. Er zal voor de omgeving geen aantasting ontstaan van het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het lokale gebied. Mede door de hoogte van de bebouwing en de afstand tot de gebouwen van bezwaarden is de inpasbaarheid niet in het geding.

2. De aanleg van een parkeerterrein maakt geen deel uit van de aanvraag. Mocht in de toekomst de aanleg van een parkeerterrein nabij deze locatie noodzakelijk worden geacht dan zal daar een specifieke procedure voor moeten worden gevoerd met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen c.q. beroep in te stellen.

3. Benadrukt wordt dat in de loods geen bedrijfsmatige/industriële activiteit zal plaatsvinden. Het gaat enkel om een berging met vergaderruimte voor de Vereniging Dorpsbelang Buren. Het gaat hier om een “algemeen doel”; het voorziet in een behoefte waar het dorp Buren belang bij heeft.

Dorpsbelang Buren heeft behoefte aan een centrale locatie voor opslag die goed bereikbaar is. De huidige opslagruimte in de kelder van het dorpshuis “t Wantij te Buren is te klein geworden en vanwege de kelder niet praktisch. De behoefte aan een eigen berging en vergaderruimte bestaat al vele jaren. Er is al lang gezocht naar een geschikte locatie. Het gemeentebestuur heeft meerdere locaties bekeken. Gelet op de planologische inpasbaarheid, de eigendomssituatie en de faciliterende mogelijkheid van de gemeente in dit verband is voor deze locatie gekozen. Het betreffend perceel is in eigendom bij de gemeente. Het geldend bestemmingsplan dateert van 1986. Inmiddels is er nieuw trainingsveld aan de zuidkant van de Noordwal aangelegd. Voor het dorp Buren wordt gestreefd naar het behoud van de in het dorp aanwezige voorzieningen en de kwaliteit ervan. Het is noodzakelijk dat Dorpsbelang Buren over een goede opslagruimte bezit; daarnaast wordt er ook een vergaderruimte in het gebouw opgenomen. Primair ging het om de opslag en secundair is rekening gehouden met een vergaderruimte. Het elders vergaderen en ook de vaste lasten en de kosten (voor rekening van Vereniging Dorpsbelang Buren) betreft aspecten die buiten de inhoudelijke beoordeling dienen te vallen, aangezien die niet bepalend zijn bij de uiteindelijke besluitvorming. Opslag elders is weliswaar nader onderzocht maar ook geen optie. Niet elke opslagruimte is afgestemd op het karakter van de op te slagen goederen. Er is gekozen voor een adequate centrale opslag. Ook voor dit bezwaar geldt dat het een aspect is dat buiten de inhoudelijke beoordeling dient te vallen, omdat dit niet bepalend is bij de uiteindelijke besluitvorming.

Er heeft substitutie plaatsgevonden m.b.t. de stichting-partijen die geen gebruik zullen maken van de loods.

4. Zie bij 1 t/m 3 voormeld en bij B. 1 en 2.

Ad B.

1. Er wordt een klein oppervlakte van circa 85 meter in mindering gebracht op het trainingsveld dat niet onoverkomelijk is voor de trainingsactiviteiten voor de senioren als wel voetbalactiviteiten voor de junioren. Wel zal de gemeente in dat verband het hekwerk dusdanig positioneren dat een half voetbalveld op het oostelijke deel van het sportveldencomplex kan worden gehandhaafd; één en ander in goed overleg met het bestuur van v.v. Geel Wit te Buren.
2. De Structuurvisie Wonen, vastgesteld bij raadsbesluit van 12 augustus 2002, geeft aan:
“2. Hoek Vrijewilpad/Noordwal
Dit is een fraaie open plek tegen de westelijke dorpsrand aan. De locatie vormt de schakel/de overgang tussen het dorp en het gebied De Vleijen. Daarnaast fungeert het als accent langs de oude invalsweg Noordwal. De locatie wordt dan ook niet geschikt geacht voor bebouwing.
3. Noordwal
Deze open plek ligt ten oosten van locatie nr. 2. De plek geeft vooral door het zuidelijke deel, grenzend aan de Noordwal, “lucht” aan de bebouwde kom. Bovendien betreft dit een speelterrein bij een kampeerboerderij. Bebouwing is daarom niet gewenst.”

Het gebied van het speelveldencomplex (de westkant van het Vrijewilpad) wordt als zodanig niet genoemd qua waarden in de Structuurvisie Wonen, aangezien die zich met name richt op een ander doel. Dus de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zal dan ook niet zo snel worden opgenomen in een dergelijke structuurvisie. Daarnaast heeft de locatie ook een heel ander karakter en is niet te vergelijken.

De structuurvisie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling op Ameland. Het doel van de visie is het hoe en waar kan worden voorzien in toekomstige woningbehoefte, welke locaties geschikt zijn voor zowel inbreiding als uitbreiding en welke niet. Deze visie is door de raad al

vastgesteld op 12 augustus 2002 en iets gedateerd. De visie heeft zich met name gericht op de nieuwbouw van woningen. Een ander aandachtspunt betreft de herstructurering. Naast inbreiding en uitbreiding van de woningvoorraad, is ook dit een belangrijk middel om de bouwtechnische, de woontechnische en de ruimtelijke kwaliteit van de woningen op peil te houden of te verbeteren. Eenmaal tot stand gekomen vormt de structuurvisie het afwegings- en argumentatiekader dat in acht moet worden genomen.

Punt is dat in dit verband er geen sprake is van woningbouw, maar van een berging met vergaderruimte. Dat betekent vooralsnog eerst dat een opvolgende geëvalueerde structuurvisie of een anticipatie daarop de basis is om middels een projectbesluit of bestemmingsplan tot een alternatieve invulling te komen. Een evaluatie van de visie zal de nodige tijd vragen, waarop niet kan worden gewacht.

Voor het overige wordt verwezen naar de reactie bij Ad A. onder 1.
