

Besluit

Cluster : regelgeving **Nummer** : 5
Portefeuillehouder : Nico Oud **Datum vergadering** : 13 juli 2015
Onderwerp : bestemmingsplan op aanvraag voor het toevoegen van twee woningen op het perceel Tussen Dijken - De Meer te Hollum

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat een aanvraag is ingediend voor herziening van het bestemmingsplan 'Hollum 2009' voor een perceel op de hoek Tussen Dijken / De Meer te Hollum ten behoeve van woningbouw in de vorm van twee woningen te realiseren;
- dat het college een bestemmingsplan heeft voorbereid;
- dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hollum – Tussen Dijken/ De Meer' is vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0060.140203-ON01 is conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart;
- dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen van 25 februari tot en met 8 april 2015;
- dat één zienswijze is ingediend;
- dat deze zienswijze zorgvuldig is beoordeeld en deels wordt overgenomen, zoals is verwoord in bijlage I 'Reactie op de zienswijze 'Bestemmingsplan Hollum-Tussen Dijken /De Meer';
- dat het college de gemeenteraad voorstelt het bestemmingsplan 'Hollum-Tussen Dijken /De Meer' gewijzigd vast te stellen;
- dat de gemeenteraad het gemotiveerde collegevoorstel uitdrukkelijk tot de zijne maakt;


besluit

vast te stellen

- de zienswijze in behandeling te nemen;
- de zienswijze volgens de reactie als verwoord in de 'Bijlage I Reactie op de zienswijze 'Bestemmingsplan Hollum - Tussen Dijken/De Meer' ontvankelijk te verklaren en deze deels over te nemen;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- het bestemmingsplan "Hollum- Tussen Dijken/De Meer" zoals in het voorstel is verwoord, gewijzigd vast te stellen. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0060.140203-ON01.

Ballum, 13 juli 2015


Albert de Hoop
voorzitter


Jacqueline Metz
griffier


Prdft Lgn

Bijlagen

- I Reactie op de zienswijze "Bestemmingsplan Hollum-Tussen Dijken /De Meer"
- II Beroepsuiter

Bijlage I

Reactie op de zienswijze “Bestemmingsplan Hollum-Tussen Dijken/ De Meer”

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingplan “Hollum-Tussen Dijken/ De Meer” heeft op het gemeentehuis ter inzage gelegen van 25 februari tot en met 8 april 2015, 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 25 februari 2015. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website www.ameland.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 7 april 2015 is één zienswijze per brief ontvangen binnen de gestelde termijn. De zienswijze is ontvankelijk. In de zienswijze is aangegeven dat nadere gronden nog kenbaar gemaakt zouden worden. Deze nadere gronden zijn op 6 mei 2015 binnen de daarvoor gestelde termijn per brief ontvangen.

In de voorliggende reactie op de zienswijze “Bestemmingsplan Hollum- Tussen Dijken/ De Meer” wordt de zienswijze behandeld die is ontvangen over het “Bestemmingsplan Hollum-Tussen Dijken/ De Meer”. Deze reactie op de zienswijze maakt onderdeel uit van het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijze.

Nummer 1.

De zienswijze en nadere gronden hebben betrekking op de volgende bezwaren en door reclamant gestelde vragen:

1. In het voortraject van de bouw van de woning van reclamant aan de Jonkheer H.J. Ortstraat 3 is aangegeven dat er achter deze woning geen nieuwbouw plaats zou vinden. Op basis van deze informatie van de gemeente heeft reclamant zijn kavel gekocht. Reclamant verzoekt de gemeente deze destijds gemaakte afspraken na te komen.
2. De mogelijkheid bestaat om het bouwblok geheel op de hoek Tussen Dijken/ De Meer te situeren, zodat er geen overlast ontstaat voor de woningen aan de Jhr. H.J. Ortstraat. In de zienswijze wordt het overlast door reclamant als volgt omschreven. De bewoners van de Jhr. H.J. Ortstraat dienen te veel concessies te doen door/ met betrekking tot:
 - a. privacy,
 - b. het wegnemen van de zon in hun tuin door de betreffende bebouwing,
 - c. waardevermindering.
3. Nader aan te voeren gronden.

Bij de op 6 mei 2015 ontvangen brief zijn geen nieuwe nadere gronden aangevoerd. Reclamant geeft aan eraan te hechten dat de nieuwbouw zoveel mogelijk westelijk op het perceel (Tussen Dijken/ De Meer) plaatsvindt, waarmee de overlast wordt beperkt en de privacy toeneemt. Ook wordt de planschade dan beperkt. Het verzoek wordt als volgt nader onderbouwd. Reclamant geeft aan dat bij verplaatsing van de nieuwbouw naar de hoek Tussen Dijken/ De Meer de archeologische randvoorwaarden in acht genomen kunnen worden, nu niet waarschijnlijk is dat er een diepe fundering voor de nieuwbouw noodzakelijk is.
4. Waarom is het te bebouwen vlak zo groot ten opzichte van de gehele kavel en dient deze volgens de regelgeving niet aangepast te worden?

5. Waarom is het 'tussenpad' naar de garage liggend aan de Jhr. J.H. Orttstraat 5 niet weergegeven? Hierdoor zouden de kavels opschuiven ten opzichte van de Jhr. H.J. Orttstraat.
6. Zijn er aanvullende afspraken vast te leggen met betrekking tot de ligging van dakkapellen en ramen ten opzichte van de tuin van reclamant?

Reactie.

Ad 1. Er zijn bij gemeente geen gemaakte afspraken (met reclamant) bekend betreffende het niet bebouwen van onderhavige locatie aan Tussen Dijken/ De Meer. Afspraken die destijds met de toenmalige eigenaar van het complex aan de Tussen Dijken 26 te Hollum zijn gemaakt, spelen geen rol bij de planologische afweging.

In 2011 is de Structuurvisie Ameland vastgesteld. Hierin is op de structuurvisiekaart 'wonen' de locatie Tussen Dijken/ De Meer in Hollum niet opgenomen. Dit betekent dat niet is vastgesteld of dit een te bebouwen plek of een te behouden open plek is. Het gemeentelijk beleid, verwoord in de Structuurvisie Ameland, is er op gericht dat nieuwe woningbouwlocaties (zowel inbreiding als uitbreiding) c.q. dorpsuitbreidingen er altijd bij kunnen komen, mits ruimtelijk aanvaardbaar en passend binnen de woningbouwcontingenten. Onder andere kan hierbij gedacht worden aan vrijkomende locaties binnen de bebouwde kom van vertrekkende bedrijven. Deze locatie is ruimtelijk aanvaardbaar en past binnen de woningbouw afspraken tussen Provincie en gemeente Ameland.

Ad 2 en Ad 3. Door het realiseren van maximaal twee woningen volgens de huidige verbeelding van het bestemmingsplan, ontstaat er een straatbeeld met aan beide zijden woningen. Bij realisatie van twee woningen geheel op de hoek Tussen Dijken/ De Meer, zal het gewijzigde bebouwingsbeeld met betrekking tot de voorziene bouwactiviteiten en het gewijzigde gebruik verstorend zijn voor de omgeving en de bestaande bebouwing c.q. bebouwingsbeeld, omdat er door concentratie van bebouwing op de hoek Tussen Dijken/ De Meer geen harmonie in het straatbeeld aan De Meer ontstaat.

De afstand van de nieuw te bouwen woning aan De Meer (het hoofdgebouw) ten opzichte van de achterzijde van de woning van reclamant aan de Jhr. J.H. Orttstraat 3 is minimaal 17 meter. De afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de achterzijde van de woning van reclamant zal minimaal 15 meter bedragen. De afstand van de oostgevel van de nieuwbouwwoning tot de achterzijde van de woning van reclamant is niet korter dan in soortgelijke situaties in de omgeving.

Ad. a. Privacy wordt in het burgerlijk wetboek geregeld. Gezien de omstandigheden lijkt er hier geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy te worden gedaan.

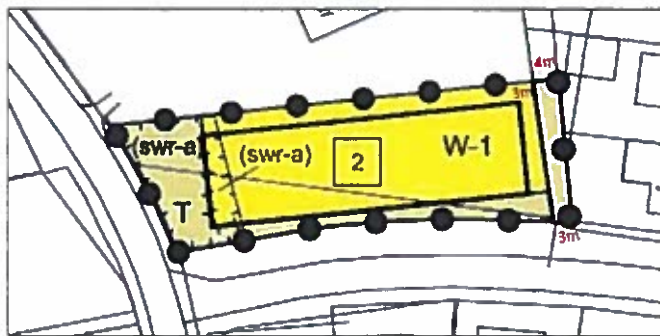
Ad. b. Voor het wegnemen van zon in de tuin van reclamant zijn de volgende uitgangspunten genomen. Nieuwbouw van een woning (hoofdgebouw) aan De Meer op een afstand van minimaal 17 meter tot de achterzijde van de woning (hoofdgebouw) van reclamant. De woning heeft een zadel kap die haaks op De Meer staat en een nokhoogte van 8,5 meter. De lichtinval in de woning van reclamant staat niet ter discussie, omdat er op geen enkel moment van de dag en het jaar schaduw op de woning zal vallen door de nieuw te bouwen woning. Er wordt in het voor en najaar (april en september) in de namiddag, wanneer de zon uit het west-zuid-westen schijnt, een strook van 3 á 4 meter zon in de achterzijde van de tuin weggenomen. Het betreft hier de meest ongunstige situatie. Gezien de hogere zonnestand in de zomer (juni-augustus) wordt er geen zon uit de tuin van reclamant weggenomen. De wegnemen van zon in het achterste gedeelte van de tuin van reclamant is maatschappelijk niet onaanvaardbaar.

Ad. c. Waardevermindering is een argument dat niet meegenomen kan worden in deze ruimtelijke procedure. Indien reclamant aanspraak op planschade wenst te maken, kan dit apart aangevraagd worden.

De ontstane overlast wordt als een maatschappelijk te aanvaarden gegeven beschouwd, gezien het wonen in een dorp.

Ad. 4. Het ingetekende bouwvlak is 14 bij 42 meter. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het maximum aantal wooneenheden dat gebouwd mag worden twee is. Het onderhavige bouwvlak voor twee woningen is groot ten opzichte van de kavel, omdat aanvrager flexibiliteit wenst in het plaatsen van de twee woningen. Er zullen twee kavels ontstaan qua omvang en maatvoering vergelijkbaar met in de nabije omgeving aanwezige kavels. De uiterste grenzen van de te bouwen woningen zijn daarbij aangegeven.

Ad. 5. De eigenaren van de woning aan de Jhr. J.H. Orttstraat 5 hebben grond aangekocht ten behoeve van hun tuin c.q. oprit.



Om het tussenpad duidelijker weer te geven op de verbeelding, wordt voorgesteld om het tussenpad de bestemming 'Tuin' te geven, zoals bovenstaand weergegeven. De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Tuin' geeft aan dat gronden zijn bestemd voor onder andere aan voortuinen en zijtuinen ondergeschikte woonstraten en paden. Het tussenpad voldoet aan de bestemmingsomschrijving van 'Tuin'.

Voor wat betreft het opschuiven van de kavels ten opzichte van de Jhr. H.J. Orttstraat het volgende. In het ontwerp is rekening gehouden met het situeren van het bouwvlak op 3 meter afstand vanaf het eerder genoemde tussenpad c.q. de perceelgrens. De (bouw-)kavel c.q. het bouwvlak schuift niet op ten opzichte van de Jhr. J.H. Orttstraat, ondanks het voorstel om het tussenpad van de bestemming 'Tuin' te voorzien. Voor het plaatsen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen-1' geldt (onverminderd) dat de afstand ten minste 1 meter tot het huidige tussenpad c.q. de (zijdelingse) perceelsgrens zal bedragen.

Ad. 6. Er zijn geen aanvullende afspraken te maken over het plaatsen van dakkapellen en ramen ten opzichte van de tuin van reclamant. Wel gelden bepalingen in d Welstandsnota, vergunningvrij bouwen en het Burgerlijk wetboek.

Conclusie.

De zienswijze wordt deels overgenomen voor punt 5 voor wat betreft het 'weergeven' van het tussenpad door middel van het wijzigen van de bestemming 'Wonen-1' in de bestemming 'Tuin'.

Bijlage II Beroepsbijsluiter

U bent het er niet mee eens

De Raad 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:

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
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:

- natuurlijke personen: € 167,-
- anders dan natuurlijke personen: € 311,-

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:

Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Kosten

Ook aan een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierecht). De kosten voor de voorlopige voorziening bedragen voor:

- natuurlijke personen: € 167,-
- anders dan natuurlijke personen: € 331,-

Natuurlijke personen kunnen ook digitaal beroep instellen via <https://digitaaloket.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 Carina Smid. Haar telefoonnummer is (0519) 555 555.

