

Besluit

Cluster : regelgeving **Nummer** : 24303
Portefeuillehouder : Nico Oud **Datum vergadering** : 2 augustus 2016
Onderwerp Besluit toepassen wijzigingsbevoegdheid 'wijzigingsplan Noordwal Buren - woningbouw'

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat een aanvraag is ontvangen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van drie woningen aan de Noordwal te Buren;
- dat het perceel aan de Noordwal valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buren';
- dat volgens het vigerende bestemmingsplan het perceel de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' heeft;
- dat de mogelijkheden het plan te wijzigen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond, in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen-1', waarbij bouwvlakken worden toegevoegd, en 'Tuin';
- dat de aanvraag is getoetst en dat het planologisch mogelijk is medewerking te verlenen;
- dat het college van Burgemeester en Wethouders op 29 maart 2016 een positief standpunt heeft ingenomen over het wijzigingsplan voor woningbouw aan de Noordwal te Buren;
- dat over het ontwerp wijzigingsplan drie zienswijzen zijn ingediend tijdens de terinzagelegging;
- dat deze zienswijzen zorgvuldig zijn beoordeeld en dat van de ingediende zienswijzen een 'Reactienota op de zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan Noordwal Buren – woningbouw' is opgesteld die als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd;
- dat naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld om het bouwvlak van de vrijstaande woning aan de noordkant van het plangebied met circa 35 m² te verkleinen en dat het bouwvlak van deze woning 3 meter verder van de perceelsgrens wordt gesitueerd op totaal 6 meter;
- dat ambtshalve voorgesteld wordt op de Verbeelding en in de Regels de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te verwijderen en te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en dat een kadastraal nummer in de Toelichting wordt toegevoegd;
- dat het wijzigingsplan 'Noordwal Buren – woningbouw' gewijzigd vastgesteld dient te worden;
- dat het ontwerp van het 'Noordwal Buren –woningbouw' is vevat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0060.20160653-ON01;

besluit

vast te stellen

- enkele wijzigingen in het ontwerp wijzigingsplan aan te brengen, zoals verwoord in de Reactienota op de zienswijzen op het 'ontwerp wijzigingsplan Noordwal Buren - woningbouw';
- het wijzigingsplan 'Noordwal Buren - woningbouw' gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Ballum, 2 augustus 2016


Albert de Hoop
voorzitter


Mr. Jan Wibier
Secretaris-directeur

Bijlage 1

Reactienota op de zienswijzen op het 'ontwerp wijzigingsplan Noordwal Buren – woningbouw'

Bijlage 1 bij vaststellingsbesluit 'wijzigingsplan Noordwal Buren – woningbouw'

Reactienota op de zienswijzen op het 'ontwerp wijzigingsplan Noordwal Buren – woningbouw'

1. Inleiding.

Het 'ontwerp wijzigingsplan Noordwal Buren – woningbouw' heeft ter inzage gelegen van 19 mei tot en met 29 juni 2016, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9.A. van de Wet ruimtelijke ordening. De publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en op de gemeente info van 18 mei 2016. Het ontwerp wijzigingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website www.ameland.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 31 mei, 2 en 3 juni 2016 zijn drie mondelinge zienswijzen binnen de gestelde termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

In de voorliggende reactienota worden onder paragraaf 2. de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen over het 'ontwerp wijzigingsplan Noordwal Buren – woningbouw'. In paragraaf 3. worden de wijzigingen van het ontwerp wijzigingsplan aangegeven. Hier worden tevens twee ambtshalve wijzigingen van het ontwerp wijzigingsplan voorgesteld. Deze reactienota op de zienswijzen maakt onderdeel uit van het besluit van het college over de vaststelling van het wijzigingsplan.

2. De zienswijzen.

Nummer 1.	ingediend 31 mei 2016
Nummer 2.	ingediend 2 juni 2016
Nummer 3.	ingediend 3 juni 2016

De zienswijzen hebben betrekking op grotendeels dezelfde bezwaren, daarom worden de drie zienswijzen in één keer behandeld. De zienswijzen hebben betrekking op de volgende door reclamanten aangedragen bezwaren:

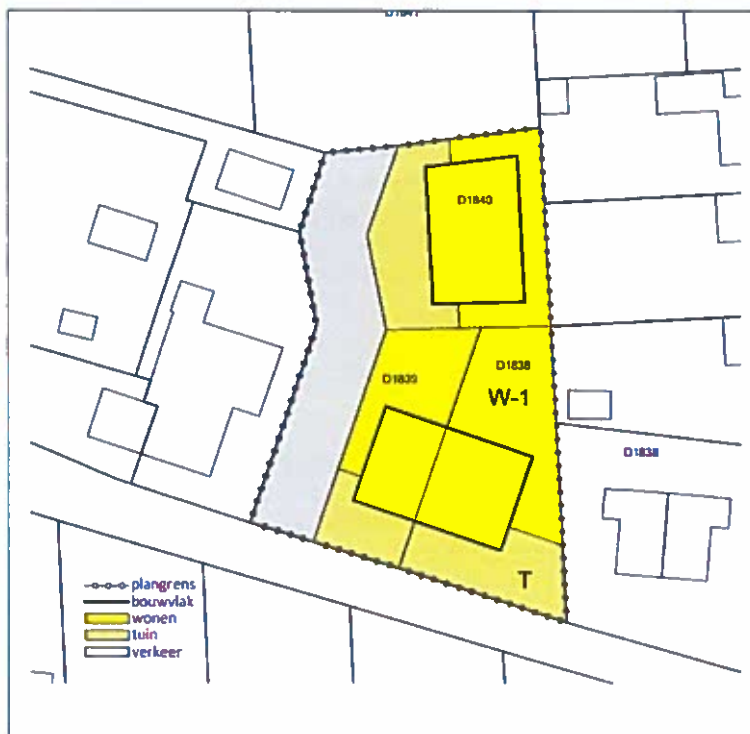
1. Reclamanten hebben bezwaar tegen de inrichting van het ontwerp wijzigingsplan. Met de huidige inrichting komen privacy, uitzicht en leefgenot van reclamanten in het geding.
2. Een van de reclamanten (nummer 3) geeft aan te wonen aan de westkant van zijn woning, waardoor de nieuwe woningen extra van invloed zijn op zijn woongenot.
3. Door reclamanten wordt aangegeven dat een oplossing is om de inrichting om te draaien, dat wil zeggen de bouwpercelen naar de westkant van het terrein en de ontsluitingsweg naar de oostkant. Met die inrichting loopt de weg achter het perceel van reclamanten en is de afstand tussen zijn woning en de nieuw te bouwen woningen acceptabel.
4. Een van reclamanten (nummer 3) geeft aan dat het 'schuurtje' (Vrijewilpad 3) en het appartement aan de Noordwal 18 minimaal bezet zijn (voor verblijfsrecreatie), zij zullen minder last hebben van de wijziging van het plan.
5. Een van reclamanten (nummer 3) geeft aan dat de tuinen in dit plan aan de noordzijde zitten. Dit is niet gunstig.
6. Reclamanten hebben afgezien van hun bezwaar tegen de huidige inrichting geen bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming naar woondoeleinden.

Reactie.

Ad 1. en 2.

In 2011 is de Structuurvisie Ameland vastgesteld. Hierin is op de structuurvisiekaart 'Wonen' de locatie aan de Noordwal opgenomen. Dit betekent dat is vastgesteld dat dit een te bebouwen plek is en dat woningbouw op onderhavig perceel te voorzien was. Het gemeentelijk beleid is gericht op inbreiding in dorpen en ruimtelijke samenhang van bebouwing.

De nieuw te bouwen vrijstaande woning op de noordkant van het plangebied (achter de twee geschakelde woningen direct grenzend aan de Noordwal) ligt het dichtst op de woningen van reclamanten. Daarom wordt in deze reactie met name ingegaan op deze vrijstaande woning op de noordkant van het plangebied.



'Ontwerpwijzigingsplan Noordwal Buren – woningbouw'

De afstand van deze nieuw te bouwen vrijstaande woning c.q. het bouwvlak is minimaal circa 17 meter tot de aan- en uitbouwen van reclamanten en minimaal circa 23 meter tot de achterzijde van de hoofgebouwen c.q. woningen van reclamanten aan de Kalkovenweg. De afstand van de achtergevel van de vrijstaande nieuwbouwwoning tot de achterzijde van de bestaande uit- en aanbouwen en de bestaande woningen van reclamanten is niet korter dan in soortgelijke situaties in de omgeving en in het algemeen in woongebieden in de gemeente.

Het aspect 'privacy' wordt deels in het burgerlijk wetboek geregeld en niet in de ruimtelijke ordening. Het aspect 'uitzicht' in relatie tot het wonen in een dorp is betrekkelijk. Het omschreven gemeentelijk beleid ten aanzien van inbreiding in de dorpen en een ruimtelijk samenhangende bebouwing heeft het aspect 'uitzicht' niet als grootste afwegingscriteria. Het leefgenot dat in het geding is, is een gevolg van een verandering in bovenstaande aspecten. Gezien de omstandigheden lijkt er hier geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy en het leefgenot te worden gedaan. De ontstane overlast wordt als een maatschappelijk te aanvaarden gegeven beschouwd, gezien het wonen in een dorp.

Ad. 3. Volgens de huidige verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan worden twee geschakelde woningen aan de zuid-oostzijde van het perceel gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een gecontinueerd straatbeeld met geschakelde woningen aan de Noordwal. Daarnaast is het gebruikelijk om achtertuinen aan elkaar te situeren in een dorp.

Door realisatie van de ontsluitingsweg aan de westkant kunnen, in een nog later stadium, nieuw te bouwen woningen op het verdere achtererf beter ontsloten worden. Ook kan de ontsluitingsweg eventueel op een logischere manier doorgezet worden richting Vrijewilpad. Op deze manier ontstaat zo effectief en min mogelijk verkeersruimte in het plangebied en wordt geanticiperd op mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Ad. 4. Getoetst wordt aan gebruiks- en bouw mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan en zoals deze in de praktijk gerealiseerd kunnen worden. Omdat deze aan verandering onderhevig kunnen zijn, is het feitelijk gebruik minder relevant.

Ad 5. Een tuin aan het noorden is een gevolg van ruimtelijk beleid en efficiënt ruimtegebruik.

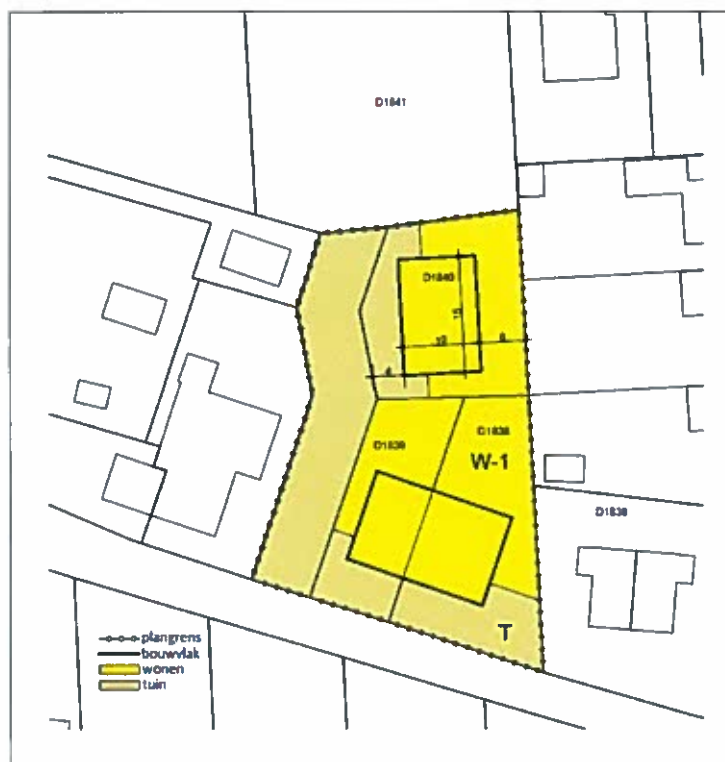
Ad 6. Dit punt wordt ter kennisname aangenomen.

Conclusie.

De zienswijzen worden deels overgenomen voor punt 1, 2 en 3 voor wat betreft het bouwvlak van de vrijstaande woning op de noordkant van het plangebied. Het bouwvlak wordt met 35 m² verkleind en op een afstand van 6 meter van de perceelgrens gesitueerd. Dit was een afstand van 3 meter in het ontwerpwijzigingsplan. De eerder onder de reactie ad 1. en 2. genoemde tussenliggende afstanden tussen de woningen van reclamanten en de nieuw te bouwen woning worden hiermee met 3 meter vergroot.

3. Wijzigingen in het ontwerpwijzigingsplan

Er wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Daarnaast hebben de ingediende zienswijzen en de beoordeling daarvan er toe geleid dat het 'ontwerpwijzigingsplan Noordwal Buren – woningbouw' gewijzigd wordt vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding. In deze paragraaf worden allereerst de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen weergegeven gevolgd door de ambtshalve wijzigingen.



Gewijzigd vastgesteld 'wijzigingsplan Noordwal Buren – woningbouw'

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

3.1.1 Toelichting

nvt

3.1.2 Regels

nvt

3.1.3 Verbeelding

Het bouwvlak van de vrijstaande woning aan de noordkant van het plangebied wordt met 35 m² verkleind en op een afstand van 6 meter van de perceelgrens gesitueerd.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Toelichting

Het perceel kadastraal bekend gemeente Nes, sectie F, nummer 1841 (deels) is in het ontwerp al onderdeel van het plangebied, maar is niet tekstueel vermeld. Dit kadastrale nummer wordt toegevoegd.

3.2.2 Regels

De bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' wordt verwijderd.

3.2.3 Verbeelding

De bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' wordt verwijderd. De grond van de ontsluitingsweg krijgt de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming is conform de wijzigingsbevoegdheid en passend bij een niet openbare ontsluitingsweg.