

Besluit

Cluster : regelgeving **Nummer** : 7
Portefeuillehouder : Nico Oud **Datum vergadering** : 26 oktober 2015
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan De Hagen

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat in overleg met de eigenaar van de supermarkt aan de Olfert Pieter Lapstraat in Hollum een plan is uitgewerkt voor het realiseren van een parkeerterrein naast de supermarkt waarmee een groot parkeerprobleem wordt opgelost;
- dat bedoelde gronden nu de bestemming 'Wonen' hebben en een parkeerterrein ten behoeve van een supermarkt niet past binnen de bestemming;
- dat het college een bestemmingsplan heeft voorbereid dat het realiseren van een parkeerterrein mogelijk maakt;
- dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Hagen Hollum' is vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0060.140206-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 30 april tot en met 10 juni 2015;
- dat vier zienswijzen zijn ingediend;
- dat deze zienswijze zorgvuldig is beoordeeld en dat de zienswijzen niet worden overgenomen, zoals is verwoord in bijlage I 'Reactie op zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum';
- dat voor het waarborgen van een goede ruimtelijke kwaliteit een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan moet worden opgenomen en dat het bestemmingsplan voor dit onderdeel gewijzigd moet worden vastgesteld;
- dat het college de gemeenteraad voorstelt het bestemmingsplan 'De Hagen Hollum' vast te stellen;
- dat de gemeenteraad het gemotiveerde collegevoorstel uitdrukkelijk tot de zijne maakt;

besluit

- de zienswijze in behandeling te nemen;
- de zienswijze volgens de reactie als verwoord in bijlage I 'Reactie op zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum' niet over te nemen;
- aan artikel 3 van de regels een voorwaardelijke verplichting te verbinden;
- het ontwerpbestemmingsplan "De Hagen Hollum" met planidentificatie NL.IMRO.0060.140206-ON01 zoals in het voorstel is verwoord, gewijzigd vast te stellen.

Ballum, 26 oktober 2015

Albert de Hoop
voorzitter

Jacqueline Metz
griffier

Bijlage I: Reactie op zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum".

Bijlage II: Beroepbijsluit. 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 I

Reactie op zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "De Hagen Hollum" heeft op het gemeentehuis ter inzage gelegen van 30 april tot en met 10 juni 2015, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De publicatie heeft plaatsgevonden op de Gemeente Info van 29 april 2015 en in de Staatscourant van 30 april 2015. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website www.ameland.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzageligging zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de terinzageperiode binnengekomen en ontvankelijk. Er is een mondelinge zienswijzen ingediend, en drie zienswijzen zijn schriftelijk ingediend.

In de voorliggende reactie op de zienswijze "Ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum" wordt de zienswijze behandeld die is ontvangen over het "ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum". Deze reactie op de zienswijze maakt onderdeel uit van het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijzen

Nummer 1. Familie H. de Vries, De Hagen 6, 9161 BX Hollum

1. Reclamanten vinden dat de huidige parkeergelegenheid ter plaatse van supermarkt de Coöp voldoende is.
2. Reclamanten geven aan dat meer parkeergelegenheid meer verkeersdruk en overlast voor hun in de straat De Hagen brengt.
3. Reclamanten vinden de huidige huisjes mooier om op uit te kijken dan op auto's die ter plaatse zullen gaan parkeren.
4. Reclamanten snappen niet dat de gemeente instemt met het slopen van hun mooie huisjes voor een parkeerterrein.

Reactie

Ad 1. De supermarkt heeft als enige supermarkt in Hollum een functie voor zowel de inwoners en toeristen van het dorp als voor de omliggende recreatiegebieden en het buitengebied. Het huidige aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is 22. Op gemeentegrond zijn 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Om de parkeerbehoefte van de supermarkt aan de Olfert Pieter Lapstraat 4 in Hollum te bepalen kunnen de door CROW opgestelde parkeerkencijfers worden gebruikt. Deze kencijfers zijn ervaringscijfers die een indicatie geven van de parkeerbehoefte voor een bepaalde functie op een bepaalde plek. Het beoogde aantal parkeerplaatsen bij de supermarkt in de nieuwe situatie bedraagt 52 op eigen terrein. Uitgaande van een bruto voeroppervlak (bvo) van de winkel van afgerond 1.300 m² bedraagt het aantal parkeerplaatsen 4 per 100 m² bvo in de nieuwe situatie. Dit aantal parkeerplaatsen komt overeen met het gemiddelde parkeerkencijfer van het CROW. Dit zijn objectieve cijfers, en daarmee is onderbouwd dat ten eerste het huidige aantal parkeerplaatsen onvoldoende is en ten tweede dat het beoogde aantal parkeerplaatsen overeenkomt met de parkeerkencijfers zoals door het CROW is uitgegeven.

Ad 2. De afgelopen jaren zijn er diverse klachten bij de gemeente binnengekomen over (parkeer)overlast van auto's in onder andere De Hagen. Hiervoor is onderbouwd dat er een tekort is aan parkeerplaatsen bij de supermarkt. Het plan beoogt een adequate oplossing te bieden voor het tekort aan parkeerplaatsen bij de supermarkt en het oplossen van de parkeeroverlast in de omgeving. De supermarkt wordt niet uitgebreid, het gaat om het realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor de huidige supermarkt.

Ad 3. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 4. De belangen zijn zorgvuldig afgewogen. Al vele jaren zijn wij in gesprek met de eigenaar van de supermarkt om een oplossing te vinden voor het tekort aan parkeerplaatsen en de klachten die worden ingediend. Het perceel waarop de woningen staan is de enige en meest logische locatie om in te richten als parkeerterrein voor de supermarkt. Planologisch en ruimtelijk gezien is (de uitbreiding van) de parkeerplaats goed inpasbaar en niet verstorend voor de omgeving.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Nummer 2. Winnips Schütz advocaten namens H.W. Wietzes-Bos Sulpke, Postbus 2662, 8901 AD Leeuwarden

1. Een objectieve onderbouwing van het benodigd aantal parkeerplaatsen ontbreekt in het bestemmingsplan. Het bestaande parkeerterrein aan de noordkant van de supermarkt, gelegen aan De Hagen, biedt ook in het hoogseizoen voldoende parkeerruimte. Dat parkeerterrein kan optimaler gebruikt worden door een betere verwijzing. Er is dan ook geen noodzaak tot uitbreiding van de parkeerruimte, of tot het verplaatsen daarvan.
2. De belangen van de huurders van de woningen aan De Hagen moet worden meegewogen in de afweging. De leefbaarheid wordt sterk aangetast als de woningen worden afgebroken en daar parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
3. Cliënte heeft een huurovereenkomst en huurt de woning voor onbepaalde tijd, de huurovereenkomst dient geëerbiedigd worden.
4. Cliënte en andere omwonenden zijn niet betrokken bij de planvorming en afdoende geïnformeerd over de plannen en beweegredenen voor het wijzigen van de bestemming.

Reactie

Ad 1. Zie de reactie onder zienswijze 1 onder 1.

Ad 2. Zoals wij hiervoor in onze reactie op zienswijze 1 hebben toegelicht, is er een zorgvuldige planologische belangenafweging gemaakt.

Ad 3. De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is een planologisch-juridische regeling voor een aan te leggen parkeerterrein. Het gebied valt binnen het als zodanig aangewezen centrumgebied van Hollum. Binnen dit centrumgebied zijn centrumfuncties, onder voorwaarden, uitwisselbaar. Een uitbreiding van de huidige parkeervoorziening voor de supermarkt. De supermarkt op deze locatie is de enige supermarkt binnen het dorp Hollum en de daarbij liggende recreatiegebieden.

Ad 4. De huurders van de woningen zijn vooraf, in oktober 2014, geïnformeerd over het voornemen om een parkeerterrein te realiseren op de locatie waar de woningen staan. Op 4 maart 2015 is door burgemeester en wethouders een kennisgeving gedaan dat zij een bestemmingsplan voorbereiden voor een nieuw bestemmingsplan. Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Hiervoor in deze zienswijzennota is toegelicht dat vanwege het tekort aan parkeerplaatsen een uitbreiding noodzakelijk is.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Nummer 3. De bewoners van de Hagen, p/a de heer en mevrouw Kanger, De Hagen 2, 9161 BX Hollum

1. De parkeerbehoefte is niet onderzocht en aangetoond en daardoor is sprake van een gebrekkige motivering. De zichtbaarheid van de bestaande parkeerplaatsen aan de noordkant van de supermarkt is eventueel te verbeteren door bijvoorbeeld bebording.
2. De bestemmingswijziging leidt tot een waardedaling van het perceel. De gemeente is voornemens de huidige bestemming 'Wonen' met bouwvlak in 'Detailhandel' zonder bouwvlak, en het perceel vervolgens aan de supermarktondernemer te verkopen. De waarde van het perceel is dan gedaald door de bestemmingswijziging. Daardoor is mogelijk sprake van oneerlijke concurrentie en zo mogelijk ook van staatssteun.
3. Het is onduidelijk of met betrekking tot de soortenbescherming op grond van de Flora- en faunawet een inspectie heeft plaatsgevonden. De toelichting is op dit punt gebrekkig en onzorgvuldig gemotiveerd.
4. Uit de toelichting blijkt niet welke gegevens zijn gebruikt bij het doorlopen van de watertoets.
5. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Indiener stelt dat het aantal verkeersbewegingen en de geluidsoverlast zal toenemen. De geluidssituatie dient in de toelichting in beeld te worden gebracht zodat op basis daarvan geconcludeerd kan worden of de geluidsnormen niet worden overschreden.

6. Er is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd, terwijl niet vast staat dat de grond met meer dan 30 cm diepte wordt geroerd. In de toelichting zal gemotiveerd moeten worden waarom niet aan het roeren van de grond met meer dan 30 cm diepte zal worden overgegaan.
7. Er is geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.
8. Het bestemmingsplan is niet voorzien van een stedenbouwkundige onderbouwing, waarin aspecten als parkeerbeleid, stedenbouwkundige randvoorwaarden en leefomgeving worden onderbouwd.

Reactie

Ad 1. Zie de reactie onder zienswijze 1 onder 1. Ook met de parkeerplaatsen aan de noordkant van de supermarkt meegerekend, is er in de huidige situatie sprake van een structureel tekort aan parkeerplaatsen.

Ad 2. De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Gelet op het belang van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt, zoals in deze zienswijzennota is toegelicht en onderbouwd, kan de gemeenteraad in redelijkheid de bestemming wijzigen van Wonen in Detailhandel. In dit specifieke geval is de gemeente zowel bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan, als ook eigenaar van de te slopen woningen via het gemeentelijk woningbedrijf. Hoewel deels buiten het kader van de planologie kan worden opgemerkt dat het parkeerterrein te zijner tijd voor een marktconforme prijs aan de supermarkteigenaar wordt verkocht. Er is geen sprake van bevoordeling van een ondernemer in welke zin dan ook. Overigens is in dit kader nog van belang dat de supermarkteigenaar in de huidige situatie al de eigendom heeft van een deel van de woonpercelen, dat deel heeft ook al de bestemming Detailhandel.

Ad 3. De woningen worden bewoond of werden tot voor kort bewoond. Bij de sloop van gebouwen dient nagegaan te worden of er zich ook vleermuizen bevinden. Vleermuizen worden beschermd op grond van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Habitatrichtlijn. Het betreft hier woningen die nog steeds worden bewoond of tot kort bewoond zijn geweest. De woningen zijn altijd onderhouden en dicht. Er heeft ter plaatste een eerste indicatieve inspectie plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat er zich geen vleermuizen in de betreffende panden bevinden. Voordat de woningen daadwerkelijk worden gesloopt zal onderzoek moeten worden gedaan en eventueel een ontheffing Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd door de initiatiefnemer. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat het plan uitvoerbaar is.

Ad 4. Voor het bestemmingsplan is een digitale watertoets doorlopen. Daarbij zijn de gegevens gebruikt van de nieuwe situatie zoals met het bestemmingsplan wordt beoogd.

Ad 5. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in de paragraaf milieuaspecten de geluidssituatie toegelicht. De conclusie is dat er met de bestemmingsregeling geen rekening hoeft te worden gehouden met wegverkeerslawaai. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat er geen sprake is van een uitbreiding van de bestaande supermarkt; enkel het bestaande tekort aan parkeerplaatsen wordt ingevuld.

Ad 6. In de toelichting zijn de werkzaamheden beschreven. Naast de supermarkt worden vier gemeentelijke huurwoningen gesloopt en de grond wordt ingericht als parkeerterrein. Deze ontwikkeling heeft geen verstoring van de bodem tot gevolg. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor dit plan en het bestemmingsplan wordt uitvoerbaarheid geacht voor dit aspect.

Ad 7. Het bestemmingsplan ziet toe op de sloop van 4 huurwoningen en de aanleg van een parkeerterrein op het vrijkomende terrein. De woonfunctie verdwijnt. In het kader van het bestemmingsplan hoeft dan ook geen nader bodemonderzoek te worden verricht.

Ad 8. De openbare parkeerplaats aan de Jan Jacobsweg ligt te ver weg van de supermarkt en wordt dus niet gebruikt door de klanten. Klanten gaan niet met hun winkelwagentje een straat verder lopen. Auto's worden dan maar in de straten, waaronder De Hagen, naast de supermarkt geparkeerd. Een niet gewenste situatie. De supermarkt zorgt voor een belangrijke centrumfunctie. Adequate parkeervoorzieningen zijn dan ook noodzakelijk. Dit is nu mogelijk door de aankoop van de vier woningen en de daarbij behorende grond. Hierdoor kunnen er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, aansluitend bij de gestelde richtlijnen. Middels een goede inpassing, aankleding van het terrein, de juiste materiaal toepassing en de aanplant van groen en bomen kan gekomen worden tot een in balans zijnde ruimtelijke

inpassing passend bij een dergelijke centrum functie. Kortom met een goede planuitvoering kan voorzien worden in een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit waarbij de aspecten als gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving gewaarborgd blijven. Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is de ingreep aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren tegen het betreffende plan.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Nummer 4. R. Kanger, Jelmeraweg 6, 9162 EA Ballum

De inhoud van de zienswijze is exact hetzelfde als zienswijze nummer 3, waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

Reactie

De reactie op deze zienswijze komt overeen met de reactie op zienswijze nummer 3. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze nummer 3.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Ambtshalve wijziging

Regels

Het realiseren van het parkeerterrein middels een goede inpassing, aankleding van het terrein, de juiste materiaal toepassing en de aanplant van groen en bomen zorgt voor een in balans zijnde ruimtelijke inpassing passend bij een dergelijke centrumfunctie. Voor het waarborgen van aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit waarbij de aspecten als gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving gewaarborgd blijven, moet een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen. In de regels kan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Daarmee kan worden gewaarborgd dat een goede inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.