

Besluit

Cluster : regelgeving **Nummer** : 5
Portefeuillehouder : Theo Faber **Datum vergadering** : 24 juni 2019
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan De Hagen

De raad van de gemeente Ameland,

Overwegende

- dat de raad heeft besloten in te stemmen een bestemmingsplan voor te bereiden voor locatie De Hagen in Hollum ten behoeve van het realiseren van een parkeerterrein bij de supermarkt;
- dat het ontwerpbestemmingsplan "De Hagen", met de daarop betrekking hebbende stukken op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 februari 2019 gedurende zes weken (tot en met 27 maart 2019) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende genoemde periode over het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- dat deze zienswijzen zorgvuldig zijn beoordeeld zoals is verwoord in bijlage I 'Reactie op zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum";
- dat de zienswijzen deels worden overgenomen en een aangepast inrichtingsplan als bijlage bij de regels te voegen, inhoudende een voorwaardelijke verplichting;
- dat ambtshalve het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd door aanpassing van artikel 3 van de regels in die zin dat het nieuwe parkeerterrein voorzien is van de aanduiding 'parkeren' met bijbehorende regels; deze zorgen ervoor dat de parkeerplaats niet gebruikt kan worden voor tot de detailhandelsfunctie behorende gebruiksvormen zoals opslag en ambulante handel, en andere gebruiksvormen die naar hun aard niet tot de parkeerfunctie gerekend kunnen worden;
- dat de raad het gemotiveerde voorstel uitdrukkelijk tot de zijne maakt;
- gelet op de behandeling van het raadsvoorstel in de vergadering van de raadscommissie d.d. 3 juni 2019;

besluit

vast te stellen

- de zienswijzen in behandeling te nemen;
- de zienswijze volgens de reactie als verwoord in bijlage I "Reactie op zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum" deels over te nemen;
- een aangepast inrichtingsplan als bijlage bij de regels te voegen, inhoudende een voorwaardelijke verplichting;
- artikel 3 van de regels te wijzigen in die zin dat de parkeerplaats niet kan worden gebruikt voor gebruiksvormen zoals opslag en ambulante handel en andere gebruiksvormen die naar hun aard niet tot de parkeerfunctie gerekend kunnen worden;
- het ontwerpbestemmingsplan "De Hagen Hollum" met planidentificatie NL.IMRO.0060.20181552-ON01 zoals in het voorstel is verwoord, gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Ballum, 24 juni 2019

Gerard van Klaveren
voorzitter

Jacqueline Metz
Griffier

A'02
Leger

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 op "ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum"

II: Beroepsbijsluiter

Bijlage 1

Reactie op zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum"

Reactie op de zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan "De Hagen te Hollum"

Inleiding

De publicatie heeft plaatsgevonden op de Gemeente Info van 13 februari 2019 en in de Staatscourant van 13 februari 2019.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Hagen te Hollum" heeft op het gemeentehuis ter inzage gelegen vanaf 14 februari 2019 tot en met 27 maart 2019, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Hagen te Hollum" heeft op het gemeentehuis ter inzage gelegen vanaf 14 februari 2019 tot en met 27 maart 2019, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De publicatie heeft plaatsgevonden op de Gemeente Info van 13 februari 2019 en in de Staatscourant van 14 februari 2019. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website www.ameland.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de terinzageperiode binnengekomen en ontvankelijk. Twee zienswijzen zijn schriftelijk ingediend en een zienswijze per email.

In de voorliggende "Reactie op de zienswijze Ontwerpbestemmingsplan De Hagen Hollum" worden de zienswijzen behandeld die ontvangen zijn inzake 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

1. Parkeerdruk en belangen omwonenden.
Van een sterke parkeerdruk is volgens reclamant in de huidige situatie geen sprake en de uitbreiding van de parkeerplaats is daarom niet noodzakelijk. Door het beter aanduiden met bebording van de bestaande parkeergelegenheid in het noorden kan de parkeerdruk op die locatie opgevangen worden. Overigens wordt betwijfeld dat de noordelijke parkeerplaats niet gebruikt wordt.
2. Staatssteun en financieel-economische uitvoerbaarheid.
De verandering van de bestemming van de gronden van wonen naar detailhandel zonder bebouwingsmogelijkheden, leidt tot een relevante waardevermindering. Gezien het feit dat

de gronden na de waardevermindering verkocht worden aan de supermarkt, is sprake van ongeoorloofde staatssteun. De lasten van het juridisch en feitelijk beëindigen van de woonbestemming worden immers door de gemeente gedragen, waar deze voor rekening van de supermarkt dienen te komen.

3. Flora en Fauna

Het is niet inzichtelijk of het onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen woningen conform protocol heeft plaatsgevonden.

4. Watertoets

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat daarbij niet alle te verhardende gronden daarin betrokken zijn: het betreft de onverharde gronden gelegen tussen de achterzijde van de woningen en de supermarkt, alsmede een deel van de gronden met de bestemming "Detailhandel".

5. Archeologie

Ten onrechte heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden, terwijl niet vast staat of de grond dieper dan 30 cm geroerd moet worden ten behoeve van de realisatie van de parkeerplaats.

6. Luchtkwaliteit, fijnstof, akoestiek, lichthinder

De uitbreiding van de parkeerplaats leidt tot luchtvervuiling in de vorm van fijnstof en benzeen, alsmede tot lichthinder als gevolg van inschijnende koplampen van auto's. Ook zal de geluidhinder van dichtslaan van autodeuren en menselijk stemgeluid toenemen.

7. Woningbouw

De sloop van vier sociale huurwoningen is in strijd met de gemeentelijke Woonvisie, die ten doel heeft de sociale woningvoorraad van huurwoningen te vergroten.

8. Ruimtelijke inpassing

De voorwaardelijke verplichting blijft onduidelijk. Uit het inrichtingsplan worden hoogte en dikte van de heg niet duidelijk en evenmin uit welke beplanting de heg zal bestaan.

Nummer 2

1. De sloop van de vier sociale woningbouwhuizen is een slechte zaak, omdat er behoefte bestaat aan betaalbare starterswoningen.
2. Aan aanvullende parkeerruimte is geen behoefte, omdat de huidige parkeerplaats meestal nagenoeg leeg is.
3. De herinrichting van de gronden tot parkeerplaats en de overdracht daarvan aan de supermarkt betreft een speculatieve grondoverdracht, die leidt tot waardevermindering van de gebouwen van de supermarkt, terwijl de gemeenschap juist behoefte heeft aan woningen en bedrijfsgebouwen.

Nummer 3

1. Nu het eindelijk zo ver lijkt dat het parkeerterrein in het centrum van Hollum gerealiseerd gaat worden, wil reclamant via de zienswijze enkele suggesties aanreiken voor het inrichtingsplan van dat parkeerterrein. De suggesties betreffen onder meer de realisatie van meer groen in de vorm van laanbeplanting en hagen, alsmede van voorzieningen zoals bankjes en fietsparkeerplaatsen. Ook worden suggesties gedaan voor verkeersmaatregelen.

Reactie op zienswijze nummer 1

Ad 1 Parkeren

De uitbreiding van de parkeerplaats betreft een voornemen dat reeds in 2010 is opgenomen in de Dorpsvisie Hollum, die op haar beurt gebaseerd was op het reconstructieplan uit 2002 voor de vier dorpen op Ameland, waarin de ook de reconstructie/ontwikkeling van het centrumgebied was opgenomen.

Verder wordt nog opgemerkt dat in het bestemmingsplan “De Hagen te Hollum” dat werd vastgesteld op 26 oktober 2015, de parkeergelegenheid reeds op vergelijkbare wijze geregeld was. Destijds heeft reclamant ook een zienswijze ingediend, waarin het merendeel van de thans aangevoerde bezwaren met een vergelijkbare onderbouwing zijn ingebracht. De reactie daarop wordt hier herhaald, en in voorkomend geval op onderdelen aangevuld met informatie van recenter datum.

Het te realiseren parkeerterrein is bedoeld voor parkeren ten behoeve van de supermarkt. 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 bedraagt 22. Op gemeentegrond zijn 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Om de parkeerbehoefte van de supermarkt aan de Olfert Pieter Lapstraat 4 in Hollum te bepalen is het eerdere onderzoek daarna geactualiseerd in het “Memo verkeer & parkeren-supermarkt De Hagen, Hollum” d.d. 2 mei 2019. Dit memo is als bijlage bij de plantoelichting bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd. De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van de supermarkt zijn berekend op basis van de meest recente CROW kencijfers. Gezien het bruto vloeroppervlak (bvo) van de winkel van afgerond 1.300 m² bedraagt het aantal parkeerplaatsen 4 per 100 m² bvo in de nieuwe situatie. Het volgens deze cijfers benodigde aantal parkeerplaatsen bij de supermarkt bedraagt 52 op eigen terrein. 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 uitgegeven.

Verder is in dit verband van belang dat tegen het plan uit 2015 ook beroep is ingesteld met vergelijkbare gronden en argumenten. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft daarin uitspraak gedaan op 2 november 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2892). Aangezien in het thans voorliggende plan sprake is van ongewijzigde omstandigheden, moet het finale oordeel van de Afdeling hierop onverminderd van toepassing geacht worden. Dit luidt:

“In de nota van zienswijzen staat verder dat de gemeente de afgelopen jaren diverse klachten heeft gehad over parkeeroverlast van auto’s. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat deze parkeeroverlast vooral in de buurt van het zorgcentrum De Stelp, ten zuidwesten van het plangebied, wordt ervaren.

Ter nadere onderbouwing van het parkeerprobleem in het centrumgebied van Hollum, heeft de raad bij zijn verweerschrift een rapport van de hoofdagent van de politie, Eenheid Noord-Nederland, district Fryslân, basisteam Noordoost-Fryslân, gevoegd. In dit rapport bevestigt de hoofdagent dat er te weinig parkeerruimte op aanvaardbare loopafstand tot de supermarkt voorhanden is en dat dit parkeerprobleem met de jaren alleen maar groter is geworden.

7.3. De parkeerbehoefteberekening, de klachten over parkeeroverlast en het rapport van de hoofdagent in onderlinge samenhang beziend, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling voldoende inzichtelijk gemaakt dat er in het centrumgebied van Hollum sprake is van een parkeerprobleem dat in belangrijke mate wordt veroorzaakt door de parkeerbehoefte vanwege de

supermarkt. De Afdeling ziet dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de noodzaak van het realiseren van een parkeerterrein niet voldoende inzichtelijk heeft gemaakt. Het betoog faalt.”

Ad 2 Staatssteun en financieel-economische uitvoerbaarheid.

Allereerst wordt opgemerkt dat het door reclamant gestelde dat “middels deze zienswijze (...) zich heden ook concurrenten” melden, op geen enkele wijze wordt onderbouwd. Reclamant is zelf geen uitbater van een detailhandelsvestiging en heeft voorts geen machtiging(en) overgelegd van een uitbater van een andere detailhandelsvestiging.

Voor het overige wordt ook op dit punt de reactie uit de zienswijzennota van 2015 herhaald:

“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 gelegen 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. Verder is van belang dat de supermarkteigenaar in de huidige situatie ook de eigendom heeft van een deel van de woonpercelen, te weten ter plaatse van de oostelijke strook van de tuinen: deze gronden hebben in het vigerende plan ook al de bestemming “Detailhandel”, zoals in onderstaande uitsneden van de verbeelding te zien is.”



Uitsnede bestemmingsplan “Hollum 2009”

De overdrachtprijs die is afgesproken vertegenwoordigt de reële waarde van het parkeerterrein. Relevant daarbij is dat een deel van het plangebied al in gebruik was als parkeerterrein. De waardevermindering ten gevolge van de sloop van de vier woningen c.a. kan niet toegerekend worden aan de realisatie van de parkeerplaats. In de eerste plaats omdat de woningen dermate verouderd waren, bijvoorbeeld voor wat betreft het energielabel, dat gezien de noodzakelijke kosten voor aanpassing, gekozen is voor sloop op deze locatie en nieuwbouw op een andere locatie. Daarbij speelde ook een rol dat een aanzienlijk deel van de gronden, die bij de vier woningen in gebruik waren als tuinen, niet in eigendom was bij het gemeentelijke woningbedrijf, maar bij de eigenaar van de supermarkt. Laatstgenoemde vorderde het gebruik daarvan terug. Bij de woningen zou nagenoeg geen tuin overblijven en de woningen zouden pal aan een parkeerplaats liggen, waardoor de toch al verouderde woningen nagenoeg onverhuurbaar zouden worden, hetgeen ook een waardevermindering tot gevolg heeft.

Voor de volledigheid wordt er hier op gewezen dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vanwege het relativiteitsvereiste een inhoudelijke bespreking van deze bezwaren achterwege heeft gelaten: belanghebbenden konden zich niet beroepen op de bepalingen inzake staatssteun, omdat die niet strekten tot bescherming van hun belangen.

Ad 3 Vleermuizen

De sloop van de vier woningen heeft in het voorjaar van 2019 plaatsgevonden, zodat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op grond van dit aspect niet meer aan de orde kan zijn. Volledigheidshalve wordt hier gewezen op het Flora en fauna onderzoek van november 2016, waaruit bleek dat in de vier woningen geen verblijfplaatsen van vleermuizen of huismussen aanwezig waren. De woningen zijn voor aanvang van de sloopwerkzaamheden geïnspecteerd waarbij geen wijzigingen vastgesteld zijn en opzichte van de conclusies van het Flora en fauna onderzoek van 2016.

Ad 4 Watertoets

Voor het bestemmingsplan is een digitale watertoets doorlopen. De watertoets heeft naar zijn aard alleen betrekking op de gevolgen van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en heeft dus alleen betrekking op de oppervlakte grond, die op basis van het onderhavige bestemmingsplan verhard kan worden. Daarbij zijn de gegevens gebruikt van de nieuwe situatie zoals met het bestemmingsplan wordt beoogd. De strook grond die in het oosten grenst aan het supermarktgebouw, heeft ingevolge het reeds geldende plan de bestemming "Detailhandel" en kan voor dat doel al verhard worden. Op een deel van deze gronden is overigens feitelijk al bebouwing/verharding gerealiseerd. De oppervlakte van deze strook grond wordt dus niet meegenomen in het kader van de watertoets. Ook de gronden ter plaatse van de recent gesloopte vier woningen en de daarbij behorende verharding van delen van de tuin en van het pad tussen de twee woonblokken, hoeven niet bij de berekening betrokken te worden.

Op basis van deze uitgangspunten is een aanvullend te verhard oppervlakte ter grootte van 147m² vastgesteld en is de wijze van compensatie akkoord bevonden door het Wetterskip Fryslân. Voor de berekening wordt verwezen naar het memo d.d. 17 januari 2017 'Watertoets' dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd. Voor de volledigheid wordt ook verwezen naar de aangepaste paragraaf 'Watertoets' in de plantoelichting.

Ad 5 Archeologie

Een archeologisch onderzoek is, anders dan reclamant stelt, niet nodig. Gezien de aanduidingen van de gronden in FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) vastgesteld door de Provincie Friesland, is alleen het advies ijzertijd-middeleeuwen: karterend onderzoek 1 (middeleeuwen) aan de orde voor het plangebied. De toelichting bij FAMKE stelt:

"In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan. (...).

De locatie van de aan te leggen parkeerplaats bevindt zich in de bebouwde kom. Ter plaatse van de gronden zijn vier woningen, inclusief fundering, leidingen en dergelijke gerealiseerd en gesloopt. Dit deel van de gronden is derhalve reeds tot zeker 30 cm diepte geroerd geweest. De oppervlakte van de te realiseren parkeerplaats bedraagt 650 m². De oppervlakte van de vier gesloopte woningen bedraagt circa 170 m² (nog afgezien van recente verstoringen ter plaatse van de tuinen) zodat de oppervlakte nieuw te verharden gronden minder dan 500 m² bedraagt, en de provinciale aanbeveling van een karterend archeologisch onderzoek dus niet aan de orde is.

De plantoelichting is op dit punt aangepast.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde in 2017 als volgt op het bezwaar inzake archeologie :

“10.2. Ingevolge artikel 38a van de Monumentenwet 1988 houdt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

10.3. [appellant] en anderen beroepen zich met hun betoog op artikel 38a van de Monumentenwet 1988. Dit artikel strekt tot het behoud van monumenten van archeologie. De belangen van [appellant] en anderen zijn echter gelegen in het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Artikel 38a van de Monumentenwet 1988 strekt daarom kennelijk niet tot bescherming van hun belangen. Gelet hierop kan het betoog van [appellant] en anderen niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit, zodat de Afdeling afziet van een inhoudelijke bespreking daarvan.”

Ad 6 Luchtkwaliteit, fijnstof, akoestiek en lichthinder

De door reclamant gevreesde hinder is niet van een dermate grote omvang dat geoordeeld zou moeten worden dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Het aantal nieuw te realiseren parkeerplaats is beperkt. Belangrijker is, dat de supermarkt zelf niet uitbreidt, zodat geen sprake is van een aanvullende verkeersaantrekkende werking. Het aantal verkeers- en parkeerbewegingen in de omgeving van de supermarkt en het centrum van Hollum blijft daardoor onveranderd, hetgeen tevens betekent dat de uitstoot van onder andere fijnstof en benzeen binnen het gehele centrumgebied niet toeneemt en in de directe omgeving van de woning van reclamant slechts in zeer beperkte mate. Voor zover gesteld wordt dat een inschatting gemaakt moet worden op basis van de NSL rekentool, geldt het volgende. Door Rho adviseurs is een expert-opinion gegeven inzake dit bezwaar. De adviseur geluid en luchtkwaliteit te Leeuwarden heeft op basis van zijn ruime kennis en ervaring met het NSL geoordeeld dat de realisatie van de parkeerplaats onder geen beding het 3% criterium zal overschrijden. Op dit punt wordt verder ook verwezen naar de paragraaf ‘Milieuaspecten’ in de plantoelichting.

Ter informatie van reclamant wordt hier nog ingegaan op de situatie waarin sprake zou zijn – wat dus niet het geval is – een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het zou dan hooguit enkele tientallen autobewegingen betreffen, die onder geen enkele omstandigheid ook maar in de buurt komen van het zogenoemde drie-procentscriterium van de regeling “Niet in betekenende mate bijdragen” (hierna ook: de NIBM. Deze regeling is ontwikkeld om de onderzoekslast bij kleinere projecten te beperken. In de NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeft geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Als voorbeeld wordt hier genoemd de NIBM-grens voor woningbouwlocaties: Het 3% criterium wordt niet gehaald als de ontwikkeling de grens van

≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg of ≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, niet overschrijdt.

Het moge duidelijk zijn dat daarvan geen sprake is in het geval van de realisatie van een parkeerplaats met 54 parkeerplaatsen, die bovendien vooral dienen om de reeds bestaande parkeerdruk op te vangen, die in de huidige situatie in de iets ruimere omgeving wordt opgevangen.

Voor wat betreft de akoestiek is niet uit te sluiten dat enige hinder kan ontstaan als gevolg van het gebruik van de parkeerplaats. Deze hinder is gelet op de relatief beperkte omvang van het parkeerterrein dermate beperkt, dat dit niet kan leiden tot een overschrijding van de geluidsnormen op de gevels van omliggende geluidgevoelige objecten. Evenmin is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. In de paragraaf milieuaspecten in de toelichting is ingegaan op de geluidssituatie. De conclusie is dat in de bestemmingsregeling geen rekening hoeft te worden gehouden met wegverkeerslawaai.

Voor de volledigheid wordt hier het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uit 2017 geciteerd:

"Geluidshinder

8.2. De raad heeft bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een parkeerterrein aansluiting gezocht bij de VNG-brochure. In de VNG-brochure wordt voor autoparkeerterreinen een richtafstand van 30 m aanbevolen tot geluidgevoelige functies. Indien een gebied is aan te merken als een omgevingstype gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure kan deze richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd. In dat geval geldt een richtafstand van 10 m. Het begrip gemengd gebied wordt in de VNG-brochure omschreven als een gebied met matige tot sterke functiemenging waarin direct naast woningen andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad de omgeving van het plangebied terecht niet in verschillende straatgedeelten opgeknipt, zoals volgens [appellant] en anderen wel had moeten, maar integraal gezien en als gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure getypeerd. In de omgeving van het plangebied in het centrum van het dorp is op korte afstand van elkaar een groot aantal verschillende functies aanwezig, te weten woningen, een supermarkt, horeca, een school en diverse winkels. De raad is derhalve terecht uitgegaan van een indicatieve richtafstand van 10 m. Nu de afstand tussen het voorziene parkeerterrein en de dichtstbijzijnde woning ongeveer 15 m bedraagt, wordt aan deze richtafstand voldaan. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de geluidssituatie vanwege het parkeerterrein aanvaardbaar is en heeft hij een akoestisch onderzoek achterwege kunnen laten. Het betoog faalt."

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat het aantal verkeers- en parkeerbewegingen als gevolg van de parkeerplaats dermate laag is, dat deze ruim onder de norm blijft van maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van fijnstof of stikstofdioxide, die in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", bepaald is. Onder genoemde grens van 3% is sprake van een project waarvan de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet beoordeeld en/of berekend hoeven te worden. Als voorbeeld van de orde van grootte van een NIBM-project, wordt hier genoemd het NIBM- 3% criterium voor woningbouwlocaties van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en ≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Ten aanzien van het inschijnen van de lampen van auto's, wordt opgemerkt dat eventuele hinder wordt weggenomen door een groenafscherming. De realisatie en instandhouding van een voldoende hoge groenafscherming is door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels. Overigens zijn de door reclamant gevreesde vormen van hinder niet van een dermate

grote omvang dat geoordeeld zou moeten worden dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Verder wordt ten aanzien van deze onderwerpen verwezen naar de paragraaf 'Milieuaspecten' in de plantoelichting.

Ad 7: Woningbouw

De sloop van de vier verouderde woningen is niet in strijd met de gemeentelijke Woonvisie, maar is juist een uitvloeisel daarvan: in de Woonvisie Ameland uit 2017 is de realisatie gepland van 40 nieuwe te bouwen huurwoningen op het eiland. Dat beleidsdocument is op zijn beurt gebaseerd op de beleidsvisie inzake het centrum van Hollum (zie ook de beantwoording ad 1). Het specifieke geval is de gemeente zowel bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan, als ook eigenaar van de te slopen woningen (via het gemeentelijk woningbedrijf). Anders dan reclamant vreest, is het dus niet zo dat de vier woningen die gesloopt zijn, verloren gaan voor de woningvoorraad op Ameland. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 25 maart 2019 de 'Startnotitie realisatie van woningen ten behoeve van het Gemeentelijk Woning Bedrijf Ameland' vastgesteld en een voorbereidingskrediet voor dit project verstrekt.

Ad 8. Ruimtelijke inpassing

In het bestemmingsplan is een verder uitgewerkte voorwaardelijke verplichting opgenomen die zowel de realisatie als de instandhouding van de groenafscherming waarborgt. In de planregel wordt daartoe verwezen naar de inrichtingsplan d.d. mei 2019, dat als bijlage bij de regels is gevoegd. Dit inrichtingsplan geeft concrete voorwaarden waaraan de beplanting moet voldoen, zoals te planten soorten, het aantal per strekkende meter en de minimale hoogte van de haag.

Reactie op zienswijze nummer 2

Ad 1.

In dit specifieke geval is de gemeente zowel bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan, als ook eigenaar van de te slopen woningen (via het gemeentelijk woningbedrijf). Anders dan reclamant vreest, is het niet zo dat de vier woningen die gesloopt zijn, verloren gaan voor de woningvoorraad op Ameland. Deze woningen worden elders gecompenseerd. Het gemeentelijk woningbedrijf heeft namelijk 40 nieuwe te bouwen huurwoningen gepland op het eiland.

Zie ook de beantwoording van zienswijze 1, ad 7.

Ad 2.

In de voorgaande 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. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, ad 1.

Ad 3.

Voor zover dit bezwaar beschouwd moet worden als een beroep op verboden staatssteun, wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, ad 2. Van ongeoorloofde staatssteun is

geen sprake.

Reactie op zienswijze nummer 3

Ad 1

De per email ingediende zienswijze bevat, zoals de indiener daarvan al aangeeft, alleen suggesties. Op 13 maart 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden met indiener inzake zijn suggesties: van bezwaren is geen sprake.. Bovendien hebben de suggesties geen betrekking op de toegekende bestemming ter plaatse van het plangebied, noch op de voorgenomen wijze van uitvoering daarvan. De voorstellen hebben betrekking op gronden waarvan de vigerende bestemming ongewijzigd is gebleven. Hoewel de suggesties niet direct betrekking hebben op het plangebied (o.a. verkeersrouting, inpassen ondergrondse containers enz.), neemt de gemeente de ideeën wel mee voor het vervolg.

Conclusie

Het bestemmingsplan is op het punt van de ruimtelijke inpassing aangepast. Voor het overige geven de zienswijzen ons geen aanleiding om de planregeling te wijzigen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wijziging naar aanleiding van de zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt aangepast, door een aangepast inrichtingsplan te voegen als bijlage bij de regel, inhoudende een voorwaardelijke verplichting. In de bijlage zijn concrete voorwaarden gesteld ten aanzien van de vormgeving van de ruimtelijke inpassing, waaronder het soort beplanting en de minimale hoogte daarvan. Verder is de toelichting waar nodig geactualiseerd naar aanleiding van de zienswijzen

Ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan

Artikel 3 van het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat het nieuwe parkeerterrein voorzien is van de aanduiding 'parkeren' met bijbehorende regels; deze zorgen ervoor dat de parkeerplaats niet gebruikt kan worden voor tot de detailhandelsfunctie behorende gebruiksvormen zoals opslag en ambulante handel, en andere gebruiksvormen die naar hun aard niet tot de parkeerfunctie gerekend kunnen worden. De toelichting is ook dit punt aangevuld.

