

## Besluit

---

**Cluster** : regelgeving **Nummer** : "

**Portefeuillehouder** : Theo Faber **Datum vergadering** : 20 juli '20

**Onderwerp** : Vaststellen bestemmingsplan Woningbouw Buren - Paasduinweg/Duinlandsweg

---

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat een ontwerpbestemmingsplan voor woningbouw voor de locatie Buren – Paasduinweg/Duinlandsweg is voorbereid en in procedure is gebracht;
- dat de locatie in de structuurvisie Ameland is aangewezen als te ontwikkelen locatie voor woningbouw;
- dat tijdens de terinzagelegging één zienswijzen zijn ingediend;
- dat een tweede zienswijze buiten de termijn van terinzagelegging is ingediend en niet-ontvankelijk is;
- dat in de toelichting bij het bestemmingsplan is onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de raad het collegevoorstel overneemt en tot de zijne maakt;
- gelet op de behandeling van het voorstel in de raadscommissie d.d. 6 juli 2020;

besluit

- één zienswijze in behandeling te nemen;
- de zienswijze niet over te nemen;
- de zienswijze die buiten de wettelijke termijn is ingediend niet-ontvankelijk te verklaren;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- ambtshalve wijzigingen, zoals verwoord in de zienswijzennota (bijlage), ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
- het bestemmingsplan Woningbouw Buren – Paasduinweg/Duinlandsweg gewijzigd vast te stellen. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0060.20190685-VG01 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 die is ontleend aan de kadastrale kaart.

Ballum, 20 juli '20

  
Leo Pieter Stoel  
voorzitter

  
Jacqueline Metz  
griffier

Bijlage: reactie op zienswijzen

**Bijlage bij besluit vaststellen bestemmingsplan Vaststellen bestemmingsplan Woningbouw Buren - Paasduinweg/Duinlandsweg**

**Reactie op zienswijze**

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door de Vereniging van eigenaars van het Appartementenhotel Kooiker te Buren (Ameland). Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 16 april tot en met 27 mei 2020. De zienswijze is binnengekomen op 22 mei 2020 en is binnen de wettelijke termijn ingediend. Zienswijze nummer 2 is binnengekomen op 10 juni 2020. Deze zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingediend.

Hieronder worden de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien, en wordt aangegeven of er aanleiding bestaat tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

**Zienswijze nummer 1 (Vereniging van eigenaars van het Appartementenhotel Kooiker te Buren (Ameland))**

*Zienswijze*

Reclamant heeft niet zozeer problemen met de bebouwing aan de overzijde van het complex aan de Paasduinweg, maar wel tegen bebouwing aan zowel de overzijde alsook naast het complex. Men verzoekt de raad de wijzigingsbevoegdheid van die percelen te verwijderen, waardoor niet alles volgebouwd kan worden met woningen. Overigens staat in de toelichting dat het plangebied wordt omsloten door woningbouw, terwijl hun complex precies tegenover het plangebied is gelegen. Tevens is het verzoek van de VvE dat, ten behoeve van hun complex, in het plangebied een aantal parkeerplaatsen te realiseren.

*Reactie*

In de Structuurvisie Ameland die door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn te bebouwen open plekken voor woningbouw aangewezen. Deze zoeklocaties zijn deels in de bestemmingsplannen opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw. De wijzigingsbevoegdheid geeft het college de bevoegdheid de bestemming te wijzigen binnen de door de raad gegeven kaders. Beleidsmatig zijn de zoeklocaties aangewezen in de structuurvisie. Ook zonder de wijzigingsbevoegdheid is het in beginsel op basis van de structuurvisie, en binnen alle overige kaders, mogelijk plannen voor woningbouw te ontwikkelen. Planologisch-juridisch gezien past het ook niet binnen de procedure van onderhavig bestemmingsplan, het plangebied uit te breiden om daarmee een wijzigingsbevoegdheid van andere percelen te verwijderen. Enigszins onduidelijk is dat reclamant aangeeft niet zozeer problemen heeft met de bebouwing aan de overzijde van het complex, maar wel tegen bebouwing aan zowel de overzijde alsook naast het complex. De raad gaat ervan uit dat reclamant problemen heeft met de bouwmogelijkheden naast het complex.

Hoewel de toelichting juridisch gezien geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, kan de beschrijving van het plangebied worden aangevuld.

*Zienswijze*

De grootste zorgen van reclamant betreffen de toename van de verkeersbewegingen, de verkeersveiligheid door de situering van de aansluiting op de Paasduinweg en parkeerproblematiek. Ook lijkt het de VvE niet wenselijk om de parkeerplaatsen van het eigen complex te handhaven op de huidige wijze. Een deel van de oplossing zou kunnen zijn om een aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het hotelappartementengebouw in het plangebied van het bestemmingsplan te realiseren.

*Reactie*

In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan. Destijds bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het appartementenhotel is rekening gehouden dat er voldoende

parkeerplaatsen zijn op eigenterrein. Wij gaan ervan uit dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein nog steeds voldoende is voor eigen gebruik van het complex. Verkeer naar en van het plangebied kan gewoon via de nieuwe weg de Paasduinweg in- en uitrijden. Binnen het dorp Buren geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De situatie ter plaatse van de toegangsweg naar het plangebied is zeer overzichtelijk, mede door de diepe voortuinen van de bestaande woningen aan de Paasduinweg. Laden en lossen ten behoeve van het hotelappartementencomplex past binnen het normale gebruik van de Paasduinweg en geteeld op de ruimte ter plaatse is dit nooit een belemmering geweest en zal dit ook niet tot belemmeringen leiden.

#### *Zienswijze*

De afgelopen jaren is meermalen wateroverlast in het complex geweest in natte periodes of bij een hevige regenbui. Extra woningen en wegen leiden direct tot meer verstening en meer druk op de aanwezige waterafvoercapaciteit. Uit de verbeelding blijkt dat geen compensatie in het plangebied is opgenomen, waardoor de druk op de omgeving, en ook op hun complex, nog groter zal worden. Reclamant verwacht dat in de toekomst waterschade het gevolg zal zijn.

#### *Reactie*

Binnen het plangebied is geen ruimte om compensatie toe te passen, of bijvoorbeeld een bestaande sloot te vergroten. Bovendien is er geen aansluiting mogelijk op een andere sloot. Onder de aan te leggen weg door het plangebied wordt drainage aangelegd om het water langzaam te laten infiltreren in de bodem. Daarnaast wordt compensatie voor de verharding gerealiseerd op een perceel aan de noordzijde van het plangebied aan de Duinlandsweg. Deze compensatie maakt onderdeel uit van een plan dat is gemaakt om de verharding van het hele gebied Foppedunenweg/Duinlandsweg/Paasduinweg te compenseren. Tot recent was de gemeente echter geen eigenaar, dat is nu wel het geval en hebben we ook daadwerkelijk de mogelijkheid voor een adequate compensatie binnen het peilgebied. De afmetingen en profilering van het open water worden bepaald in overleg met Wetterskip Fryslân. Tevens kan opgemerkt worden dat doordat de wateropslag- en afvoercapaciteit aan de noordzijde wordt gerealiseerd en vergroot, dit een zeer gunstig effect heeft op de zuidzijde van het plangebied grenzend aan het complex. De waterbeweging noord-zuid wordt namelijk aan de noordzijde al onderbroken wat een gunstig effect heeft voor de waterafvoercapaciteit aan de zuidzijde.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

#### **Zienswijze nr 2**

Deze zienswijze is binnengekomen op 10 juni 2020. Dit is buiten de wettelijke termijn waarbinnen de zienswijze kon worden ingediend. Als reden voor het te laat indienen is de zakelijk gezien zware tijd als gevolg van de Corona-crisis, en ziekte opgegeven. Er is zeker begrip voor de situatie, maar de opgegeven argumenten leiden juridisch gezien niet tot een verschoonbare termijnoverschrijding. De zienswijze dient daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard. Inhoudelijk wordt hierna wel kort op de zienswijzen ingegaan.

#### *Zienswijze*

Reclamant is te laat betrokken bij het ontwerp voor de inrichting van het plangebied. Op het perceel van reclamant is voldoende ruimte voor drie bouwkvavels, in plaats van twee.

#### *Reactie*

De bereikbaarheid van het perceel van reclamant en het perceel ten westen daarvan is afhankelijk van het perceel dat door de gemeente is aangekocht. De gesprekken met de verkopende partij hebben tijd gevraagd, waarbij rekening moest worden gehouden met wensen van de verkopende partij, en met de mogelijkheid ook de andere percelen van o.a. reclamant op een stedenbouwkundig verantwoorde manier in te vullen. Bij het ontwerpen is gekeken naar de optimale invulling voor alle belanghebbenden.

### *Zienswijze*

Enkele kadastrale percelen vallen buiten de exploitatiebegroting, en het is niet duidelijk waarom deze percelen niet meedoen in de exploitatie.

### *Reactie*

Het plangebied van het bestemmingsplan is groter dan het gebied dat ontwikkeld wordt voor bouwkavels inclusief infrastructuur. De kosten die moeten worden gemaakt voor het bouwen woonrijp maken worden omgeslagen over de nieuwe bouwkavels. Er zijn enkele percelen die buiten de nieuwe ontwikkeling vallen, maar het is wel gewenst om deze percelen mee te nemen in het bestemmingsplan zodat deze percelen ook een juridisch-planologisch passende bestemming hebben.

### *Zienswijze*

In de eerste conceptberekeningen is geen rekening gehouden met de kwalitatief betere grond van reclamant.

### *Reactie*

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

### *Zienswijze*

Op een deel van de grond van reclamant is een weg geprojecteerd voor de ontsluiting van de percelen van de eigenaar aan de westzijde van hun perceel. De vraag is waarom grond moet worden afgestaan (voor € 1,-), terwijl daar ook een extra woning kan komen.

### *Reactie*

In een ontwikkelgebied op een inbreidingslocatie voor woningbouw waarbij meerdere grondeigenaren betrokken zijn, valt niet altijd te ontkomen aan het feit dat soms grond moet worden 'ingeleverd'. In dit geval is het noodzakelijk om een weg op de grond van reclamant aan te leggen zodat het naastgelegen perceel ook meegenomen kan worden in de ontwikkeling. Het is overigens zo dat de gemeente, of eigenlijk de vorige eigenaren, ook grond moeten 'inleveren' om het perceel van reclamant te ontsluiten. Op deze manier kan een stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoord plan worden gemaakt, waarbij de grond zo optimaal mogelijk is ingevuld. Na voltooiing van de werkzaamheden neemt de gemeente de weg over voor een symbolisch bedrag, en is er daarna verantwoordelijk voor. De weg heeft in die zin geen financiële waarde, alle toekomstige lasten komen voor rekening van de gemeente.

### *Conclusie*

De zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard.

## **Ambtshalve wijzigingen**

### **Verbeelding**

Volgens afspraak met de particuliere eigenaar van het perceel aan de noordwestzijde van het plangebied (kadastraal bekend gemeente Nes, sectie D nummer 349 (deels)) wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op het noordelijk deel van het noordelijke bouwvlak zodat het college de bevoegdheid krijgt een extra bouwvlak voor een woning op het perceel mogelijk te maken.