

Besluit

Cluster : regelgeving **Nummer** : 7.
Portefeuillehouder : Theo Faber **Datum vergadering** : 20 juli 2020
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Woningbouw Ballum - Smitteweg

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat een ontwerpbestemmingsplan voor woningbouw voor de locatie Ballum – Smitteweg is voorbereid en in procedure is gebracht;
- dat de locatie in de structuurvisie Ameland is aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw;
- dat tijdens de terinzagelegging drie zienswijzen zijn ingediend;
- dat de zienswijzen zijn beoordeeld en dat deze niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- 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

- de zienswijzen in behandeling te nemen;
- de ingediende zienswijzen niet over te nemen;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- het bestemmingsplan Woningbouw Ballum – Smitteweg vast te stellen. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0060.20190686-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.

- zie amendement en verbeelding!

Ballum,


Leo Pieter Stoel
voorzitter


Jacqueline Metz
griffier

Bijlage: reactie op zienswijzen

Bijlage bij besluit vaststellen bestemmingsplan Vaststellen bestemmingsplan Woningbouw Ballum - Smitteweg

Reactie op zienswijze

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 16 april tot en met 27 mei 2020. De zienswijze binnengekomen binnen de wettelijke termijn ingediend.

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

Zienswijze nr. 1

Zienswijze:

1. De bestaande boomsingel aan de westzijde van het plangebied handhaven.
2. Smallere sloot van 2m aan westzijde en deze aansluiten op dobbe. Een brede sloot is gevaarlijk voor kinderen, stinkt door stilstaand water en is een broeinest voor muggen.
3. Aansluitend een smalle groene berm naast de sloot.
4. De historische Gerrit Kosterdobbe uitgraven, deze kan tevens dienen als overloopopvang bij stortbuien en als bluswater voor de brandweer.
5. Aan de oostzijde van het plangebied een 2m brede sloot aanleggen, met een overloop naar de schouwwatersloot van het waterschap.
6. De ontsluitingsweg van het plangebied verplaatsen naar de oostzijde. Zoals de weg nu is gepland in het ontwerpbestemmingsplan zullen de woningen aan De Stringen worden ingesloten tussen twee wegen en dit is voor de eigenaren niet nodig en onaanvaardbaar. Bovendien zullen de bouwactiviteiten vanaf 's morgens 7.00 uur plaatsvinden.
7. Het uitbreidingsplan moet worden opgehoogd tot + 3m NAP.
8. De struikbeplanting aan de Smitteweg moet worden vervangen door laanbomen.

Reactie

1. In het plan is opgenomen dat de aanwezige waterafvoer (sloot) verbreed zal gaan worden dit in het kader van het verbeteren van de waterafvoer en ter compensatie van water. In de ingediende zienswijze is het voorstel om de huidige waterafvoer en boomsingel te handhaven en de waterafvoer (sloot) elders te realiseren. Gesproken is met de eigenaar van het perceel aan de noordzijde van het plangebied om de waterafvoer en watercompensatie op dit perceel te realiseren (zie zienswijze 3). De eigenaar, die dit ook zelf voorstelde, is akkoord met deze invulling. Dit heeft als voordeel dat er een verbeterde waterafvoercapaciteit ontstaat en direct aangesloten kan worden op de hoofdwaterafvoersloot. Niet alleen voor het plangebied is dit beter maar ook voor het noordelijk gelegen gebied. Het nu voorliggende plan hoeft hier niet voor aangepast te worden gezien beide opties, behoud van de huidige sloot en groenstrook en het verbrede van de sloot, mogelijk blijven. Nadere uitwerking met de eigenaar van het aan de noordzijde liggende perceel volgt nog.
2. Zie punt 1 de bestaande sloot kan gehandhaafd blijven als ook dat deze verbreed kan worden. Het versmallen van de sloot is niet mogelijk omdat dan niet meer voldaan wordt aan een adequate waterafvoercapaciteit en aan de eisen die gesteld worden aan watercompensatie. Tevens wordt aangegeven dat sloten gevaarlijk zijn voor kinderen en stank overlast kunnen veroorzaken. Sloten blijven voor kinderen gevaarlijk. Echter ze zijn noodzakelijk voor waterafvoer en waterbeheersing in het gebied. Een sloot is niet alleen stilstaand water er is voldoende beweging dat dit niet zal leiden tot stankoverlast.

3. Aansluitend een smalle groene berm naast de sloot is in het inrichtingsplan opgenomen.
4. De aanleg van de historische Gerrit Kosterdobbe is geen onderdeel van het plan. Tevens is het niet nodig met betrekking tot de overloopopvang bij stortbuien. In het plan is voldoende capaciteit opgenomen om dit te waarborgen. Voor bluswater voor de brandweer is dit niet nodig.
5. Aan de oostzijde van het plangebied een 2m brede sloot aanleggen is niet nodig gezien de oplossing genoemd bij punt 1. Formeel valt dit punt buiten het plangebied van het bestemmingsplan.
6. De weg is specifiek aan de westkant aangelegd om de combinatie te hebben van een weg en tevens onderhoudsweg voor de sloot en de boomsingel. Zou de weg aan de oostzijde aangelegd worden dan moet er ook nog een onderhoudsweg aan de westkant van 5m worden aangelegd. Bij de inrichting van de beschikbare grond is gekeken naar een optimale invulling waarbij alle functies plaats moeten krijgen zoals bouwpercelen, wegen en bermen, water en groen. Met de aanleg van een weg en een onderhoudsweg zou er te veel oppervlakte aan wegen verloren gaan.
7. Het ophogen en bouwrijp maken zal gebeuren overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften en de staat qua hoogte van het huidige terrein. De exacte ophoging zal nog nader bekeken worden.
8. De struikbeplanting zal worden verwijderd aan de Smitteweg en overeenkomstig het inrichtingsplan zullen hier enkele bomen geplant worden in dezelfde opzet zoals in het begin van de Smitteweg.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

In de zienswijze staat dat deze mede namens de bewoners van De Stringen Oostzijde is ingediend. De zienswijze is ondertekend door één bewoner van De Stringen. Er is geen lijst met namen, adressen en handtekeningen van bewoners van De Stringen toegevoegd. Onze conclusie is dat de zienswijze alleen door de indiener is ingediend.

Zienswijze nr 2 Dorpsbelang Ballum

Zienswijze:

Dorpsbelang Ballum vraagt geen doodlopende wegen op te nemen in het plan. Er zijn wellicht mogelijkheden om grond aan de oostzijde van het plangebied aan te kopen zodat de wegen kunnen doorlopen. Ook een verbinding tussen het plangebied en De Stringen is gewenst.

Dorpsbelang Ballum stelt voor, indien de doodlopende weg wordt gehandhaafd, een milieueiland te realiseren zodat het achteruit rijden van zwaar verkeer wordt geminimaliseerd.

Is er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied?

In het plangebied is voor de verharding compensatie opgenomen in de vorm van open water; de sloot wordt verbreed en er wordt een reservoir aangelegd. Wat zijn de gevolgen voor het grondwaterpeil in het gebied en krijgen de woningen aan De Stringen problemen met de grondwaterstand?

Reactie:

Bij de inrichting van de beschikbare grond is gekeken naar een optimale invulling waarbij alle functies plaats moeten krijgen zoals bouwpercelen, wegen en bermen, water en groen. De beschikbare grond is zo optimaal mogelijk benut, waarbij voor de toekomst rekening is gehouden met een mogelijkheid om de wegen in oostelijke richting door te laten lopen. Ook een verbinding tussen het plangebied en De Stringen is mogelijk mocht daar in de toekomst een plan voor zijn.

Een milieueiland is zeker een optie voor het inzamelen van afval, de gemeente onderzoekt of dit haalbaar is voor deze locatie. Planologisch gezien bestaat de mogelijkheid om een milieueiland te realiseren.

Er is voldoende parkeergelegenheid in het plangebied; deels kan dit plaatsvinden op de bouwpercelen, deels centraal en deels langs de weg.

Het grondwaterpeil wijzigt niet door de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie; voor de bestaande woningen aan De Stringen heeft het geen gevolgen. Bij een nieuwe planologische ontwikkeling dient de verharding (woningen, opritten, weg, enz.) te worden gecompenseerd zodat water opgevangen kan worden. In dit plan is voorzien in voldoende compensatie.

Daarnaast is door de eigenaar van het aangrenzende perceel aan de noordkant van het plangebied een voorstel gedaan om de watercompensatie op zijn perceel te realiseren door een sloot te graven van west naar oost en deze te laten aansluiten op een hoofdwatgang. Dat lijkt een zeer goede optie als alternatief voor c.q. aanvulling op de geplande watercompensatie in het plangebied. Deze optie wordt onderzocht en uitgewerkt in overleg met betrokken partijen en belanghebbenden, zie ook zienswijze 1 en 3.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze nr 3

Zienswijze:

Reclamant heeft moeite met de wateropslag die in de noordwesthoek van het plangebied is gepland. Door deze waterberging wordt de mogelijkheid uitgesloten om de weg van het plangebied naar De Stringen door te trekken. Een verbindingsweg tussen het plangebied en De Stringen is volgens reclamant noodzakelijk voor de veiligheid en ontsluiting van het plangebied, en voor een mogelijke dorpsuitbreiding. Een kavelsloot van west naar oost die aansluit op de bestaande hoofdwatgang is misschien een betere oplossing, omdat het water in dit gebied beter naar oost dan naar het zuiden stroomt.

Reactie

Zie de reactie zienswijze nr. 2. De mogelijkheid is aanwezig wanneer dit aan de orde is om een aanpassing te doen om een verbindingsweg aan te leggen van het plangebied naar De Stringen. Technisch gezien zal er dan met een duiker gewerkt gaan worden. In een gesprek met reclamant is gesproken over zijn voorstel om op zijn perceel aan de noordzijde van het plangebied de waterafvoer en watercompensatie perceel te realiseren. Dat zou een goed alternatief kunnen zijn voor c.q. aanvulling op het oorspronkelijke plan, en kan nader worden uitgewerkt in overleg met het waterschap, belanghebbenden en de grondeigenaar. Om deze reden leidt de zienswijze op dit moment formeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Amendement

Raadsvergadering: 20 juli 2020

Agendapunt: 7 : Vaststellen bestemmingsplan Woningbouw Ballum - Smitteweg

Inleiding

Tijdens de behandeling van de bestemmingplannen voor woningbouw in de vier dorpen is door de fractie van Algemeen Belang Ameland de vraag gesteld of er ook een mogelijkheid is om op een (groot) perceel een zogenaamde twee-onder-een kap woning te bouwen.

Dit is in principe mogelijk, al zal daar een wijziging voor nodig zijn in het bestemmingplan zelf en de daarbij behorende verbeelding.

Hiertoe dienen wij dan ook een amendement in om dit planologisch mogelijk te maken.

Amendement

De raad van de gemeente Ameland bijeen op 20 juli 2020;

Gelezen agendapunt 7 van de agenda, te weten Vaststellen bestemmingsplan Woningbouw Ballum-Smitteweg;

Gelet op artikel 147b van de Gemeentewet;

Gelezen het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de Raad van de gemeente Ameland;

Overwegende

- Dat het wenselijk is de mogelijkheid te bieden om eventueel een-twee- onder een kap woning te kunnen bouwen;
- Dat dit in principe mogelijk is voor de woningbouwlocaties Trapweg te Hollum, Smitteweg te Ballum en Miedenweg te Nes;
- Dat in de vergadering van vanavond voor twee van deze drie woningbouwlocaties bestemmingsplannen aan de orde komen ter vaststelling;
- Dat middels dit amendement wordt voorgesteld bovengenoemde mogelijkheid in de besluitvorming mee te nemen en bij aannahme door de raad, dit aan te passen;
- Gelet op de behandeling in de raadscommissie van 6 juli jl.;

Besluit

Het bestemmingsplan Woningbouw Ballum – Smitteweg vast te stellen met de volgende wijzigingen:

- Een deel van de percelen bestemd voor de verkoop, gelegen ten zuiden van de percelen bestemd voor sociale woningbouw, niet zijnde het perceel uiterst noordelijk gelegen, niet zijnde gelegen direct aan de Smitteweg, nader aangeduid met het grote bouwvlak zoals dat aangegeven staat op de verbeelding, bijlage I behorende bij dit besluit, de mogelijkheid te bieden eventueel een dubbele woning, een zgn. 2 onder 1 kap woning, te bouwen;
- Toe te voegen aan de tekst van artikel 7 Wonen-1 / 7.2 Bouwregels / 7.2.1 Hoofdgebouwen: “j. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens zal tenminste 3,00 meter bedragen”.

- De verbeelding , behorende bij dit bestemmingsplan te wijzigen in overeenstemming met de verbeelding bijgevoegd in bijlage I van dit amendement.
- Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0060.20190686-VG01 wordt 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 2020

De fractie van Algemeen Belang Ameland

Sociale Fractie Ameland

Fractie AmelandEén

VVD

unaniem
aangenomen



Bijlage 1 voorstel amendement woningbouw Smitteweg Ballum
 Verbeelding voorstel amendement

Plangebied
 Woningbouw Ballum - Smitteweg

Enkelbestemmingen

- Groen
- T
- V-VB
- WA
- W-1

Bouwvlakken
 bouwvlak

Maatvoeringen

- maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden
- maximum aantal wooneenheden

Gemeente Ameland
 Woningbouw Ballum - Smitteweg
 Bestemmingsplan



project	20190686
formaat	A3 vastgesteld
schaal	1:1000 ontwerp 09-04-2020
kaart	1/1 voorontwerp 11-11-2019
getekend	PVD concept 25-07-2019
idn	NL.IMRO.0060.20190686-0N01

Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFOMBIJEUWEN
 W www.rho.nl
 E info@rho.nl