

Zienswijzenota

Bestemmingsplan 'Woningbouw Pastoor Scholtenweg, Buren'

Behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Woningbouw Pastoor Scholtenweg, Buren'

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Woningbouw Pastoor Scholtenweg Buren” heeft op het gemeentehuis en via www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage gelegen van 15 juli t/m 25 augustus 2021, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en op de gemeente-info van 14 juli 2021. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website www.ameland.nl.

Op 23 augustus is één zienswijze per brief ontvangen binnen de gestelde termijn. De zienswijze is ontvankelijk. Ook is geconcludeerd dat de indiener van de zienswijze als belanghebbende kan worden aangemerkt.

In de voorliggende reactie op de zienswijze “Woningbouw Pastoor Scholtenweg Buren” wordt de zienswijze behandeld die is ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Pastoor Scholtenweg Buren”. Deze zienswijzereactie maakt onderdeel uit van het besluit van de gemeenteraad van gemeente Ameland over de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijze

In dit hoofdstuk wordt de ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop weergegeven.

Woningbouwmogelijkheden in centrum Buren

Reclamant geeft aan dat er met betrekking tot inbreidingsmogelijkheden in Buren nog een vrij grote kavel in het centrum van Buren ligt, waar ook prima gebouwd kan worden. Reclamant vraagt zich af wat de redenen zijn waarom dit gebied niet betrokken wordt bij de nieuwe woningbouwmogelijkheden in Buren.

Reactie

Dat er ook in het centrum van Buren locaties zijn waar ook woningbouw mogelijk is, is voor deze procedure niet relevant. Initiatiefnemer heeft een aanvraag voor een nieuw bestemmingsplan gedaan zodat op deze locatie een woning gebouwd kan worden. In de Structuurvisie Ameland is deze locatie overigens ook aangewezen als een te bebouwen open plek. Dit geldt voor de hele zuidkant van de Pastoor Scholtenweg. Het bouwen van een woning op deze locatie sluit dus aan bij de visie van gemeente Ameland met betrekking tot woningbouw.

Perceel heeft agrarische bestemming

Reclamant merkt op dat het perceel in het huidige bestemmingsplan ‘Buren’ een agrarische bestemming heeft en dat het bouwen van een woning dus in strijd is met het bestemmingsplan.

Reactie

Op dit moment heeft het betreffende perceel inderdaad nog een agrarische bestemming. Initiatiefnemer heeft een nieuw bestemmingsplan (postzegelplan) aangevraagd zodat de realisatie van een woning juridisch planologisch wordt mogelijk gemaakt. Deze aanvraag is gedaan op basis van artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Dergelijke aanvragen worden door de gemeente zowel beleidsmatig als ruimtelijk getoetst. Het college heeft beoordeeld dat een vrijstaande woning op deze locatie past binnen het beleid en dat er ook ruimtelijke/stedenbouwkundig geen beletselen zijn. Het college heeft daarom besloten een bestemmingsplan voor te bereiden en de procedure voor een nieuw bestemmingsplan op te starten.

Structuurvisie

Reclamant merkt op dat de Structuurvisie Wonen (28 november 2011) verouderd is omdat daar het toekomstbeeld tot 2020 in wordt geschetst. In de nieuwere woonvisie 2017 zijn de woningbouwontwikkelingen herzien. De planvorming voor deze woning zijn echter van na 2020, geeft reclamant aan. Reclamant vraagt waarom er nu alweer een uitzondering wordt gemaakt op deze visie.

Reactie

Hoewel de Structuurvisie inderdaad het toekomstbeeld tot 2020 schetst, betekent dit niet dat de hierin genoemde gewenste ontwikkelingen niet meer gelden voor na 2020. Zoals eerder aangegeven is de zuidkant van de Pastoor Scholtenweg aangewezen voor woningbouw. Op een aanzienlijk deel van de Pastoor Scholtenweg heeft na 2011 ook daadwerkelijk woningbouw plaatsgevonden. Dat de structuurvisie het toekomstbeeld voor de gemeente tot aan 2020 schetst houdt niet in dat een woning op deze locatie na 2020 niet meer wenselijk is. De woning sluit aan op reeds gerealiseerde rij woningen aan de Pastoor Scholtenweg, gesteld kan worden dat het betreffende perceel een logische locatie is voor woningbouw.

De Structuurvisie Wonen (2002) gaat in op de wijze waarop aan de woningbehoefte moet worden voldaan en worden de mogelijkheden tot woningbouw in de dorpen in beeld gebracht. In de Structuurvisie Ameland (2011) is de visie voor wonen geactualiseerd en zijn de nog onbenutte woningbouwlocaties opgenomen. In de Woonvisie 2017 is de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties onderbouwd. Geconcludeerd kan worden dat de gemeente een bestendige visie en beleid heeft op wonen en woningbouw.

Woningbouwafspraken Provincie Fryslan

Met de Provincie Fryslan is afgesproken dat de woning zal worden meegenomen in de eerstvolgende actualisatie van het woonprogramma. Deze is echter nog niet vastgesteld. Reclamant vraagt zich af waarom met dit bouwplan al wordt vooruitgelopen op het nieuwe woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is bij reclamant niet bekend en volgens reclamant ook nog niet vastgesteld.

Reactie

Het woningbouwprogramma welke af is gestemd met Provincie Fryslan is geen statisch document. Dit houdt in dat er altijd ruimte is/kan worden gezocht voor woningen die in eerste instantie niet in het programma zijn opgenomen. Dit heeft ook te maken met het feit dat in het woningbouwprogramma locaties zijn aangewezen die naar verwachting de komende jaren nog niet worden ingevuld. In dat geval ontstaat er ruimte voor andere initiatieven. Hierover vindt overigens altijd afstemming plaats met Provincie Fryslan. Vanwege de grote vraag naar woningen en niet van te voren voorziene initiatieven vanuit de samenleving is deze aanpak noodzakelijk.

Geen duidelijk beeld projectie en omvang woning

Voor het bouwplan zal aansluiting worden gezocht met de woningen ten oosten van het plangebied. Het exacte bouwplan zal afgestemd worden tijdens het verlenen van de vergunning. Reclamant geeft aan dat er op dit moment dus geen duidelijk beeld is van de projectie en omvang van de woning.

Reactie

De juridische kaders die zullen gelden voor de nieuw te bebouwen woning, zijn in dit (ontwerp-) bestemmingsplan opgenomen. Het aangewezen bouwvlak bepaalt waar de woning gesitueerd mag worden. In de bouwregels zijn specifieke kaders opgenomen die gelden voor het bouwen van de woning. Hieronder vallen onder andere de maximale bouwhoogtes, de dakhelling, goothoogte en situeringsrichting. Bij een definitieve vergunningaanvraag zal getoetst worden aan deze kaders en zal het plan ook door de welstandscommissie getoetst worden aan onze welstandsnota. Als er een vergunning verleend is, kan hier overigens bezwaar tegen worden ingediend.

Planschade

Reclamant merkt op dat het op dit moment nog onduidelijk is hoe de woning zal worden gesitueerd, dus ook of er met het plan sprake is van planschade. Reclamant behoudt zich het recht voor om later een verzoek tot vergoedbare planschade in te dienen.

Reactie

Zoals aangegeven zijn veel ruimtelijke en bouwkundige kaders al juridisch vastgelegd in dit bestemmingsplan. Daarbij is het belangrijk te vermelden dat een verzoek tot planschade in kan worden gediend tot 5 jaar nadat het besluit waardoor reclamant planschade heeft geleden onherroepelijk (definitief) is geworden. Dit verzoek kan worden ingediend bij het college van B&W van de gemeente Ameland.

3. Conclusie

De ingediende zienswijze en de beantwoording hiervan leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er kan geconcludeerd worden dat er met het project sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ingediende zienswijzen hebben niet tot andere inzichten geleid. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.