

Voorontwerpbestemmingsplan Buren

Eindverslag vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Buren heeft op grond van de inspraakverordening gemeente Ameland ter inzage gelegen van 8 november tot en met 19 december 2012. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan op 15 oktober 2012 toegestuurd naar het bestuur van Wetterskip Fryslân en naar de betrokken diensten van provincie en Rijk (volgens artikel 3.1.1 Bro).

Er zijn in totaal 32 inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast zijn vooroverlegreacties binnengekomen van provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

Hierna volgt een zakelijke weergave van de ingediende vooroverlegreacties en inspraakreacties met daarbij een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties en inspraakreacties. Hierbij wordt opgemerkt dat de reacties samengevat worden weergegeven, maar dat een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

Vooroverlegreacties

1. Provincie Fryslân

Woningbouw

Gedeputeerde Staten van Fryslân (GS) verwachten dat het aantal voorgenomen wijzigingsbevoegdheden, gelet op het forse aantal woningen van 52, niet binnen de planperiode geëffectueerd zal worden. GS geven het advies de ‘slapende’ capaciteit nog eens kritisch te bekijken. Het is van belang dat de woningbouwafspraken van mei 2012 in acht worden genomen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden. GS verwachten tijdig een aanpassing van het programma mochten er zich ontwikkelingen voordoen.

Schuilgelegenheden hobbyboeren en deeltijdboeren

GS zijn van mening dat afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van schuilgelegenheden voor dieren van dierhouders/hobbyboeren en deeltijdboeren in het zuidoosten van het plangebied in strijd is met de Verordening Romte Fryslân. GS zien schuilgelegenheden voor dieren zoals bedoeld in de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid, als realisatie van een nieuwe stedelijke functie in het buitengebied. GS willen graag met het gemeentebestuur van gedachten wisselen over de nota ‘Schuilgelegenheden voor dieren van dierhouders/hobbyboeren en deeltijdboeren en opstallen bij groentetuintjes’.

Archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat bij ingrepen groter dan 5000 m2 karterend onderzoek uitgevoerd moet worden terwijl dat 500 m2 moet zijn. Daarnaast adviseren GS om aan de wijzigingscriteria toe te voegen dat aanvullend karterend archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen groter dan 500 m2.

Reactie en advies:

Wonen

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn diverse locaties aangeduid en voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. De betreffende locaties zijn vanuit de Structuurvisie Ameland overgenomen als ‘te bebouwen open plekken’. Niet alle open plekken zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Het grote binnenterrein ten noorden van de Paasduinweg (circa 10-13 woningbouwlocaties) is niet

aangeduid en voorzien van een wijzigingsbevoegdheid omdat uit onderzoek is gebleken dat het niet aannemelijk is dat het gebied in het geheel voor woningbouw ontwikkeld kan worden in de planperiode. Voor alle locaties die zijn aangeduid en zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid geldt dat het in particulier eigendom is. Vanuit de gemeente is er geen invloed op het moment dat een grondeigenaar besluit een verzoek te doen de bestemming te wijzigen. Het gemeentebestuur vindt het daarom van groot belang dat het college de bevoegdheid krijgt om een bestemming te kunnen wijzigen in Wonen wanneer een grondeigenaar daarvoor een verzoek indient. Vanzelfsprekend wordt de woningbouwafpraak met Gedeputeerde Staten nagekomen, waarbij opgemerkt wordt dat de woningbouwafpraak geldt voor de periode 2011-2016 terwijl de planperiode van het bestemmingsplan daarna nog doorloopt.

Voor vier locaties geldt dat de wijzigingsbevoegdheid eerst kan worden toegepast na bedrijfsbeëindiging van het bedrijf zelf dan wel van het aangrenzende agrarische bedrijf, in totaal gaat het om circa 15 woningbouwlocaties. In de regels zal voor deze locaties een fasering gelden dat ze pas kunnen worden gewijzigd naar Wonen na bedrijfsbeëindiging.

Schuilgelegenheden hobbyboeren en deeltijdboeren

De nota schuilgelegenheden is ondersteunend beleid voor hobby- en deeltijdboeren. Het moet duidelijkheid geven op de vraag wat wel en niet mogelijk is qua bouwmogelijkheden, schuilgelegenheden en opstallen voor hobby- en deeltijdboeren zonder dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. De nota schuilgelegenheden dient als toetsingskader voor concrete aanvragen en moet ook worden vertaald in de bestemmingsplannen. Deze nota is een nadere uitwerking van het 'landbouwbeleidsplan' dat in 2010 door de raad is vastgesteld. In het landbouwbeleidsplan worden concrete aanbevelingen gedaan om een duurzame landbouw op het eiland te kunnen behouden. Er wordt een invulling gegeven aan de wens van de raad om: 'een duurzame en blijvende landbouw te bevorderen en ondersteunend beleid te ontwikkelen voor (hobby)- boeren' (politieke agenda 2008-2010). Dit landbouwbeleidsplan is tot stand gekomen na brede consultatie van belanghebbenden.

In het streekplan Fryslân 2007 staat dat de provincie samen met de landbouwsector en de gemeente Ameland een ontwikkelingsperspectief voor de landbouw gaat opstellen. Het perspectief voor de eilanden is vooral gericht op verdere verbreding en verdieping. Nieuwe vormen van gemengd bedrijf met onder meer recreatie, natuureducatie, verwerking van eigen producten, en verduurzaming van de landbouw in combinatie met natuur- en landschapsbeheer, passen in dit perspectief.

Het gemeentebestuur van Ameland is van mening dat de nota schuilgelegenheden een weloverwogen document is dat sturing en richting geeft aan verantwoorde ruimtelijke kwaliteit, inpassing in de omgeving en verschijningsvorm betrekking hebbend op de mogelijkheden van de betreffende agrarisch gerelateerde doelgroepen, teneinde verrommeling van het Amelanders landschap tegen te gaan.

Archeologie

De toelichting wordt aangepast volgens het advies van GS, 5000 m2 wordt gewijzigd in 500 m2. Aan de wijzigingscriteria wordt toegevoegd dat bij ingrepen groter dan 500 m2 karterend archeologisch onderzoek moet worden gedaan.

2. Wetterskip Fryslân

Het bestuur van Wetterskip Fryslân gaat er vanuit dat een watertoetsprocedure wordt doorlopen wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw. Voor het deelgebied rondom de Duinlandsweg en de Foppedunenweg zijn afzonderlijke afspraken gemaakt in het kader van het ontwerpwaterplan Ameland.

In de brief van het waterschap wordt verwezen naar het Waterplan Ameland, als onderdeel van het watergebiedsplan Ameland, en de afspraken die daarin zijn gemaakt. Er wordt verwezen naar enkele belangrijke afspraken die zijn gemaakt en die van invloed zijn op het plangebied van het bestemmingsplan.

In tegenstelling tot hetgeen staat in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan liggen in het plangebied verschillende watergangen met de functie van hoofdwatgang. Deze watergangen hoeven in het bestemmingsplan niet de bestemming hoofdwatgang te krijgen maar mogen geen bestemming hebben die de functie water uitsluit. Langs hoofdwatgangen dient aan beide zijden een obstakelvrije zone van vijf meter te liggen. Ook schouwwatergangen dienen een bestemming te hebben die de functie water niet uitsluit.

In het plangebied ligt een rioolpersleiding waarboven geen bebouwing, vaste verharding en diep wortelende beplanting mag worden aangelegd.

Ten slotte staat in het plangebied een rioolgemaal waar een geurcontour van 30 meter rond ligt om overlast te voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert om bij nieuwe ontwikkelingen geen geurgevoelige functies zoals Wonen in de geurcontour van het rioolgemaal te plannen.

Reactie en advies: bij een eventuele ontwikkeling van woningbouw via een wijzigingsbevoegdheid zullen wij de watertoetsprocedure doorlopen. Voordat een inrichtingsplan zal worden uitgewerkt zullen wij (informeel) in overleg met Wetterskip Fryslân treden zodat de waterhuishouding goed in het plan kan worden verwerkt. Bestaande (hoofd)watergangen hebben een bestemming die de functie water niet uitsluit.

Het tracé van de rioolpersleiding heeft in het bestemmingsplan de bestemming ‘verkeer-verblijfsgebied’. Volgens de regels geldt voor deze bestemming dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. Naast de bepalingen in het bestemmingsplan beschermen privaatrechtelijke bepalingen het gebruik van de rioolpersleiding.

Het rioolgemaal aan de Pastoor Scholtenweg 2 heeft de bestemming ‘bedrijf-nutsvoorziening’. Nieuwe, gevoelige functies op korte afstand van het rioolgemaal zijn niet voorzien. Wel is er in de nabijheid van het rioolgemaal een perceel aangemerkt als wijzigingsgebied naar woningbouw. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid en het invullen van bouwvlakken zal rekening worden gehouden met het rioolgemaal en de geurcontour. Ook in dit geval zal tijdig overleg plaatsvinden met het waterschap.

Inspraakreacties

1. N.W.M. van Schaijk en M.H. van Schaijk-Ketelaars, Groepsaccommodatie Ons Kasteel

Insprekers verwijzen in hun brief naar een schrijven van 4 juli 2010 waarin wordt verzocht om aanpassing van het bestemmingsplan ten behoeve van het uitbreiden van de groepsaccommodatie op het adres Tiemen Boelensweg 11 in Buren. Voor de continuïteit van het bedrijf is het van belang dat de komende jaren een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Door een nieuw gebouw te bouwen worden de bestaande gebouwen ontlast en kan in de bestaande gebouwen een kwaliteitsverbetering worden doorgevoerd, terwijl het totaal aantal bedden afneemt. In de bijlage is het gewenste bouwvlak voor de nieuwbouw weergegeven.

Reactie en advies: in de beleidsnota 'ruimte voor diversiteit, verblijfsrecreatie op Ameland, is voor groepsaccommodaties binnen de bebouwde kom het volgende beleid opgenomen: "Uitbreiding van groepsaccommodaties kan alleen plaatsvinden wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering van de bestaande accommodatie". De gemeente wil de sector groepsverblijven zo mogelijk gelijk laten blijven in aantal en omvang. Het behoud van de diversiteit in accommodaties en doelgroepen is de visie die hieraan ten grondslag ligt. Uit de inspraakreactie blijkt dat uitbreiding van de groepsaccommodatie noodzakelijk is vanwege de voorgenomen kwaliteitsverbetering. Volgens het provinciale beleid en de provinciale regels moet de totale recreatiedruk voor het eiland worden gestabiliseerd. Dit beleid is vertaald in de beleidsnota 'ruimte voor diversiteit, verblijfsrecreatie op Ameland'. Dit betekent dat in dit geval de inspraakreactie goed aansluit bij het vastgestelde gemeentelijke en provinciale beleid. In overleg met insprekers is een bouwvlak ingetekend.

2. G.J. Ketelaars

Inspreker vraagt om een extra bouwvlak voor een woonhuis op te nemen op zijn perceel op het adres Tiemen Boelensweg 17 in Buren.

Reactie en advies: in de structuurvisie Ameland is voor wonen het toekomstbeeld tot 2020 gegeven. Deze locatie aan de Tiemen Boelensweg is niet aangemerkt als een zoeklocatie of als een te bebouwen open plek. Ook gelet op de woningbehoefte voor de komende jaren en de mogelijkheden voor woningbouw elders in Buren is er geen reden om af te wijken van het beleid. In 2003 is een zelfde verzoek ingediend om een extra bouwvlak. Ook toen is het verzoek afgewezen om dezelfde redenen. Door provincie en gemeente is aangegeven dat in Buren eerst de locaties ingevuld moeten worden waar overeenkomstig het bestemmingsplan zo gebouwd mag worden (nog niet bebouwde bouwvlakken). De plek waar men de woning wil bouwen is niet opgenomen in de Structuurvisie Wonen als zijnde te bouwen open plek. Daarnaast is planologisch gezien doelbewust gekozen om de locatie onbebouwd te laten. Dit om de openheid en het doorzicht naar het achterliggende agrarische gebied te behouden. In het bijzonder de beleving van de openheid en het doorzicht naar het achterliggende gebied komende vanaf de Fabriekspad is een duidelijke keuze geweest bij de opstelling van het bestemmingsplan. Er is geen reden om hiervan af te wijken.

3. D.M. de Jong-Kooiker, groepsverblijf 't Arendsnest

Inspreker vraagt om het perceel van het groepsverblijf op het adres Kooiweg 17 in Buren in zijn geheel een verblijfsrecreatieve bestemming te geven. Daarnaast is gevraagd om het bouwvlak te vergroten volgens de situatieschets die is bijgevoegd. De uitbreiding van het bouwvlak is noodzakelijk om een toekomstige uitbreiding van het groepsverblijf met een voorziening voor slecht weer en uitbreiding van het aantal bedden te kunnen realiseren. In een aanvullend schrijven, d.d. 28 november 2012, merkt inspreker op dat in het voorontwerpbestemmingsplan het bouwvlak niet helemaal is ingetekend zoals eerder is gevraagd. De grens van het bouwvlak aan de oostzijde van het perceel loopt niet evenwijdig met de perceelgrens. Het verzoek is om het bouwvlak evenwijdig aan de perceelgrens te laten lopen zodat de mogelijkheid voor het bouwen van een schuur ontstaat.

Reactie en advies: ruimtelijk gezien is een uitbreiding van het bouwvlak goed inpasbaar. Met betrekking tot de uitbreiding van de kampeerboerderij en de daarbij achterliggende gedachte hoe dit moet gebeuren wordt op de verbeelding het bouwvlak aangepast.

4. N.W.M. van Schaijk en M.H. van Schaijk-Ketelaars, Groepsaccommodatie Ons Kasteel
Insprekers vragen een bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen ten behoeve van een schuur voor opslag van diverse zaken ten behoeve van het groepsverblijf. Het gewenste bouwvlak meet 10x20 m.

Reactie en advies: in het voorontwerpbestemmingsplan is een aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding opgenomen. Door de insprekers is alsnog verzocht de locatie voor de berging in westelijke richting op te schuiven. In overleg tussen gemeente en insprekers is nu een aanpassing van het bouwvlak gemaakt waar partijen zich in kunnen vinden.

5. A.M.C. Kraaijpoel-Twickler

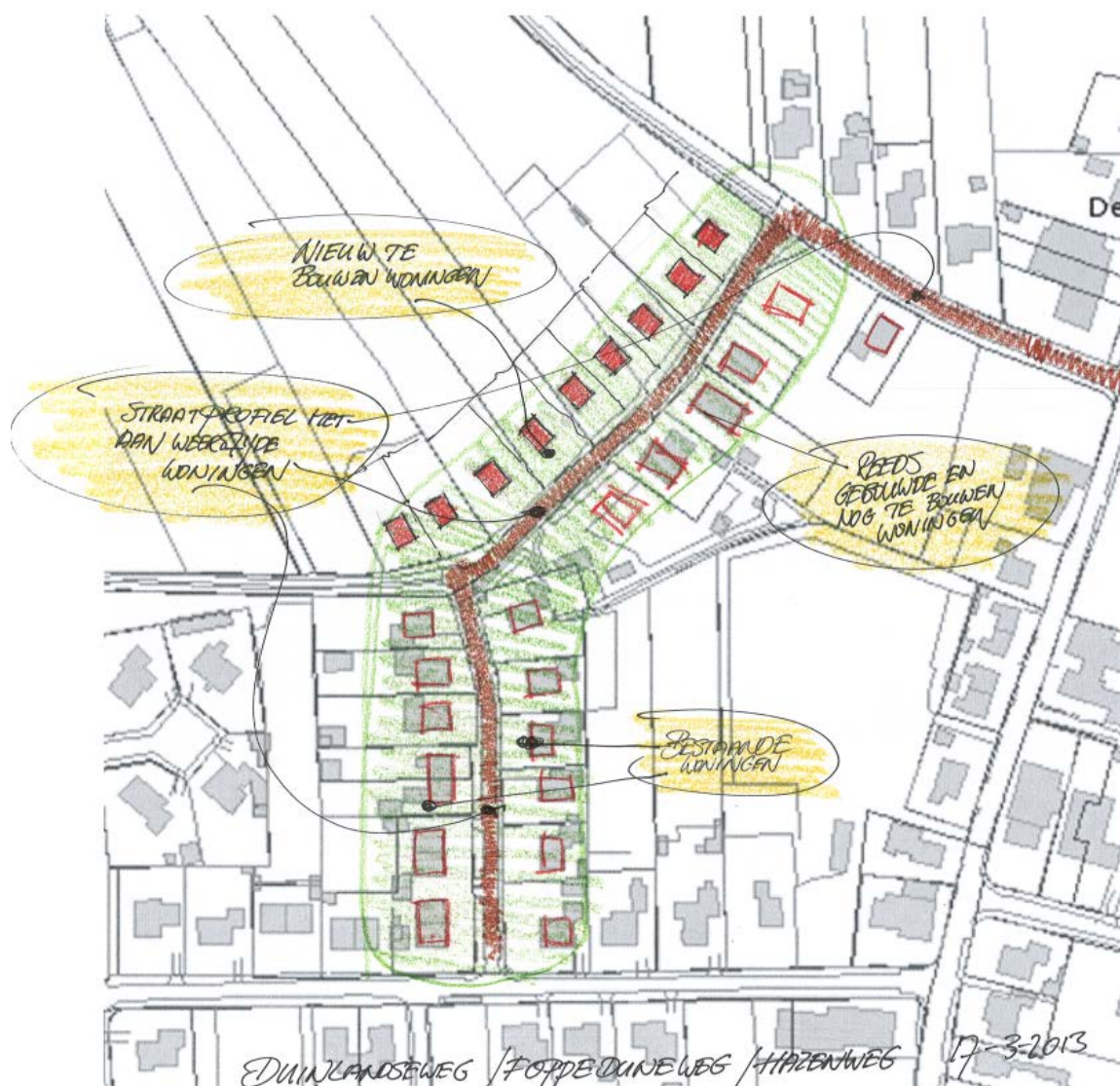
Inspreker vraagt om het bouwvlak van het perceel op het adres Hoofdweg 17 in Buren aan te passen zoals in 1994 door de raad is besloten.

Reactie en advies: In het voorontwerpbestemmingsplan is het besluit van de raad van 14 november 1994 alsnog vertaald. Dit betekent dat het plan niet meer hoeft te worden gewijzigd.

6. Bewoners Hazeweg/Meester Oudweg/Foppedunenweg

Betrokkenen hebben grote bezwaren tegen een woonbestemming voor de bouw van twee woningen op het perceel gelegen ten noordwesten op de hoek Hazeweg/Foppedunenweg. Bebouwing aan de noordwestkant van de Foppedunenweg is een aantasting van de beleving van het gebied en het aanzicht van het dorp. De doorkijk vanaf de Paasduinweg en de Strandweg naar recreatiegebied De Vleijen is ontzettend waardevol voor de uitstraling van het gebied en het dorp. Daarnaast is er helemaal geen noodzaak om dit gebied nu al aan te wijzen als eventueel te bebouwen open plek aangezien er nog genoeg percelen zijn in Buren waarop mag worden gebouwd.

Reactie en advies: In de structuurvisie Ameland (2011) is voor wonen het toekomstbeeld tot 2020 gegeven. Van iedere kern is een 'structuurvisiekaart wonen' opgenomen. Hierop is de totaalvisie op wonen per kern weergegeven. In Buren zijn diverse locaties benoemd als 'te bebouwen open plek'. De woningen die de gemeente met de ontwikkeling van deze locaties wenst te realiseren zijn met name bestemd voor mensen die sociaaleconomisch aan Ameland gebonden zijn. Op de 'structuurvisiekaart wonen' zijn daarnaast te handhaven open plekken en ruimten, vrij te houden zichten en waardevolle randen aangegeven. Op deze locaties is woningbouw en/of verdichting niet wenselijk. In de structuurvisie Ameland is dus een weloverwogen keuze gemaakt voor toekomstige woningbouwlocaties. Het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de structuurvisie Ameland wordt vervolgens vertaald en genormeerd in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat het college op verzoek de bestemming 'agrarisch-cultuurgrond' kan wijzigen in de bestemming 'wonen'. Twee percelen krijgen direct de bestemming 'Wonen' omdat er concrete bouwplannen zijn. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten van Fryslân op 15 mei 2012 ingestemd met een woningbouwprogramma voor de gemeente Ameland tot 2016. In het woningbouwprogramma is de bouw van twee woningen tot 2016 en de bouw van vijf woningen tussen 2016 en 2020 opgenomen. Aangegeven kan worden dat de woningen een onderdeel zijn van het "Uitbreidingsplan Duinlandsweg / Foppedunenweg Buren". De betreffende locatie is gelegen aan de noordzijde en wordt gezien als een afronding door de uitbreiding over het naar het buitengebied lopende weggetje heen door te zetten. De dorps afgeronde bebouwing zal de noordzijde van het dorp markeren voor wat betreft de noordwestgrens van het dorp en voorzien in een afronding van de bebouwing van het dorp. Door de ruime opzet van de verkaveling zal transparantie blijven met het achterliggende gebied. Een herkenbaar beeld wat terug te vinden is in dorpsrand bebouwing van de andere dorpen zoals Hollum in de Burenlaan, Zuiderlaan en Oosterlaan en Ballum in de Camminghastraat. Bij voltooiing is er een straatbeeld met aan beide zijde woningen welke zorg dragen voor dorps afgeronde bebouwingsgrens. Gekozen is voor een opzet "Uitbreidingsplan Duinlandsweg / Foppedunenweg" welke voorziet in de woningbehoefte in Buren en aansluit bij de uitgangspunten genoemd in de "Structuurvisie Ameland". Voor de planologische beeldvorming zie onderstaande schetsweergave.



7. L.T. Kiewiet en M.I. Kiewiet-Metz

Insprekers hebben aan de Pastoor Scholtenweg 1 een bedrijf in de verhuur van trapkarren e.d. en willen graag een nieuwe bedrijfsloods bouwen op het perceel ten westen van het Vrijewilpad en ten zuiden van de Noordwal. Het huidige bedrijfsperceel, waar nu nog twee loodsen staan, kan dan een woonbestemming krijgen zoals in de structuurvisie Ameland staat. Een alternatief is om voor het huidige bedrijfsperceel een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming op te nemen zodat na beëindiging van het bedrijf over een aantal jaren, de bestemming gewijzigd kan worden voor woningbouw.

Reactie en advies: in de structuurvisie Ameland is de locatie Pastoor Scholtenweg aangemerkt als 'te bebouwen open plek' voor woningen. Beleidsmatig is al geanticipeerd op een mogelijke functiewijziging van het perceel waarbij de woonfunctie een goede invulling zou zijn. In het voorontwerpbestemmingsplan Buren heeft het perceel Pastoor Scholtenweg 1 de bestemming 'bedrijf' met een aanduiding 'wro zone-wijzigingsgebied 1'. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan het college de bestemming 'bedrijf' wijzigen in de bestemming 'wonen-1'. Aan dit onderdeel van de inspraakreactie wordt in het bestemmingsplan dus al invulling gegeven.

Het is absoluut niet wenselijk de plangrens c.q. bebouwingsgrens bij de entree van Buren op te rekken of te verleggen. Zeker niet ten behoeve van bedrijven met bedrijfsgebouwen. Op dit moment heeft de verzoeker twee grote loods en om het bedrijf voor de verhuur van trapkarren te kunnen voortzetten. Wanneer men wil stoppen met het bedrijf dan is een nieuwe loods niet meer nodig en zeker niet op de nieuwe betreffende locatie waarbij het niet wenselijk is dat daar bebouwing gaat komen. Bij het stoppen van het bedrijf kan de locatie eventueel omgezet worden naar woningbouw, het bestemmingsplan biedt daar de mogelijkheid voor. Indien men toch nog enige (bedrijfs)opslag wil behouden kan dit gecombineerd worden met de eventuele nieuwe woningbouw op het perceel. Het perceel is van een dusdanige grootte dat dit zeker mogelijk is. Verleggen van de plangrens c.q. dorpsgrens en het toestaan van bedrijfsbebouwing of enige andere bebouwing bij de hoofdentree van het dorp is absoluut niet wenselijk en zal de ruimtelijke kwaliteit voor nu en de toekomst negatief onder druk zetten c.q. beïnvloeden. Gelet op de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor het bestaande eigen (bedrijfs)perceel biedt en de negatieve planologische beoordeling voor een nieuw bedrijfsperceel moet dit onderdeel van de inspraakreactie negatief worden beantwoord.

8. Familie Kienstra-Boelens

Insprekers vragen om een uitbreiding van het bouwvlak op het perceel Willibrordusstraat 11 in Buren. Voor het moderniseren van het groepsverblijf is ruimte nodig terwijl insprekers het aantal bedden niet wil laten afnemen.

Reactie en advies: in 2005 is vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend voor het uitbreiden van het groepsverblijf. Er is nog geen gebruik gemaakt van de verleende vrijstelling maar op 10 januari 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van het groepsverblijf. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden aangepast; het bouwvlak wordt uitgebreid.

9. F. Vermaning namens A.J. Biesheuvel

De inspreker verzoekt de mogelijkheid voor de bouw van een berging op het adres Pastoor Scholtenweg 2 te Buren mogelijk te maken. In 2001 is al een bouwvergunning gevraagd voor een berging, maar deze is destijds geweigerd vanwege de afstand tot de weg, de omvang en hoogte van de berging en de verstoring van de omgeving. Inmiddels is de planologische situatie gewijzigd omdat een bestemmingsplan is voorbereid en op korte termijn zal worden vastgesteld voor de bouw van zes woningen. Dit heeft tot gevolg dat het open structuurbeeld wordt gewijzigd en geheel gaat verdwijnen. Concreet wordt verzocht om de bouw van een berging te heroverwegen.

Reactie en advies: Aangegeven kan worden dat met het nieuwe bestemmingsplan en de reeds ontstane bebouwing het structuurbeeld is en zal worden gewijzigd. Het is te rechtvaardigen dat hierbij aangesloten wordt en de bouw van de voorgestelde berging inpasbaar is. Wel blijft van toepassing dat de berging t.o.v. het hoofdgebouw en de weg terug liggend gebouwd moet worden, dit ook in samenhang met de toekomstige bebouwing. Concluderend kan gesteld worden dat er mogelijkheden zijn voor de berging maar gesitueerd in de zuidhoek van het perceel (zie bijbehorende tekening).

10. A.F. de Jong

Inspreker vraagt op zijn perceel op het adres Tiemen Boelensweg 1 de bouw van een bijgebouw toe te staan met een groter oppervlak dan volgens de algemene regels is toegestaan. Momenteel is op het perceel een bijgebouw aanwezig dat in verval is geraakt en voorheen altijd in gebruik is geweest ten behoeve van de voorheen aanwezige boerderij. Vanwege de sfeer die de huidige woonboerderij uitstraalt is een nieuw bijgebouw met de afmetingen van en op dezelfde locatie als het huidige bijgebouw ruimtelijk goed inpasbaar. De inspreker vraagt om een specifieke bouwaanduiding voor een grotere oppervlakte bijgebouwen op te nemen, gelijk als in het bestemmingsplan Ballum is gedaan.

Reactie en advies: Het betreft hier een bestaande werktuigenloods behorende bij het voormalige agrarisch bedrijf. In 1968 vergunning verleend voor een werktuigenloods van 8x12,50 m, later is er een stukje aangebouwd. Het agrarisch bedrijf is er niet meer en de boerderij is herbouwd maar de loods is gebleven met als bedoeling deze te gebruiken als berging behorend bij de woning. Het ligt wel in de bedoeling de loods te renoveren c.q. te herbouwen. Gezien het gebouw gebouwd is met

vergunning, hergebruikt wordt als berging bij de woning, een restant is van de voormalige bebouwing en op korte termijn gerenoveerd c.q. herbouwd wordt is het goed deze aan te duiden op de verbeelding met (bg).

11. J.T. Molenaar

Inspreker vraagt om aanpassing/uitwerking van het bestemmingsvlak Wonen zodat het mogelijk wordt om een schuur te realiseren op het adres Meester Oudweg 16 in Buren. De grens van het huidige bestemmingsvlak ligt nu vrij ver van de weg, dit in tegenstelling tot andere woningen in de omgeving. Als het bestemmingsvlak vijf meter in noordelijke richting wordt uitgebreid kan daar een schuur worden gebouwd die geheel aan het oog wordt onttrokken door de aanwezige coniferen haag.

Reactie en advies: Hoekpercelen zijn m.b.t. voorgevelrooilijnen en de ligging van bebouwing maat- en richtinggevend. Ook bij dit perceel is dit het geval en zijn de voorgevelrooilijnen duidelijk herkenbaar en maatvast. Het verzoek om de berging zo kort op de hoek van de straat te situeren zal het straatbeeld behoorlijk beïnvloeden en niet direct in positieve zin. De berging zal op nog geen 4m van de straat gebouwd gaan worden. Op deze strook is dan nog aanwezig de berm van 2m incl. de aanwezige sloot en een coniferen haag. Ondanks dat de berging achter de haag gebouwd zal gaan worden (wat geen garantie is dat de haag altijd zal blijven) is het bouwen zo kort op de straat niet een gebruikelijk en goed planologisch uitgangspunt. In vergelijkbare situaties wordt te allen tijde een afstand van 5m van de bebouwing tot de perceelgrens gehanteerd met de berm van 2m is dit totaal 7m. Een verantwoord stedenbouwkundig uitgangspunt, zeker gezien vanuit de ruimtelijke opzet en openheid van het straat- en omgevingsbeeld. Afwijken hiervan is voor de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundig niet aan te bevelen. Uitgaande van de 7m vanaf de weg zou de huidige garage met 2m kunnen worden uitgebreid.

12. P.K. van der Wal en M.C. van der Wal-Kooiker samen met M.A. Kooiker en M.D. Kienstra

Insprekers spreken hun waardering uit voor de wijzigingsbevoegdheid op de percelen ten westen van de Foppedunenweg in Buren om de bestemming 'agrarijch-cultuurgrond' te kunnen wijzigen in de bestemming 'wonen'. Beide families zijn al enkele jaren actief op zoek naar een koophuis of een bouwkaavel in Buren. Dit is niet eenvoudig gebleken. Ze zijn nu in de gelegenheid gesteld om twee percelen aan de westzijde van de Foppedunenweg aan te kopen, omdat de grond niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik is. In de brief worden aandachtspunten genoemd ter onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid zoals de structuurvisie Ameland, het streekplan Fryslân, een maatschappelijk belang (dorpsbelang Buren), woningbouwontwikkeling Buren, woningvoorraad op Ameland en de al aangelegde weg en nutsvoorzieningen waarbij met deze woningbouw rekening is gehouden. Insprekers verzoeken, gelet op hun concrete plannen voor woningbouw, de percelen kadastraal bekend gemeente Nes, sectie D, nrs 1817 en 1818 aan de Foppedunenweg actief te bestemmen voor 'wonen'.

Reactie en advies: zie ook de reactie onder nummer 6. De inspraakreactie bevestigt de onderbouwing voor de beoogde woningbouwlocatie. In de structuurvisie Ameland is de locatie, als onderdeel van een strook langs de Foppedunenweg, opgenomen als 'te bebouwen open plek' voor woningbouw. De structuurvisie is vertaald in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Uit de inspraakreactie en de kadastrale gegevens blijkt dat er concrete plannen zijn voor woningbouw en dat de grond in eigendom is bij insprekers. Dit betekent dat er aanleiding is om het bestemmingsplan te wijzigen en de kavels kadastraal bekend gemeente Nes, sectie D, nrs 1817 en 1818 aan de Foppedunenweg actief te bestemmen met de bestemming 'wonen-1'. Deze woningbouw past in het woningbouwprogramma. In de woningbouwafpraak met de provincie zijn deze twee woningen opgenomen in de lijst met nieuwbouwplannen waarvan de uitvoering naar verwachting zal plaatsvinden voor 2016.

13. A.F. Molenaar

Inspreker vraagt om een aanduiding 'verblijfsrecreatie' aan te brengen binnen de bestemming 'wonen-1' op het adres Esther Meindersstraat 7 in Buren. Op het perceel is een bijgebouw aanwezig dat recreatief wordt gebruikt en onder het overgangsrecht valt in het voorontwerpbestemmingsplan Buren.

De bouwkundige staat van het bijgebouw is slecht, en het plan is om dit af te breken en een appartement aan de woning te bouwen ter compensatie van het vrijstaande bijgebouw.

Reactie en advies: In de beleidsnota 'Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland' staat dat per woning maximaal een recreatieve eenheid is toegestaan als recreatief medegebruik. Dit betekent dat het perceel de aanduiding 'verblijfsrecreatie' kan krijgen.

14. Familie Kiewiet/Brunotte

Insprekers hebben bezwaar tegen de bestemming 'wonen-1' die in het voorontwerpbestemmingsplan op het perceel Esther Meindertsstraat 10 is gelegd. In het geldende bestemmingsplan Buren heeft het de bestemming 'verblijfsrecreatieve doeleinden' en insprekers wensen deze bestemming te handhaven. Daarnaast wordt verzocht om in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een kantoor/atelier in het bestaande bijgebouw op te nemen. Vanuit het bijgebouw wordt al jaren gewerkt vanwege een aan-huis-verbonden beroep en wordt een gedeelte al jaren als atelier gebruikt.

Reactie en advies: In 2001 is de voormalige kampeerboerderij verbouwd tot (bedrijfs)woning met twee appartementen. Ook is in 2001 is een bouwvergunning met vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor het plaatsen van een bijgebouw, als stallingsruimte en berging. Gelet op deze bouwvergunning en het huidige gebruik moet het bestemmingsplan worden aangepast en zal het perceel de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie 2' krijgen. Het bijgebouw wordt als zodanig aangeduid met de aanduiding 'bijgebouwen'.

Een kantoor en atelier functie zijn functies die onder de daarbij behorende voorwaarden worden ondergebracht als zijnde een aan-huis-gebonden beroep zijnde een kantoor en of atelier. Het is daarom niet noodzakelijk hier een specifieke bestemming aan toe te kennen. Indien dit niet toereikend is kan binnen de bestemming Wonen een vergunning verleend worden voor een dienstverlenend bedrijf, onder bepaalde voorwaarden. Wellicht is dit ook onder te brengen binnen de bestemming verblijfsrecreatie 2. Het dienstverlenende bedrijf of atelier kan niet worden ondergebracht in bijgebouw, deze is specifiek aangevraagd voor het stallen en onderbrengen van paarden c.q. als berging.

15. M.F.M. Hankel-Beijaard

Inspreker vraagt om een bouwperceel voor een woning op het perceel op de hoek van het Fabriekspad/Tiemen Boelensweg. Het perceel wordt niet meer gebruikt bij de kampeerboerderij en een woning op deze locatie is goed passend in de omgeving.

Reactie en advies: in de structuurvisie is de locatie aangemerkt als een 'te handhaven open plek'. De reden hiervan is dat de locatie een speelterrein bij een kampeerboerderij is en daarom niet bebouwd kan worden. Deze situatie is achterhaald; er is nu een andere eigenaar en het perceel wordt niet meer als speelveld bij de kampeerboerderij gebruikt. Gezien dit feit kan er aansluiting worden gezocht bij de bestemming wonen en kan er invulling worden gegeven op een hoekperceel e.e.a. conform bijbehorende tekening.

16. G.J. Spoelstra en P.A. Spoelstra-de Jong

Insprekers verzoeken het perceel Willibrordusstraat 14 te bestemmen met 'recreatie-verblijfsrecreatie 2'. Het perceel en het gebouw maakt onderdeel uit van recreatiecomplex Willibrordusstraat 14/1 en 14/2 met de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie 2'. Aangezien Willibrordusstraat 14 onderdeel uitmaakt van het recreatiecomplex is het wenselijk dat het dezelfde bestemming krijgt.

Reactie en advies: het gebouw op het adres Willibrordusstraat 14 is een woning waarvoor in 1988 in het kader van de Tweede-woningverordening een persoonsgebonden ontheffing is verleend. De ontheffing vervalt na verkoop of als het voor permanente bewoning in gebruik is genomen. Het gemeentelijk beleid is dat de woningen waarvoor destijds een ontheffing is verleend aan de eigenaar uiteindelijk weer in de permanente woonsfeer terugkomen. Omwille van de leefbaarheid van het dorp en het behoud van de woningvoorraad is het gebruik als tweede woning ongewenst.

17. A.P. Spoelstra

- Volgens inspreker staat in de milieuvergunning die voor zijn bedrijf is verleend, dat er geen nieuwe bebouwing van derden mag komen binnen een straal van 25 m vanaf de grens van zijn inrichting. Hij vraagt om de milieuvergunning nadrukkelijk te betrekken in het bestemmingsplan.
- Inspreker vraagt om uitbreiding van het bouwvlak binnen de bestemming Bedrijf, zo mogelijk tot de erfgrans aan de westzijde.
- Verzoek om uitbreiding van het bouwvlak binnen de bestemming A-B, volgens het geldende bestemmingsplan.
- Aan de oostkant van het perceel met de bestemming R-VR2 staat een gebouw met een keuken e.d. destijds met vergunning gebouwd voor het groepsverblijf. Inspreker verzoekt om een bouwvlak voor dit gebouw op te nemen.
- Inspreker wenst het bouwvlak voor zijn bedrijfswoning te verruimen zodat in de toekomst de mogelijkheid aanwezig is om de woning uit te breiden. Er zijn twee bijgebouwtjes bij de bedrijfswoning aanwezig, destijds met een melding toegestaan. Kan hij ervan uitgaan dat deze bijgebouwtjes legaal aanwezig kunnen blijven? Indien dat niet het geval is, dan graag een regeling in het bestemmingsplan opnemen om de bijgebouwtjes mogelijk te maken.
- De bestemming Wonen 1 van de percelen van de woningen aan het Kloosterpad 6 en 8 loopt door tot aan de perceelgrens aan de westzijde. In het huidige bestemmingsplan hebben deze achterste stukken van de percelen een agrarische bestemming. Inspreker vraagt zich af of de bestemming Wonen-1 op dat deel van de percelen problemen geeft in verband met zijn milieuvergunning.
- In de milieuvergunning is een deel van het perceel met de bestemming A-C vergund voor opslag. Indien mogelijk wil hij dit ook vertaald zien in het bestemmingsplan.
- Gelet op de milieuvergunning en de daarin opgenomen bepaling dat niet binnen een straal van 25 meter gebouwd mag worden heeft Inspreker bezwaar tegen het grote bouwvlak op het perceel Willibrordusstraat 12.
- Indien de kans zich voordoet zou hij het agrarische bedrijf graag verplaatsen naar het perceel ten zuiden van de Zuidhoeksweg. Dit zal moeten worden aangevraagd en beoordeeld bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Vooruitlopend op een mogelijke bedrijfsverplaatsing van het agrarische bedrijf vraagt Inspreker of het mogelijk is om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bestemming A-B te kunnen wijzigen in de bestemming Bedrijf.

Reactie en advies:

Het betreft een bedrijfslocatie die van oudsher is gevestigd op deze plek aan de rand van het dorp Buren en ook als zodanig met de bestemming 'Bedrijf' is bestemd. Planologisch en ruimtelijk gezien is het van groot belang zeer zorgvuldig om te gaan met eventuele uitbreidingen, gelet op zowel de ligging ten opzichte van het dorp als ten opzichte van het open polderlandschap. Het gemeentebestuur is van mening dat op basis van concrete bouwplannen afgewogen moet worden of medewerking verleend kan worden. Het is daarom belangrijk al in een concrete bouwplanvoorbereiding daarover met elkaar te overleggen. Aangegeven kan worden dat de verzoeker zijn zienswijze richt op het in zijn algemeen vergroten van de bouwvlakken. Ook is verzocht om een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming A-B te kunnen wijzigen in Bedrijf. Dit betekent een grootschalige ongewenste verdichting met bebouwing die de dorpskarakteristieken en leefbaarheid, met name voor dat gedeelte van het dorp, negatief onder druk zal zetten. Aangegeven kan worden dat het absorptievermogen zo goed als bereikt is. Bij uitbreiding van het bedrijf zal er ook een toename zijn van bedrijfsactiviteit. Een ontwikkeling van die aard zal de leefbaarheid van het dorp behoorlijk gaan beïnvloeden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het bedrijf zoals het op dit perceel is gevestigd als zodanig bestemd maar zijn de grenzen in zekere zin bereikt en kan geen medewerking worden verleend aan het verzoek van de inspreker om op voorhand de bouwvlakken te vergroten. Slechts op basis van maatwerk kan later een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In de loop der tijd zijn er enkele wijzigingen geweest in zowel het gebruik als de eigendomssituatie. Het noordelijk gelegen perceel (Nes, D, 743) krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie 2 (zie ook onder reactie nummer 16. Het gebouw waarvoor destijds een bouwvergunning is verleend (keuken bij het groepsverblijf) krijgt een bouwvlak.

Het zuidelijk deel van het perceel (Nes, D, 744) behoudt de bestemming Bedrijf met een bedrijfswoning en deels de bestemming Agrarisch-Bedrijf. Zoals verzocht wordt het bouwvlak van de woning vergroot. Ook wordt het bouwvlak voor een agrarisch gebouw vergroot. Bijgebouwtjes bij de bedrijfswoning die destijds legaal vergunningvrij zijn geplaatst mogen aanwezig blijven.

Per abuis is het bestemmingsvlak 'Wonen' voor de percelen aan het Kloosterpad 6 en 8 doorgetrokken tot de westkant van de kadastrale percelen. Dit wordt gecorrigeerd zoals het was in het vorige bestemmingsplan Buren.

Recentelijk is voor het groepsverblijf op het adres Willibrordusstraat 12 een omgevingsvergunning verleend. Deze omgevingsvergunning is vertaald in het bestemmingsplan waarbij per abuis een te groot bouwvlak is doorgetrokken. Het bouwvlak wordt aangepast.

In de milieuvergunning is aangegeven dat een deel van de inrichting, gelegen op het perceel Sectie F, nummer 530, wordt gebruikt voor de stalling van schapen en kleinvee en als hooiberging. Gelet op de bestemming Agrarisch-cultuurgrond past het agrarische gebruik in het bestemmingsplan. Een eventueel bouwvlak voor de bouw van een agrarisch opstal op deze locatie is planologisch ongewenst.

18. G.G.P. Molenaar en S.R.M. Molenaar-Molenaar

Inspreekers hebben het verzoek een deel van hun perceel op het adres Paasduinweg 8 te bestemmen als bouwgrond voor woningbouw. In het voorontwerpbestemmingsplan Buren heeft dit deel van het perceel de bestemming 'agrarisch-cultuurgrond'. De gemeente heeft in de structuurvisie Ameland deze locatie aangemerkt als 'te bebouwen open plek' voor woningbouw. Een woningbouwlocatie is goed inpasbaar en is bedoeld voor kinderen van de insprekers die zich in de fase begeven om binnenkort wellicht op zichzelf te gaan wonen. Het nieuwe bouwperceel kan via hun eigen perceel aan de Paasduinweg worden ontsloten. In de reactie wordt verwezen naar een vergelijkbare situatie aan de Paasduinweg 36 in Buren.

Reactie en advies: In de structuurvisie Ameland (2011) is voor wonen het toekomstbeeld tot 2020 gegeven. Van iedere kern is een 'structuurvisiekaart wonen' opgenomen. Hierop is de totaalvisie op wonen per kern weergegeven. In Buren zijn diverse locaties benoemd als 'te bebouwen open plek', waaronder ook de locatie die in de inspraakreactie wordt bedoeld. De locatie maakt onderdeel uit van meerdere percelen die als 'te bebouwen open plek' zijn aangeduid; een groter inbreidingsgebied. Het perceel van de insprekers ligt in feite geïsoleerd binnen dit grotere inbreidingsgebied voor woningbouw. Tijdens de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre het grotere gebied binnen de komende planperiode ontwikkeld kan worden voor woningbouw. Uit dit onderzoek bleek dat vooralsnog binnen de planperiode geen sprake is van concrete plannen voor twee percelen die ook essentieel zijn voor een goede ontsluiting van het gebied. Om die reden is nog geen woonbestemming voor het gebied opgenomen, noch een wijzigingsbevoegdheid. Ontwikkeling van woningbouw op een enkel, geïsoleerd gelegen, perceel is om meerdere redenen niet gewenst. Er is o.a. nog niet een definitief inrichtingsplan vastgesteld met afspraken over de verdeling van kosten voor het aanleggen van voorzieningen van openbaar nut. Indien er sprake zou zijn van een urgentiegeval zou er enkel een mogelijkheid zijn mits de woning past in de totaal opzet van een definitief inrichtingsplan. Destijds is er een inrichtingsplan gemaakt voor het gebied. Maar op dit moment is nog niet duidelijk of dat overeenkomstig die inrichtingsschets gerealiseerd gaat worden.

19. H.M. Metz

Inspreeker verzoekt om een deel van zijn perceel aan de Paasduinweg 38 te bestemmen voor woondoeleinden, 'Wonen-1'. In de voorontwerpstructuurvisie Ameland was de locatie ingetekend als 'dorpsuitbreiding'. Vanwege de belangstelling van Amelanders voor de bouw van een woning op dit perceel wordt verzocht alsnog de bestemming 'wonen-1' op het perceel te leggen. Het plan betreft de bouw van vijf vrijstaande woningen en naar verwachting worden ze binnen vijf jaar gebouwd. Als een actieve woonbestemming niet direct mogelijk is verzoekt inspreker een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen zodat het college op een ander moment de bestemming kan wijzigen in 'wonen-1'.

Reactie en advies: de structuurvisie Ameland vormt een belangrijk kaderstellend document voor onder andere de functie wonen. In de voorontwerpstructuurvisie Ameland maakte de locatie aan de

achterzijde van Paasduinweg 38 onderdeel uit van een gebied dat was aangewezen voor 'dorpsuitbreiding'. Naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie Fryslân is deze dorpsuitbreiding bij het vaststellen van uit de structuurvisie Ameland geschrapt. In het kader van het woningbouwprogramma van Ameland was de aanwezige dorpsuitbreiding voorlopig niet noodzakelijk. Gelet op de woningbehoefte binnen de gemeente Ameland, de afspraken tussen de provincie Fryslân op basis van het woningbouwprogramma en de woningbouw mogelijkheden die er zijn is er op dit moment geen reden om deze locatie te bestemmen voor woningbouw en is ook een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw niet aan de orde.

20. A.M.C. Kraaijpoel-Twickler

Inspreker vraagt de verbeelding te corrigeren betreffende het perceel Hoofdweg 17. Een strook van het perceel heeft de bestemming 'horeca-1' terwijl dit 'wonen-1' moet zijn.

Reactie en advies: aan de hand van de kadastrale kaart blijkt dat sprake is van een afwijking op de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze afwijking moet worden gecorrigeerd.

21. F.T. Molenaar

Inspreker heeft bezwaar tegen een aantal aspecten in het bestemmingsplan voor het perceel aan de Hoofdweg 3. Een deel van het perceel dat in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'recreatie-kampeerboerderij' heeft gekregen, wordt ook voor agrarische doeleinden gebruikt. Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan is kleiner dan in het geldende bestemmingsplan, dat wil inspreker graag houden zoals het was. In het geldende bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om de agrarische bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'detailhandelsdoeleinden'. Inspreker wil deze mogelijkheid graag behouden.

Reactie en advies: ruimtelijke en planologisch zijn er geen bezwaren tegen het handhaven van het bouwvlak en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'detailhandel'.

22. P.A.M. de Jong

Inspreker wil de karakteristieke boerderij op het adres Strandweg 33 in Buren restaureren en in oude glorie herstellen. Het plan is om na voltooiing van de bouw- en herstelwerkzaamheden de agrarische functie weer terug te brengen met kleinvee en oude ambachten te laten herleven. Het is de bedoeling om zelfgemaakte producten te verkopen en klanten/toeristen zelf mee te laten doen aan de ambachtelijke activiteiten. Door het herstel c.q. restauratie van dit gebouw en het beoogde gebruik kan een authentieke boerderij behouden blijven in het dorp Buren.

Reactie en advies: In principe is een aanduiding [agrarisch] mogelijk, zodat agrarisch medegebruik mogelijk is. Deze aanduiding wordt op de verbeelding aangebracht. Detailhandel is volgens de detailhandelsstructuurvisie alleen mogelijk in de directe nabijheid van bestaande winkels (centrumfunctie). Deze locatie ligt buiten het 'centrum' van Buren. Het is niet wenselijk om deze centrumfuncties versnipperd en verspreid over het hele dorp te laten plaats vinden. Weliswaar is bij de naastliggende fietsverhuur Metz detailhandelsbestemming aanwezig zij het dat er hier sprake is van bedrijfsgerelateerde detailhandel. De detailhandel staat ten dienste van de fietsverhuur en valt onder een andere categorie c.q. invalshoek. Bij de verzoeker is daar geen sprake van.

23. P.A.M. de Jong namens A.P. Uneken

Inspreker vraagt om wijziging van een deel van het perceel aan de Duinlandsweg (naast nummer 8) naar 'wonen' zodat woningbouw in de toekomst mogelijk is. De te bouwen woning zal precies in de hoek worden gebouwd, zodat het 'rare' gat netjes opgevuld wordt en de dorpsrand mooier loopt.

Reactie en advies: hoewel de locatie buiten het bestemmingsplan Buren ligt, wordt uit zorgvuldigheid een reactie gegeven. De structuurvisie Ameland vormt een belangrijk kaderstellend document voor onder andere de functie wonen. Voor het kwantitatief realiseren van kwalitatief voldoende woningen is in de structuurvisie het project dorpsuitbreiding opgenomen. Per dorp zijn locaties/gebieden

aangewezen die voor woningbouw in aanmerking komen. Daarnaast is er een woningbouwopgave waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. De structuurvisie maakt duidelijk hoe en waar kan worden voorzien in de toekomstige woningbehoefte, welke locaties geschikt zijn voor zowel inbreiding als uitbreiding en welke niet. In de structuurvisie Ameland is genoemde locatie niet aangeduid als een te bebouwen locatie voor woningbouw. Gelet op de woningbehoefte binnen de gemeente Ameland, de afspraken tussen de provincie Fryslân op basis van het woningbouwprogramma en de woningbouw mogelijkheden die er zijn, is er op dit moment geen reden om deze locatie te bestemmen voor woningbouw en is ook een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw niet aan de orde. Gezien het voorgaande is een verdere uitbreiding van woningbouw in het buitengebied op dit moment voor Buren absoluut niet noodzakelijk en zeker niet wenselijk.

24. B.J.T. Brouwer

De nieuwe bestemming 'recreatie-kampeerboerderij' betekent een beperking in de gebruiksmogelijkheden van het perceel op het adres Hoofdweg 8/8a ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan Buren (1991). In het geldende bestemmingsplan Buren heeft het perceel de bestemming 'verblijfsrecreatieve doeleinden', deze bestemming geeft ruimere mogelijkheden. Daarnaast ligt in het geldende bestemmingsplan een 'ster' op het perceel. Dit is een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'verblijfsrecreatieve doeleinden' te kunnen wijzigen in de bestemming 'detailhandelsdoeleinden'. Vanwege de veranderingen in de toeristische markt, het aantal groepen dat naar Ameland komt neemt af, kan het exploiteren van een groepsaccommodatie in de toekomst niet meer rendabel blijken. De inspreker zou het wenselijk vinden om de wijzigingsbevoegdheid naar detailhandel en tevens een ruimere verblijfsrecreatieve bestemming te behouden.

Reactie en advies: bestaand legaal gebruik wordt in beginsel als zodanig bestemd. De bestemming 'recreatie-kampeerboerderij' is op dit perceel gelegd vanwege het huidige gebruik van het gebouw als groepsaccommodatie, verleende vergunningen en het geldende bestemmingsplan Buren (1991). Op dit moment zijn er geen concrete plannen bekend of in de inspraakreactie naar voren gebracht om de gebouwen geheel of gedeeltelijk tot appartementen te verbouwen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat het college op aanvraag een omgevingsvergunning kan verlenen zodat de bestaande gebouwen (tevens) worden bestemd voor appartementen.

Wat betreft de bestaande mogelijkheid om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'detailhandelsdoeleinden' is de reactie dat deze wijzigingsbevoegdheid ook in het nieuwe bestemmingsplan Buren kan worden opgenomen op dit perceel. De verbeelding wordt aangepast.

25. J.J. Oud

- In het voorontwerpbestemmingsplan loopt een groenstrook op zijn perceel door tot de achterkant van de woning op Nieuweweg 11, terwijl dat in het geldende bestemmingsplan niet het geval is. Inspreker wenst dat terug te brengen tot de huidige grens.
- Met het oog op een toekomstige uitbreiding van de vrijstaande loods verzoekt de inspreker om uitbreiding van het bouwvlak tot vijf meter uit de perceelgrens, dus tot de grens van de bestemming 'groen'. De loods wordt nu, en ook na een eventuele uitbreiding alleen voor opslag van bouwmaterialen en stalling van bedrijfswagens gebruikt.
- Inspreker zou graag de mogelijkheid krijgen om een privéberging bij zijn bedrijfswoning te bouwen op het stuk grond achter de woning op nummer 11.
- Tenslotte vraagt inspreker om een uitbreiding van het bouwvlak van ca. 4,5 m x 6,5 m ten behoeve van een bedrijfskantine. Het gaat om een uitbreiding aan de voorzijde van het perceel, aan de oostkant naast de bedrijfswoning.

Reactie en advies: in hoofdzaak zijn er ruimtelijk en planologisch geen bezwaren tegen de verschillende aanpassingsvoorstellen. Het betreft een bestaande bedrijfslocatie gelegen binnen de begrenzing van het dorp Buren en tussen woningen. Er is een goede afstemming tussen de verschillende functies en naar de toekomst is het van belang dit evenwicht te bewaren. In overleg met

de inspreker zijn de bouwvlakken zodanig aangepast dat het ruimte biedt voor een enige uitbreiding terwijl ook de ruimtelijke kwaliteit blijft gewaarborgd.

26. J. Kooiker

Inspreker vraagt om het bestemmingsvlak 'wonen-1' aan de zijkant (noordoost) van de woning op het adres Meester Oudweg 33 uit te breiden zoals het volgens het geldende bestemmingsplan Buren (1991) is vastgelegd. Inspreker heeft een plan voor het uitbreiden van de woning met een appartement/logiesverblijf aan de noordoostkant van de woning. Dit plan is al ambtelijk voorbesproken en uit het vooroverleg werd duidelijk dat de beoogde uitbreiding niet past in het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie en advies: In nader overleg met de inspreker is de beoogde uitbreiding aangepast zodanig dat deze past binnen de gebruikelijke hiervoor staande planologische uitgangspunten. Hierbij meenemend een aanpassing c.q. vergroting van het bouwvlak. Akkoord kan gegaan worden met de op tekening aangegeven aanpassing zoals op de verbeelding is weergegeven.

27. P. Veltman

Inspreker vraagt uitbreiding van het bouwvlak op het perceel Willibrordusstraat 14a zoals het in het voorontwerpbestemmingsplan is ingetekend. In het geldende bestemmingsplan is een groter bouwvlak opgenomen en de inspreker wenst dat te behouden in verband met een gewenste uitbreiding van de woning. Daarnaast wordt verzocht de schuur aan de zuidkant van het perceel te bestemmen voor de opslag van materialen voor het technisch bedrijf van de inspreker.

Reactie en advies: met betrekking tot het bouwvlak zijn er planologisch en ruimtelijk geen bezwaren om het bouwvlak aan te passen zoals het in het bestemmingsplan Buren (1991) op de verbeelding staat. Wat betreft het verzoek om het bijgebouw te bestemmen voor de opslag van materialen voor het technisch bedrijf van de bewoner het volgende. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college een omgevingsvergunning kan verlenen zodat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van een bedrijf zoals genoemd in de bedrijvenlijst onder categorie 1. Een installatiebedrijf valt in beginsel onder de categorie 2. Het bedrijf van inspreker is echter een eenmansbedrijf zonder personeel en werkt in hoofdzaak op locatie elders zodat kan worden gesteld en gemotiveerd dat het vergelijkbaar is met een categorie 1 bedrijf. Kortom, het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het medegebruiken van de gronden en bouwwerken voor een bedrijf. Het advies aan inspreker is om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het gebruiken van de gronden en bouwwerken voor zijn bedrijf.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht bedrijven die milieuhinderlijk zijn buiten de dorpskernen te houden om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Daarvoor zijn speciaal bedrijventerreinen aangelegd en als zodanig bestemd. Kleinschalige bedrijvigheid in de dorpskernen waarbij geen milieuhinder wordt veroorzaakt voor de (woon)omgeving past wel binnen het beleid en is dan ook onder voorwaarden mogelijk binnen de bestemming Wonen. Zodra een kleinschalig bedrijf zich ontwikkelt en niet meer passend is binnen de dorpskern c.q. woonomgeving is het gewenst dat het bedrijf wordt verplaatst naar een locatie met de juiste (bedrijfs)bestemming zoals een bedrijventerrein.

28. R.A. Molenaar

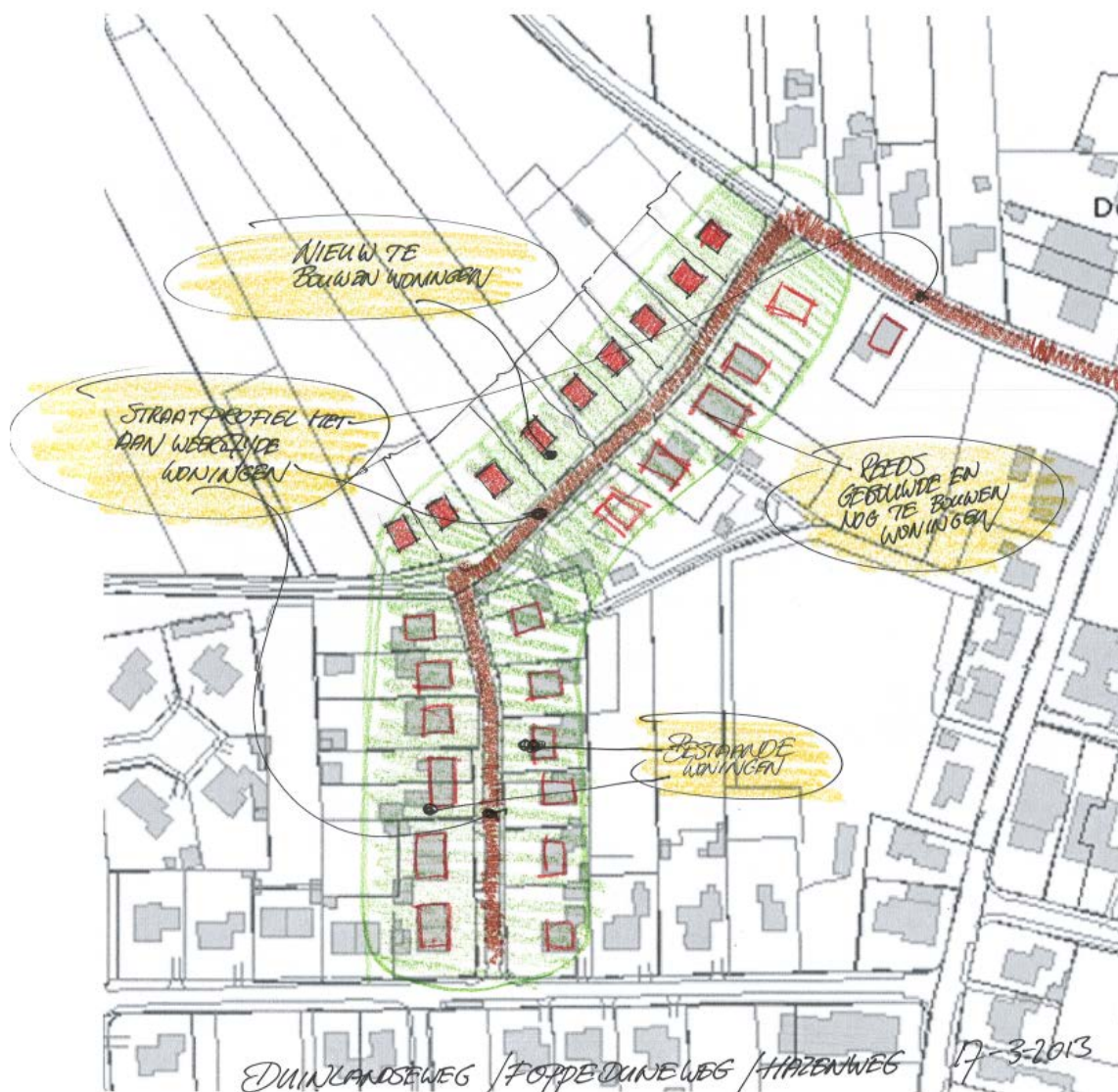
Inspreker vraagt om uitbreiding van het bouwvlak op het perceel Kooiweg 15 ten behoeve van een toekomstige uitbreiding van het bestaande groepsverblijf. De huidige sloot waaraan het bouwvlak grenst wordt binnenkort door het waterschap naar achter op het perceel verlegd. Hierdoor ontstaat ruimte voor uitbreiding van het groepsverblijf.

Reactie en advies: ruimtelijk en planologisch zijn er geen bezwaren tegen het verzoek, met de kanttekening dat het bouwvlak 3m van de perceelgrens moet blijven.

29. J.A.T. Kooiker

De inspreker vraagt om twee woningbouwlocaties in het bestemmingsplan op te nemen. Het gaat om een perceel aan de Foppedunenweg (gemeente Nes, sectie D, nummer 1436) en een perceel achter de Hazeweg/Paasduinweg (gemeente Nes, sectie D, nummer 1153). De woningbouwlocaties zijn eventueel bedoeld voor kinderen van inspreker; het is op dit moment nog niet exact aan te geven wanneer de woning(en) gebouwd zullen worden.

Reactie en advies: hoewel een locatie (gemeente Nes, sectie D, nummer 1436) buiten het bestemmingsplan Buren ligt, wordt uit zorgvuldigheid een reactie gegeven. De structuurvisie Ameland vormt een belangrijk kaderstellend document voor onder andere de functie wonen. Voor het kwantitatief realiseren van kwalitatief voldoende woningen is in de structuurvisie het project dorpsuitbreiding opgenomen. Per dorp zijn locaties/gebieden aangewezen die voor woningbouw in aanmerking komen. Daarnaast is er een woningbouwopgave waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. De structuurvisie maakt duidelijk hoe en waar kan worden voorzien in de toekomstige woningbehoefte, welke locaties geschikt zijn voor zowel inbreiding als uitbreiding en welke niet. In de structuurvisie Ameland is genoemde locatie niet aangeduid als een te bebouwen locatie voor woningbouw. Gelet op de woningbehoefte binnen de gemeente Ameland, de afspraken tussen de provincie Fryslân op basis van het woningbouwprogramma en de woningbouwmogelijkheden die er zijn, is er op dit moment geen reden om deze locatie te bestemmen voor woningbouw en is ook een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw niet aan de orde. Voor de tweede locatie (gemeente Nes, sectie D, nummer 1153) wordt verwezen naar de reactie onder nummer 18. Ook dit perceel ligt geïsoleerd en kan niet zelfstandig voor woningbouw worden ontwikkeld. Gezien het voorgaande is een verdere uitbreiding van woningbouw in het buitengebied op dit moment voor Buren absoluut niet noodzakelijk en zeker niet wenselijk. Gekozen is voor een opzet “Uitbreidingsplan Duinlandseweg / Foppeduneweg” welke ruimschoots voorziet in de woningbehoefte in Buren en aansluit bij de uitgangspunten genoemd in de “Structuurvisie Ameland”. Voor de planologische beeldvorming zie onderstaande schetsweergave.



30. W.J. Molenaar

Inspreker vraagt om een extra bouwvlak voor een woning op het perceel Kloosterpad 5. Het is de bedoeling om in de komende planperiode een woning op het perceel te realiseren. Een bouwvlak op deze locatie is goed inpasbaar omdat het past in de lijn van de bebouwing zoals aanwezig op het Kloosterpad. De westzijde van het Kloosterpad is bebouwd tot aan de zuidgrens van het plangebied. Aan de oostzijde is nog voldoende ruimte voor een bouwvlak. Het beeld van het dorp verandert nauwelijks door de bestaande dichte, hoogopgaande beplanting te handhaven.

Reactie en advies: de structuurvisie Ameland vormt een belangrijk kaderstellend document voor onder andere de functie wonen. Voor het kwantitatief realiseren van kwalitatief voldoende woningen is in de structuurvisie het project dorpsuitbreiding opgenomen. Per dorp zijn locaties/gebieden aangewezen die voor woningbouw in aanmerking komen. Daarnaast is er een woningbouwopgave waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. De structuurvisie maakt duidelijk hoe en waar kan worden voorzien in de toekomstige woningbehoefte, welke locaties geschikt zijn voor zowel inbreiding als uitbreiding en welke niet. In de structuurvisie Ameland is genoemde locatie niet aangeduid als een te bebouwen locatie voor woningbouw. Gelet op de woningbehoefte binnen de gemeente Ameland, de afspraken tussen de provincie Fryslân op basis van het woningbouwprogramma en de woningbouwmogelijkheden die er zijn, is er op dit moment geen reden om deze locatie te bestemmen voor woningbouw en is ook een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw niet aan de orde. Gelet op de woningbehoefte binnen de gemeente Ameland, de afspraken tussen de provincie Fryslân op basis

van het woningbouwprogramma en de woningbouw mogelijkheden die er zijn, is er op dit moment geen reden om deze locatie te bestemmen voor woningbouw en is ook een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw niet aan de orde.

31. A.P. de Jong-Mosterman, H.B. de Jong en P.A.M. de Jong

Insprekers vragen de mogelijkheid voor het bouwen van een loods/overkapping op het perceel aan het Kloosterpad 1 en -3. De bestaande stal is bouwkundig gezien te laag voor moderne landbouwmachines. Er is een goede locatie voor een loods/overkapping op het perceel aanwezig aan de noordkant van de woning. Daarnaast wordt verzocht om de mogelijkheid voor de bouw van een overkapping voor gasten van het groepsverblijf in het bestemmingsplan op te nemen. De overkapping is bedoeld voor o.a. een barbecue en buitenactiviteiten.

Reactie en advies: In het bestemmingsplan is het betreffende terrein, waarop insprekers een loods/overkapping beogen, bestemd als zijnde Recreatie-Kampeerboerderij. Hier zal dan voor een gedeelte een bestemming Agrarisch-Bedrijf op moeten komen m.b.t. de landbouwschuur want voor de kampeerboerderij zijn landbouwvoertuigen e.d. niet noodzakelijk. Ook zal er een bouwvlak moeten komen welke in oostelijke richting en richting het open terrein geprojecteerd moet worden. Om te komen tot een verantwoorde ruimtelijke kwaliteit en bebouwingsstructuur is het voorstel een ongelukkige keuze. Er treedt een onsamenhangend versnipperd beeld van gebouwen en functies op welke op deze wijze onnodig het open terrein indringen en te veel een lintbebouwing gaan vormen met het naast liggende agrarisch bedrijf (dat buiten de plangrens van dit bestemmingsplan ligt). De motivatie om het bouwvlak te vergroten en een extra schuur bij te bouwen is gebaseerd op technische problemen zoals een bestaande schuur die te laag is en een mestput die waarschijnlijk te licht is om overheen te rijden. De vraag is of het niet eenvoudiger is om binnen het bestaande bouwvlak deze technische problemen op te lossen zodanig dat stalling wel mogelijk is. Dit voorkomt extra versterking en bebouwing in het open terrein en de openheid van het gebied. Een optimalisering van de huidige bebouwing en uitbreiding daarvan is voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving een veel betere keuze. Daartoe kan desgewenst in overleg het bouwvlak iets worden vergroot. Tevens is het zeker niet wenselijk de agrarische functie verder uit te breiden middels het bouwen van een extra schuur. Met betrekking tot het gebouw ten behoeve van een overkapping van een barbecue kan hetzelfde aangegeven worden als bovenstaand. Daarbij is het advies de bebouwing te situeren binnen het bouwvlak. Het bouwen van extra losstaande gebouwtjes zal de samenhang niet bevorderen en een versnippering van allerlei bouwseltjes weergeven. Het geheel zal een rommelig en onsamenhangend beeld gaan geven wat de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering ter plaatse negatief zal beïnvloeden.



32. D. Molenaar

Inspreker heeft bezwaar tegen een aantal onderdelen van het bestemmingsplan.

1. De boerderij op het adres Kooiweg 28a heeft in het geldende bestemmingsplan Buren de mogelijkheid voor verblijfsrecreatief gebruik. Inspreker behoudt graag het recht om appartementen in het gebouw te vestigen.
2. De grond ten oosten van het gebouw op het adres Kooiweg 28a krijgt een agrarische bestemming met eventueel de mogelijkheid tot het bouwen van een schutstal. Inspreker wil graag de (bouw)mogelijkheden behouden die het huidige bestemmingsplan biedt.

3. Het bouwvlak voor het bouwen van een woning op het perceel hoek Kooiweg-Nieuweweg is kleiner dan in het geldende bestemmingsplan. Volgens het nieuwe bestemmingsplan kan er een woning worden gebouwd, terwijl in het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid voor het bouwen van een dubbele woning aanwezig is.

Reactie en advies:

1. Uit nader onderzoek blijkt dat de boerderij inmiddels geen (beroepsmatige) agrarische functie meer heeft. In het Bestemmingsplan Buren (1991) heeft het perceel een extra aanduiding waarbij verblijfsrecreatief gebruik in de vorm van appartementen is toegestaan. Gelet hierop kan het verzoek worden gehonoreerd in de zin dat de agrarische bestemming kan vervallen en het perceel en gebouw een verblijfsrecreatieve bestemming krijgt. Het perceel krijgt de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie 2' (appartementen) met een aanduiding 'bedrijfswoning'.
2. In de huidige situatie is de hoofdbestemming 'agrarische doeleinden, categorie D' en een aanduiding 'gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van kampeerboerderij, kamphuis en/of appartementen toegestaan'. Het huidige bouwvlak is zeer ruim van opzet en primair ten behoeve van een agrarische functie. In de afgelopen planperiode van het bestemmingsplan Buren (1991) is het agrarische gebruik van het perceel beëindigd en is ook geen gebruik gemaakt van het bouwvlak of gebruik ten behoeve van een verblijfsrecreatieve functie. Gelet op het feitelijk gebruik en voortschrijdend planologisch en ruimtelijk inzicht is een bouwvlak opgenomen voor het bestaande gebouw en bijgebouw.
3. Nieuwe bestemmingsplannen worden gemaakt volgens een standaard systematiek die binnen de hele gemeente geldt. Dit wordt o.a. gedaan om bestemmingsplannen juridisch af te stemmen op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dat betekent onder andere dat bouwvlakken specifiek per woning worden ingetekend en dat er een bestemmingsvlak is waarin een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag worden gebouwd. In het bestemmingsplan Buren (1991) is een bestemmingsgrens en een bebouwinggrens aangegeven. Onder andere mocht een bepaald deel van het bouwperceel worden bebouwd en gold er een minimale afstand tot de bouwperceelgrens. Oftewel, niet het gehele bouwperceel mocht worden bebouwd. Bovendien moesten de aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen het bouwperceel worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is het bestemmingsvlak Wonen-1 groter dan in het oude bestemmingsplan. Er kan tegemoet worden gekomen aan de inspraakreactie door het bouwvlak voor de woning te vergroten tot 10x15 m.