

## Besluit

---

**Cluster** : regelgeving **Nummer** : II  
**Portefeuillehouder** : Will Bakema **Datum vergadering** : 30 juni 2014  
**Onderwerp** : vaststellen bestemmingsplan Buren

---

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat het geldende bestemmingsplan Buren volgens de Wet ruimtelijke ordening herzien moet worden;
- dat de gemeenteraad heeft besloten in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Buren en inspraak te verlenen;
- dat van de inspraak- en vooroverlegreacties een eindverslag is gemaakt;
- dat het college het bestemmingsplan heeft voorbereid;
- dat er zienswijzen zijn ingediend en dat deze zorgvuldig zijn beoordeeld;
- dat van de ingediende zienswijzen een zienswijzennota is opgesteld die als bijlage I bij dit besluit is gevoegd;
- dat het bestemmingsplan Buren gewijzigd vastgesteld dient te worden;
- gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de behandeling van het voorstel in de raadscommissie;

besluit

vast te stellen

- de zienswijzen in behandeling te nemen;
- de zienswijzen volgens de reactie als verwoord in de zienswijzennota ongegrond dan wel gegrond te verklaren;
- ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in de zienswijzennota ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- het bestemmingsplan "Buren" gewijzigd vast te stellen. Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0060.100205-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 welke is ontleend aan de kadastrale kaart.

Ballum, 30 juni 2014



Albert de Hoop  
voorzitter



Jacqueline Metz  
griffier

Bijlagen:

- I zienswijzennota "Bestemmingsplan Buren", behorend bij het raadsvoorstel en -besluit tot vaststelling van het "Bestemmingsplan Buren", 30 juni 2014
- II beroepsbijsluiter

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen zes weken een beroepschrift indienen. In de bijlage II vindt u meer informatie hierover.

## AMENDEMENT

De Raad van de gemeente Ameland, in vergadering bijeen d.d. 30-06-2014,

- \* gelezen agendapunt 11 van de agenda, te weten vaststellen bestemmingsplan Buren;
- \* gezien de Zienswijzennota, onder nummer 2.13, m.b.t. het perceel aan de Miedenweg te Buren, onder 2 en 3;
- \* gezien het nagekomen stuk van reclamant via de mail d.d. 26 juni 2014;
- \* gezien artikel 147b van de Gemeentewet;
- \* gezien het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad;

### Overwegende:

- dat reclamant zijn plannen in de Commissievergadering van 2 juni jl. heeft toegelicht;
- dat het in hoofdzaak gaat om het bestaande bedrijf te kunnen uitbreiden, waarvoor het perceel aan de zuidzijde van het huidige bedrijf wordt gewijzigd van agrarisch-cultuurgrond naar bedrijfsbestemming en er een bouwvlak wordt ingetekend;
- dat deze planopzet nader is toegelicht in het aangepaste verzoek en verbeelding;
- dat er naar de mening van de raad geen planologische en ruimtelijke beletselen zijn om dit te honoreren;
- dat de raad voorstelt om hiervoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opneemt voor het college van burgemeester en wethouders, aangezien er op dit moment nog geen concrete bouwplannen bekend zijn;
- dat het gewenst is daarvoor de zienswijze onder 2 en 3 gegrond te verklaren.

### BESLUIT:

- 1 de zienswijze nr. 2.13 onder 2 en 3 gegrond te verklaren;
- 2 ~~het voorstel van het college van B&W in die zin te wijzigen dat het perceel aan de zuidzijde wordt gewijzigd van agrarisch-cultuurgrond naar bedrijfsbestemming en een bouwvlak wordt ingetekend, e.e.a. conform de ingediende verbeeldingsschets bij de mail d.d. 26 juni 2014;~~
- 3 om hiervoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het college van burgemeester en wethouders;
- 4 het college te verzoeken deze wijzigingen in de Bestemmingsregels en op de Verbeelding van het Bestemmingsplan aan te brengen en het aldus gewijzigde bestemmingsplan in procedure te brengen.

Getekend te Ballum d.d. 30 juni 2014,

Ingediend door de fracties van:

Ameland'82

CDA

VVD

*unaniem*

*aangenomen*

*aan dechts puntje 2*

*vervalt*



## AMENDEMENT

De Raad van de gemeente Ameland, in vergadering bijeen d.d. 30-06-2014,

- \* gelezen agendapunt 11 van de agenda, te weten vaststellen bestemmingsplan Buren;
- \* gezien de Zienswijzennota, onder nummer 2.14, m.b.t. het perceel aan de Paasduinweg te Buren;
- \* gezien artikel 147b van de Gemeentewet;
- \* gezien het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad;

### Overwegende:

- dat reclamant in zijn zienswijze nr. 2.14 verzoekt om zijn perceel grond aan de noordzijde van zijn bedrijf zodanig aan te passen, dat de bestemming van agrarisch-cultuur wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen-1;
- dat de raad voorstelt deze wijziging mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, zodat er binnen afzienbare tijd woningbouw kan plaatsvinden voor de bouw van 5 woningen;
- dat de raad van mening is dat de vraag naar woningen wel degelijk aanwezig is;
- dat deze locatie ten tijde van de voorontwerpstructuurvisie Ameland onderdeel uitmaakte van een gebied dat was aangewezen voor "dorpsuitbreiding";
- dat woningbouw op deze locatie in planologisch opzicht kennelijk geen probleem is;
- dat het belangrijk is om het woningbouwprogramma van Ameland en voor het dorp Buren op korte termijn te herzien, dat de destijds aangewezen dorpsuitbreiding alsnog noodzakelijk blijkt en de bouwmogelijkheden in Buren nog steeds zeer beperkt zijn;
- dat het gewenst is de zienswijze gegrond te verklaren en het perceel te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

### BESLUIT:

- de zienswijze nr. 14 gegrond te verklaren;
- het voorstel van het college van B&W in die zin te wijzigen dat het perceel aan de noordkant van de Paasduinweg wordt voorzien van een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van agrarisch-cultuur naar de bestemming Wonen-1;
- het college te verzoeken deze wijzigingen in de Bestemmingsregels en op de Verbeelding van het Bestemmingsplan aan te brengen en het aldus gewijzigde bestemmingsplan in procedure te brengen.

Getekend te Ballum d.d. 30 juni 2014,

Ingediend door de fracties van:

Ameland'82

CDA

VVD

*aangenomen*

*4:4*

*tegen*

*ABA*

*PvdA*

## Bijlage I

# Zienswijzennota “Bestemmingsplan Buren”

Behorend bij het raadsvoorstel en -besluit tot vaststelling van het “Bestemmingsplan Buren”

30 juni 2014

## Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Status zienswijzennota.....	4
1.3	Leeswijzer .....	4
1.4	Voorgeschiedenis .....	4
1.5	Procedure bestemmingsplan.....	4
1.6	Ingediende zienswijzen .....	5
1.7	Ontvankelijkheid .....	5
2	De Zienswijzen.....	6
	Inleiding.....	6
2.1	Provincie Fryslân.....	6
	Reactie.....	6
	Conclusie .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.2	Wetterskip Fryslân.....	12
	Reactie .....	12
	Conclusie .....	12
2.3	De heer J.T. Molenaar .....	12
	Reactie .....	12
	Conclusie .....	12
2.4	De heer J.J. Oud.....	13
	Reactie.....	13
	Conclusie .....	13
2.5	Mevrouw A.M.C. Kraaijpoel-Twickler .....	13
	Reactie .....	13
	Conclusie .....	13
2.6	Erven Molenaar .....	13
	Reactie .....	13
	Conclusie .....	13
2.7	De heer A. Kooiker en mevrouw E. Oud .....	14
	Reactie .....	14
	Conclusie .....	14
2.8	De heer D. Molenaar .....	14
	Reactie .....	14
	Conclusie .....	15
2.9	Bewoners Hazeweg, Meester Oudweg, Foppedunenweg.....	15
	Reactie .....	17
	Conclusie .....	17
2.10	De heer J.F. de Jong, de heer S.T. de Jong en mevrouw M.D. de Jong-Kiewiet .....	17
	Reactie .....	18
	Conclusie .....	19
2.11	De heer Drs. S.A.N. Geerling (SRK Rechtsbijstand).....	19
	Reactie .....	19
	Conclusie .....	20
2.12	De heer J.J. Oud.....	20
	Reactie .....	20
	Conclusie .....	20
2.13	De heer A. Spoelstra.....	20
	Reactie .....	21
	Conclusie .....	22

2.14 De heer H.M. Metz.....	22
Reactie .....	22
Conclusie .....	22
2.15 Mevrouw M.I. Kiewiet-Metz.....	22
Reactie .....	22
Conclusie .....	23
2.16 Mevrouw D.H.M. van den Bergh.....	23
Reactie .....	23
Conclusie .....	23
2.17 De heer F.T. Molenaar en mevrouw D.H.M. van den Bergh .....	23
Reactie .....	24
Conclusie .....	24
3 Wijzigingen in het bestemmingsplan .....	25
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.....	25
3.1.1 Toelichting.....	25
3.1.2 Regels .....	25
3.1.3 Verbeelding .....	25
3.2 Ambtshalve wijzigingen.....	26
3.2.1 Toelichting.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
3.2.2 Regels .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
3.2.3 Verbeelding .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>

# **1 Inleiding**

## **1.1 Algemeen**

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaar te worden herzien. Het bestemmingsplan Buren is een actualisering van het geldende bestemmingsplan Buren, dat is vastgesteld op 7 januari 1991, en zal voorzien in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het dorp. Planologische wijzigingen die in het verleden hebben plaatsgevonden (omgevingsvergunningen enz.) zijn in dit plan verwerkt.

Het bestemmingsplan vormt in de eerste plaats een kader voor het toetsen van bouwaanvragen en gebruiksveranderingen voor gebruikers van het plangebied. Daarbij worden de aanwezige waarden van het gebied beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. In de tweede plaats vormt het plan een kader voor de te verwachten en gewenste ontwikkelingen in de toekomst.

## **1.2 Status zienswijzennota**

In de voorliggende zienswijzennota “Bestemmingsplan Buren” worden de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen over het “Bestemmingsplan Buren”. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van bestemmingsplan.

## **1.3 Leeswijzer**

De zienswijzennota bestaat uit 3 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft in het kort een beeld van de voorgeschiedenis, beschrijft de procedure en geeft een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de ontvankelijkheid daarvan. In hoofdstuk 2 zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Hierbij wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld. Deze wijzigingen komen voort uit de zienswijzen en er worden verder ook ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

## **1.4 Voorgeschiedenis**

In mei 2008 heeft het college besloten opdracht te verlenen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Buren. Dit heeft geresulteerd in een voorontwerpbestemmingsplan Buren. Over dit voorontwerpbestemmingsplan Buren is inspraak en vooroverleg gevoerd. Ook is een informatieavond georganiseerd waar in het bestemmingsplan is toegelicht. Van de inspraak en het vooroverleg is een eindverslag gemaakt dat is opgenomen in het bestemmingsplan. Er zijn twintig inspraakreacties binnengekomen en drie vooroverlegreacties. Naar aanleiding van verschillende reacties en ambtelijke wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt.

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart op 6 februari 2014 met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 19 maart 2014. Voor iedereen bestond de mogelijkheid om tijdens deze periode zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

## **1.5 Procedure bestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in de Gemeente Info, de Staatscourant en via [www.ameland.nl](http://www.ameland.nl) met ingang van 6 februari tot en met 19 maart 2014 voor iedereen ter inzage gelegen bij het loket van de afdeling Vergunningen en Toezicht in het gemeentehuis te

Ballum. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan elektronisch raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website. Dit is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Ameland. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt bekendgemaakt in de Gemeente Info, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

### ***1.6 Ingediende zienswijzen***

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er 17 zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn schriftelijke ingediend.

### ***1.7 Ontvankelijkheid***

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 februari tot en met 19 maart 2014 ter inzage gelegen. Dit betekent dat 19 maart 2014 de laatste dag was waarop een zienswijze aan de gemeenteraad verzonden kon worden. Alle 17 zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingekomen en daarmee zijn deze ontvankelijk.



## 2 De Zienswijzen

### ***Inleiding***

In dit hoofdstuk zijn alle zienswijzen die bij de gemeenteraad zijn ingekomen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hierbij is de gemeentelijke reactie steeds cursief afgedrukt. In de conclusie is aangegeven of er aanleiding bestaat tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

### **2.1 Provincie Fryslân**

Provincie Fryslân heeft samengevat het voorstel het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

#### Woningbouw Hazeweg/Foppeduneweg

##### 1. SER Ladder/Ladder duurzame verstedelijking

Er worden bij recht 2 woningen aan de Hazeweg/Foppeduneweg opgenomen in het bestemmingsplan. De genoemde locatie is gelegen buiten de begrenzing van het bestaand gebied. Op grond van de Verordening Romte moet in de plantoelichting gemotiveerd ingegaan worden op de behoefte en aangegeven worden in hoeverre de afweging is gemaakt om binnen bestaand bebouwd gebied in deze behoefte te voorzien. Ook het toepassen van de Ladder Duurzame verstedelijking conform het Bro, verplicht de gemeente de motivering hieromtrent op te nemen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

##### 2. Ruimtelijke kwaliteit

Er is met het bij recht toevoegen van 2 woningen aan de Hazeweg/Foppeduneweg onvoldoende rekening gehouden met de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. Gedeputeerde Staten van Fryslân (GS) verwacht dat bij het verdere vervolg van onderhavig plan de landschappelijke inpassing, middels kaart en een meer onderbouwde omschrijving inzichtelijk wordt gemaakt.

##### 3. Archeologie

GS stelt dat het hier een nieuwe ontwikkeling betreft, doordat woningen aan het plangebied worden toegevoegd. Nu de locatie groter is dan 500m<sup>2</sup> dient een karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

#### Groentetuinen, Schutstallen en schuilstallen

##### 4. Strijd met de Verordening Romte Fryslân.

De afwijkingsbevoegdheid /wijzigingsbevoegdheid voor groentetuinen, schutstallen en schuilgelegenheden aan de zuidwestzijde van Buren is in strijd met de Verordening Romte Fryslân. Een groot deel van dit gebied wordt niet gezien als aansluitend op bestaand stedelijk gebied (BSG). GS verwacht dan ook dat de afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid van deze locatie zal verdwijnen. De randen aansluitend aan BSG zouden op grond van de verordening Romte Fryslân kunnen worden benut voor het toestaan van deze, in de ogen van GS, stedelijke functie.

GS stellen voor de regeling aan te passen volgens de mogelijkheden die de ontwerp verordening Romte 2014 biedt. Een andere mogelijkheid is om de gehele regeling voor schutstallen uit het bestemmingsplan te halen. In plaats daarvan kan een zogenaamd 'parapluplan' voor de gehele gemeente worden opgesteld om het beleid voor schutstallen en schuilstallen te regelen.

### ***Reactie***

#### *Ten aanzien van punt 1*

*De behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling aan de Hazeweg/ Foppeduneweg/ Duinlandsweg, grotendeels buiten de begrenzing van bestaand stedelijk gebied, wordt*

*onderbouwd op grond van artikel 1.3 van de Verordening Romte Fryslân en de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking ex artikel 3.1.6, tweede lid Bro.*

### **Trede 1 - bepalen regionale behoefte**

*De behoefte aan woningen op Ameland is onderbouwd met maatschappelijke en demografische ontwikkelingen. De regionale (kwantitatieve) behoefte voor woningbouw op Ameland is afgestemd met Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân in een woningbouwafpraak. Gezien de schaal van Ameland, het feit dat het een eiland (geografisch geïsoleerd) is en er op het gebied van wonen geen aansluiting is met andere gemeenten is er sprake van één regio. In de woningbouwafpraak is de behoefte verdeeld over de vier dorpen op het eiland.*

*Voor wat betreft woningbouw in het dorp Buren is de betreffende woningbouwlocatie aan de Hazeweg/Foppeduneweg /Duinlandsweg in de ‘Structuurvisie Ameland’ opgenomen als ‘te bebouwen open plekken’. De woningbouwlocatie is op basis van de regionale behoefte opgenomen in de woningbouwafpraak met de provincie. Opgenomen voor deze woningbouwlocatie zijn 9 woningen. Deze afspraak is voor dit gebied overgenomen in het bestemmingsplan Buren met een wijzigingsbevoegdheid naar de woonbestemming en het bij recht bestemmen van 2 woningen aan de Foppeduneweg/ Hazeweg. Niet alle te bebouwen open plekken in Buren uit de ‘Structuurvisie Ameland’ zijn overgenomen in het bestemmingsplan Buren. Reden hiervoor is dat uit het onderzoek, in het kader van de woningbouwafpraak met de provincie, is gebleken dat het niet aannemelijk is dat alle open plekken voor woningbouw ontwikkeld kunnen worden in de planperiode. Hierbij wordt opgemerkt dat de woningbouwafpraak geldt voor de periode 2011-2016, terwijl de planperiode van het bestemmingsplan Buren daarna nog doorloopt. De 2 woningen die bij recht zijn opgenomen, staan in de lijst A (uitvoering zeker 2012 tot 2016) van het woningbouwprogramma. De overige woningen die met een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd, staan in de lijsten A en B (uitvoering verwacht tussen 2016-2020).*

*Voor onderhavige woningbouwlocatie aan de Hazeweg/Foppeduneweg/ Duinlandsweg geldt dat deze gronden in particulier eigendom zijn. Vanuit de gemeente is er derhalve 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. Dit in relatie met ‘de Structuurvisie Ameland’ en de woningbouwafspraken.*

### **Trede 2 - bouwen binnen stedelijk gebied**

*Een relatief groot aantal gronden in Buren is in de ‘Structuurvisie Ameland’ als te bebouwen open plekken aangemerkt. Kaart 1-1 van bijlage 1 van de Verordening Romte Fryslân geeft aan wat onder bestaand gebied moet worden verstaan. Een groot aantal van de te bebouwen open plekken in de ‘Structuurvisie Ameland’ ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De reden dat niet alle regionale woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied in Buren gerealiseerd kan worden, heeft onder andere te maken met de versnipperde grondeigendomssituaties van particulieren en de financiële haalbaarheid van het kwantitatieve aanbod aan ruimte voor woningbouw. Een aantal van de potentiële woningbouwlocaties uit de ‘Structuurvisie Ameland’ is in de woningbouwafpraak met de provincie opgenomen voor de langere termijn. Omdat realisatie van deze potentiële woningbouwlocaties speelt na de planperiode van bestemmingsplan Buren, zijn deze niet bij recht of bij wijzigingsbevoegdheid opgenomen in bestemmingsplan Buren.*

*Voor onderhavig gebied aan de Hazeweg/ Foppeduneweg/ Duinlandsweg kunnen 3 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, en de overige woningen buiten bestaand stedelijk gebied van Buren worden gerealiseerd. De woningen die buiten bestaand stedelijk gebied zijn voorzien, sluiten aan op het door provincie aangemerkte bestaand stedelijk gebied. De grens van het stedelijk gebied ligt op de Foppeduneweg. De woningen zijn aan de westzijde van de Foppeduneweg voorzien, terwijl aan oostzijde van de Foppeduneweg al woningen zijn gerealiseerd.*

*Uit onderzoek dat resulteerde in de woningbouwafpraak met de provincie, blijkt dat er meer regionale behoefte is dan dat er haalbaar kwantitatief aanbod binnen bestaand stedelijk gebied is.*

### **Trede 3 – bouwen buiten bestaand stedelijk gebied**

*Zoals aangegeven biedt herstructurering van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden om aan de regionale vraag te voldoen. De genoemde woningbouwlocaties aan de Foppeduneweg (waarvan 2 bij recht) zijn in aansluiting op bestaand stedelijk gebied en stedenbouwkundig goed inpasbaar. Op 1 maart 2004 is door de raad een bekostigingsbesluit vastgesteld voor het exploitatiegebied aan de Foppeduneweg /Duinlandsweg. Hierbij is gerekend met 18 bouw kavels. Ten behoeve van dit exploitatiegebied zijn al voorzieningen aangelegd zoals riolering en een straat. De woningen (waarvan 3 binnen bestaand stedelijk gebied) die binnen onderhavige woningbouwlocatie in bestemmingsplan Buren bij recht of middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, vallen binnen het exploitatiegebied. Op basis van het bekostigingsbesluit worden de kosten over onder andere deze woningen omgeslagen middels een exploitatieovereenkomst. Financieel gezien is deze woningbouwlocatie derhalve haalbaar.*

*Voor de 2 woningen die bij recht zijn bestemd, geldt dat deze gronden in eigendom zijn bij de particulieren, inwoners van de gemeente Ameland die een maatschappelijke en economische binding met de gemeente hebben, die daar op korte termijn voor eigen gebruik gaan bouwen. De particulieren hebben hun locatiekeuze uitgebreid schriftelijk gemotiveerd. Uit een overlegde verklaring van de hypotheekverstrekker blijkt dat het voor deze particulieren op deze locatie financieel haalbaar is om een woning te kunnen realiseren, hiermee is de uitvoerbaarheid gegarandeerd. Overige gronden binnen bestaand stedelijk gebied op Ameland kunnen derhalve niet voorzien in de behoefte van deze particulieren en zijn momenteel financieel niet haalbaar.*

*De bereikbaarheid per auto, fiets of te voet van de woningen is gewaarborgd. De woningen worden allen ontsloten door bestaande wegen, te weten de Hazeweg, Foppeduneweg en Duinlandsweg. Er hoeven geen extra voorzieningen aangelegd te worden dan die al zijn aangelegd voor de reeds gerealiseerde woningen aan de overzijde van de Foppeduneweg en de volgens beleid en het bekostigingsbesluit nog te bouwen woningen. Ook is de locatie per openbaar vervoer met de bus bereikbaar via een halte op de nabijgelegen Strandweg. Gesteld kan worden dat de locatie ‘multimodaal’ ontsloten is.*

*Doordat onderhavige nieuwe stedelijke ontwikkeling met behulp van drie opeenvolgende stappen van de zogenaamde ladder stedelijke duurzaamheid is gemotiveerd, wordt geborgd dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van deze nieuwe woningbouwontwikkeling is gekomen.*

### **Verordening Romte Fryslân**

*De Verordening Romte Fryslân (hierna: Verordening) geeft aan dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden mogen*

*worden opgenomen voor stedelijke functies. Volgens Kaart 1-1 van bijlage 1 van de Verordening liggen 3 woningen (met wijzigingsbevoegdheid) aan de Duinlandsweg en Foppeduneweg binnen bestaand stedelijk gebied. Kaart 1-1 sluit de locatie voor de overige woningen aan de Foppeduneweg/ Hazeweg uit als bestaand stedelijk gebied. Op grond van de Verordening worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor de bouw van een of enkele woningen in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint.*

*Aangegeven kan worden dat onderhavig voorziene woningen een onderdeel zijn van het “Uitbreidingsplan Duinlandsweg / Foppeduneweg Buren”. De betreffende locatie is gelegen aan de noordzijde van Buren en wordt gezien als een afronding door de uitbreiding door te zetten over het naar het buitengebied lopende weggetje heen. De dorps afgeronde bebouwing zal de noordzijde van het dorp markeren voor wat betreft de noordwestgrens 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 repeterend 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 . Geconcludeerd kan worden dat de voorziene woningen tot afronding van het bebouwingslint leiden. De woningen doen geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek en er kan derhalve ontheffing van de Verordening verleend worden. Zie tevens de reactie ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit onder punt 2.*

*Ten aanzien van punt 2 (Ruimtelijke kwaliteit).*

*De typerende dorpsbebouwingsgrens en afronding van het bebouwde gedeelte, welke met de tuinzijde van de percelen overgaat in de achterliggende gebieden, is typerend en terug te vinden in de oost- en zuidzijde van het dorp. De Willibrordusstraat en de Tiemen Boelensweg hebben deze kenmerkende bebouwingsstructuur. Uitgangspunt is om dit aan de noordzijde van het dorp, Foppeduneweg en de Duinlandsweg, herkenbaar terug te laten komen. Hiermee wordt consequent de karakteristieke dorpsbebouwingsstructuren voortgezet wat de herkenbaarheid van de Amelander dorpen versterkt en continueert. Tevens is duidelijke de grens van het stedelijk gebied vastgelegd met een passende en geleidelijke overgang naar de aangrenzende achterliggende gebieden. Een verdere uitbreiding in noordelijke richting is niet wenselijk. Veel waarde wordt namelijk gehecht aan een buffer gedeelte tussen het dorp (wonen en werken) en de recreatie gebieden c.q. parken. Dit uitgangspunt wordt bij alle dorpen gehanteerd en toegepast. Wat betreft de bebouwingsstructuur en bebouwingsvoorschriften vindt er aansluiting plaats bij het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota. Het uitbreidingsplan past bij het bestaande bebouwingsbeeld en respecteert de karakter eigenschappen, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied en zijn omgeving. Het plan kan beschouwd worden, gezien de bestaande ruimtelijke visies, de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de ruimtelijke effecten van die activiteit op de omgeving, als goed inpasbaar en aanvaardbaar. De ruimtelijke kwaliteit met aspecten als gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving blijven gewaarborgd. Geconcludeerd kan worden dat op verantwoorde wijze er een afronding van de dorpsbebouwing ontstaat welke op een goede manier aansluiting vindt op de aangrenzende gebieden.*



Dorp Buren-Ameland



uitbreidingsplan Duinlandseweg / Foppeduneweg / Hazeweg Buren-Ameland



uitbreidingsplan Duinlandseweg / Foppeduneweg / Hazeweg Buren-Ameland

Ten aanzien van punt 3.

Er is op 5 augustus 2013 een karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bij het booronderzoek aan de Foppeduneweg werden geen archeologische lagen aangetroffen of archeologische vondsten gedaan. De resultaten van het onderzoek worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ten aanzien van punt 4.

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 Amelander landschap tegen te gaan.*

*Naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een stal bij Nes heeft overleg plaatsgevonden tussen Gedeputeerde Staten van Fryslân en het gemeentebestuur van Ameland. De Verordening Romte bood geen ruimte voor schutstallen voor dierhouders en hobbyboeren. Tijdens het overleg is consensus bereikt over een passende regeling in de Verordening Romte 2014 voor schutstallen tot maximaal 30 m<sup>2</sup>. Daarnaast is consensus bereikt over een maximum aantal grotere stallen per gemeente, namelijk maximaal 10 per gemeente. Voor beide categorieën gelden een aantal voorwaarden, zoals oppervlakte, eisen ten aanzien van de verschijningsvorm en inpassing in de karakteristiek van het landschap. De ontwerpverordening Romte 2014 heeft vervolgens ter inzage gelegen. In de ontwerpverordening zijn de regelingen, zoals besproken, opgenomen, echter gemeenten moeten een keuze maken voor een van de twee regelingen. Deze keuzeverplichting is niet besproken en overeengekomen tussen provincie en gemeente, zodat de gemeente Ameland hierover een zienswijze heeft ingediend op de ontwerpverordening Romte 2014 en ook anderzijds schriftelijk heeft kenbaar gemaakt. De laatste ontwikkeling is dat recent de Verordening Romte 2014 door Provinciale Staten van Fryslân gewijzigd is vastgesteld (18 juni 2014). De vastgestelde verordening is in die zin ten opzichte van de ontwerpverordening aangepast dat nu, in afwijking van de regeling voor schuilgelegenheden tot 30 m<sup>2</sup>, ook gekozen kan worden voor een andere regeling. In de toelichting staat vervolgens dat een gemeente kan kiezen voor een meer specifieke, locatiegerichte regeling, maar met een maximum van het aantal locaties per gemeente. Daarbij wordt gedacht aan een aantal van 10-20, mede afhankelijk van de omvang van de gemeente. De gemeente Ameland opteert voor de afwijkende regeling, waarbij wij uitgaan van maximaal 20 schuilstallen binnen de hele gemeente. Daarbij blijft het gemeentelijk beleid uitgangspunt, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen dierhouders en hobbyboeren en de bijbehorende bouwmogelijkheden.*

## **Conclusie**

De zienswijze geeft voor wat betreft de onderbouwing van de woningbouw aan de Hazeweg/Foppeduneweg /Duinlandsweg (punten 1 en 2) aanleiding de Toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

De zienswijze ten aanzien karterend archeologisch onderzoek (punt 3) wordt overgenomen. De resultaten van het onderzoek worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Voor het onderdeel Schutstallen en Schuilstallen (punt 4) wordt de zienswijze overgenomen en wordt binnen het kader van de Verordening Romte 2014 gekozen voor de afwijkende regeling voor maximaal 20 schuilstallen.

## **2.2 Wetterskip Fryslân**

Wetterskip Fryslân geeft aan dat het niet juist is, dat in de waterparagraaf in de Toelichting wordt aangegeven dat het bestemmingsplan nog ter toetsing wordt voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Er is namelijk al een wateradvies afgegeven. Het wateradvies voor het bestemmingsplan Buren is opgenomen in de bijlagen. Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

### **Reactie**

*Het betreft hier een administratieve onjuistheid. De waterparagraaf in de Toelichting wordt tekstueel aangepast.*

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding de Toelichting op het bestemmingsplan aan te passen conform voorstel Wetterskip Fryslân.

## **2.3 De heer J.T. Molenaar**

Verwezen wordt naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om zijn verzoek pragmatisch te benaderen en hem toestemming te geven voor de bouw van een schuur op genoemde locatie (aan de noordzijde van zijn woning) in plaats van een schuur aan de zuidzijde van zijn woning voor het terras- of keukenraam.

### **Reactie**

*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 negatief beïnvloeden. 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.*

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

## **2.4 De heer J.J. Oud**

Reclamant verzoekt namens zijn cliënt familie M. Metz om het bouwvlak op het adres Nieuweweg 8 aan te passen volgens een bijgevoegde bijlage, zodat een plan voor het uitbreiden van de woning kan worden gerealiseerd.

### **Reactie**

*Wij kunnen ons vinden in deze zienswijze. Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van de woonfunctie. Het vergrote bouwvlak sluit aan bij de bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.*

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Het bouwvlak aan de oostzijde van de woning aan de Nieuweweg 8 wordt doorgetrokken en daardoor vergroot.

## **2.5 Mevrouw A.M.C. Kraaijpoel-Twickler**

Verwezen wordt naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat het pad tussen Hoofdweg 15 en 17 aan haar toebehoort, maar zowel in het voorontwerp als nu ook in het ontwerp bestemmingsplan is dit toegekend aan de familie Kooiker, Hoofdweg 15.

### **Reactie**

*De bestemming Tuin zal conform de zienswijze over het pad worden gelegd in plaats van de aangegeven bestemming Horeca-1.*

### **Conclusie**

De zienswijze gegrond verklaren. De verbeelding wijzigen door de bestemming Tuin op het pad tussen Hoofdweg 15 en 17 te leggen in plaats van de aangegeven bestemming Horeca-1.

## **2.6 Erven Molenaar**

Reclamant geeft aan blij te zijn dat de recreatiewoning Esther Meindertsstraat 7 van de gedogenlijst is en nu een bestemming als recreatiewoning heeft. Gezien de slechte staat van de recreatiewoning, wil reclamant deze opnieuw opbouwen. Gezien eisen en wensen van gasten, is het verzoek de recreatiewoning naar het noorden te mogen verplaatsen, conform bijgeleverde schets in de bijlage.

### **Reactie**

*Wij kunnen ons vinden in deze zienswijze. Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het verplaatsen van het bouwvlak voor de recreatiewoning in noordelijke richting, conform de bijgeleverde schets. Het is niet de bedoeling dat de huidige recreatiewoning, al dan niet met de huidige recreatieve gebruiksfunctie, blijft staan.*

### **Conclusie**

De zienswijze gegrond verklaren. De verbeelding wijzigen door het bouwvlak voor de recreatiewoning aan de Esther Meindertstraat 7 in noordelijke richting te verplaatsen. Er zal voor dit perceel in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen met als doel dat de huidige recreatiewoning eerst gesloopt wordt, alvorens een nieuwe recreatiewoning kan worden gerealiseerd.



## **2.7 De heer A. Kooiker en mevrouw E. Oud**

Reclamanten verzoeken om een aanduiding voor verblijfsrecreatie op de verbeelding op te nemen op het bouwvlak voor een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Nes, sectie F, nummer 240 aan de Kooiweg te Buren

### **Reactie**

*Het is op basis van het bestemmingsplan toegestaan om gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning te gebruiken als deze zijn voorzien van de aanduiding 'Verblijfsrecreatie'. Voorwaarde hiervoor is dat het appartement of logiesgedeelte zich in het woonhuis bevindt, direct toegankelijk is vanuit het woonhuis en ondergeschikt is ten opzichte van de woonfunctie. Ten aanzien van de ondergeschiktheid zijn criteria opgenomen. Dit betekent dat het perceel de aanduiding 'Verblijfsrecreatie' kan krijgen.*

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond. De aanduiding 'Verblijfsrecreatie, VR' wordt op de verbeelding aangebracht.

## **2.8 De heer D. Molenaar**

Reclamant heeft samengevat het voorstel het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

1. De mogelijkheid behouden tot het bouwen van een dubbele woning met aangepast bouwoppervlak op de hoek Kooiweg-Nieuweweg.
2. De bedrijfsgebouwen op het adres Kooiweg 28 graag agrarisch met een recreatieve functie, waarbij een appartementengebouw mogelijk is. Verwacht wordt dat het adres Kooiweg 28 a wordt bedoeld, aangezien Kooiweg 28 een woonfunctie heeft.

### **Reactie**

1. *In het huidige bestemmingsplan Buren (1991) is een bestemmingsgrens en een bebouwingsgrens 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.*

*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 (Wabo). 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 nieuwe bestemmingsplan is het bestemmingsvlak Wonen-1 groter dan in het huidige bestemmingsplan Buren (1991). Het bouwvlak voor de woning is vergroot tot 10x15m. Deze nieuwe regeling is derhalve ruimer dan de huidige juridische regeling. Reclamanten worden niet gekort op hun rechten en mogelijkheden ten opzichte van de juridische regeling in het huidige bestemmingsplan Buren (1991). Op dit moment is door reclamant niet een concreet bouwplan ingediend voor de bouw van een of meer woningen. In het bestemmingsplan is een flexibiliteitsbepaling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij Burgemeester en Wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd. Dit betekent dat in geval van concrete plannen voor twee woningen, al dan niet*

*aaneen gebouwd c.q. geschakeld, een aanvraag gedaan kan worden op grond van de wijzigingsbevoegdheid. Dan kan veel gerichter ingegaan worden op het wensbeeld van aanvrager. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de afstandscriteria tot het recreatieve bedrijf aan de oostkant van het perceel in acht genomen moeten worden.*

- 2. In principe is het gemeentebestuur positief om daar waar mogelijk agrarisch (mede-) gebruik toe te staan. Bij het bestemmen van gronden wordt uitgegaan van het werkelijke huidige gebruik en het verwachte gebruik voor de komende 10 jaren (de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan).*

*In de afgelopen planperiode van het bestemmingsplan Buren (1991) is het bedrijfsmatige agrarische gebruik van het perceel aan de Kooiweg 28a beëindigd, de feitelijke agrarische activiteiten kunnen worden beschouwd als agrarisch medegebruik. De in 1998 verleende milieuvergunning voor onderhavige locatie is van rechtswege vervallen en overgegaan in het Activiteitenbesluit. Het agrarische gebruik van de locatie op basis van de destijds verleende milieuvergunning kan onder het overgangsrecht vanuit het Activiteitenbesluit voortgezet worden.*

*De boerderij heeft inmiddels geen (beroepsmatige) agrarische functie meer, maar wordt verblijfsrecreatief gebruikt, en deels voor agrarisch medegebruik. De gewenste appartementen zijn op basis van de bestemming R-VR2 toegestaan. De verwachting is niet dat zich hier de komende 10 jaar een volwaardig agrarische bedrijf door reclamanten wordt gestart of zich nieuw zal vestigen. In dit geval kan tegemoet gekomen worden aan het verzoek ten behoeve van agrarisch gebruik door het toevoegen op het perceel van de aanduiding (a) voor 'agrarisch medegebruik toegestaan'. Het gebruik is hier gericht op het hobbymatig houden van dieren.*

### **Conclusie**

Ten aanzien van de mogelijkheid om een dubbele woning (punt 1) te kunnen bouwen, wordt in het plan tegemoetgekomen door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Aan de zienswijze betreffende het agrarische gebruik van de bedrijfsgebouwen (punt 2) wordt tegemoetgekomen door het toevoegen van de aanduiding (a) op de verbeelding voor het gehele perceel aan de Kooiweg 28a, naast de recreatieve bestemming.

### **2.9 Bewoners Hazeweg, Meester Oudweg, Foppedunenweg**

Reclamanten geven aan dat in het ontwerp bestemmingsplan aan de Foppedunenweg bouwmogelijkheden worden gecreëerd. De bezwaren van reclamanten tegen beide bestemmingen zijn als volgt samengevat. Daar waar kadastrale perceel nummers worden genoemd is sprake van gemeente Nes, sectie D.

Twee percelen waar de bestemming 'wonen-2' is opgenomen (nummers 1817 en 1818)

- 1. In de Structuurvisie Wonen 2002 zijn deze percelen niet meegenomen als eventueel te bebouwen open plek. Volgens informatie van reclamanten wilde de gemeente deze locatie onbebouwd laten om zo een doorkijk te houden naar het achterliggende recreatiegebied De Vleijen. Er mist volgens reclamanten een duidelijke visie en een goede motivering om deze percelen te bestemmen voor woningbouw. De gemeente komt de aanvragers van deze percelen (ad hoc) tegemoet, zonder rekening te houden met de omgeving of invulling en leefbaarheid van het (algemeen) belang.*
- 2. Er ligt nog een behoorlijk aantal percelen met de mogelijkheid te bouwen in Buren. Er is dus geen dringende behoefte aan extra mogelijkheden om te bouwen.*

De percelen waar de bestemming wetgevingszone-wijzigingsgebied is opgenomen (nummers 1777, 1776, 307, 306 en 305)

3. In de Structuurvisie Wonen 2002 wordt dit gebied aangegeven als eventueel te bebouwen open plek na 2010. Volgens informatie van reclamanten zijn er nog een heel aantal bouw mogelijkheden in Buren. Er is dus geen noodzaak om dit gebied nu al aan te wijzen. Reclamanten vragen zich af of de gemeente de behoefte aan bouwkavels in Buren heeft onderzocht.
4. Verdere bebouwing van het uitzonderlijke recreatiegebied De Vleijen is een aantasting van de beleving van het gebied en van het aanzicht van het dorp. Door de gemeente is geen enkele invulling gegeven aan de inrichting van het gebied. Hieruit lijkt duidelijk, wat reclamanten betreft, dat er geen enkele visie dan wel goede motivering bestaat voor het mogelijk maken van woningbouw in dit gebied.

## **Reactie**

*Ten aanzien van punten 1 en 4*

*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 woningen op langere termijn opgenomen. Aangegeven kan worden dat de woningen een onderdeel zijn van het "Uitbreidingsplan Duinlandsweg / Foppeduneweg 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 / Foppeduneweg" welke voorziet in de woningbehoefte in Buren en aansluit bij de uitgangspunten genoemd in de "Structuurvisie Ameland". Voor de planologische beeldvorming zie de schetsweergaven onder de reactie bij 2.1 onder punt 2.*

*Ten aanzien van punten 2 en 3*

*Hier wordt verwezen naar de reactie bij 2.1 onder punten 1 en 2.*

## **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

### **2.10 De heer J.F. de Jong, de heer S.T. de Jong en mevrouw M.D. de Jong-Kiewiet**

Reclamanten hebben samengevat het voorstel het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

1. In de komende jaren zal de woning aan de Willibrordusstraat 2a vergroot worden. Het bouwvlak passend te maken aan de toekomstige situatie, waarvoor wordt verwezen naar de schets in de bijlage.
2. De huidige bestemming tuin aan de noord- en westzijde te veranderen naar een woonbestemming
3. Een deel van de in de toekomst te vergroten woning voor recreatieve verhuur te gebruiken. Verzocht wordt dit planologisch mogelijk te maken.

## Reactie

Ten aanzien van punt 1.

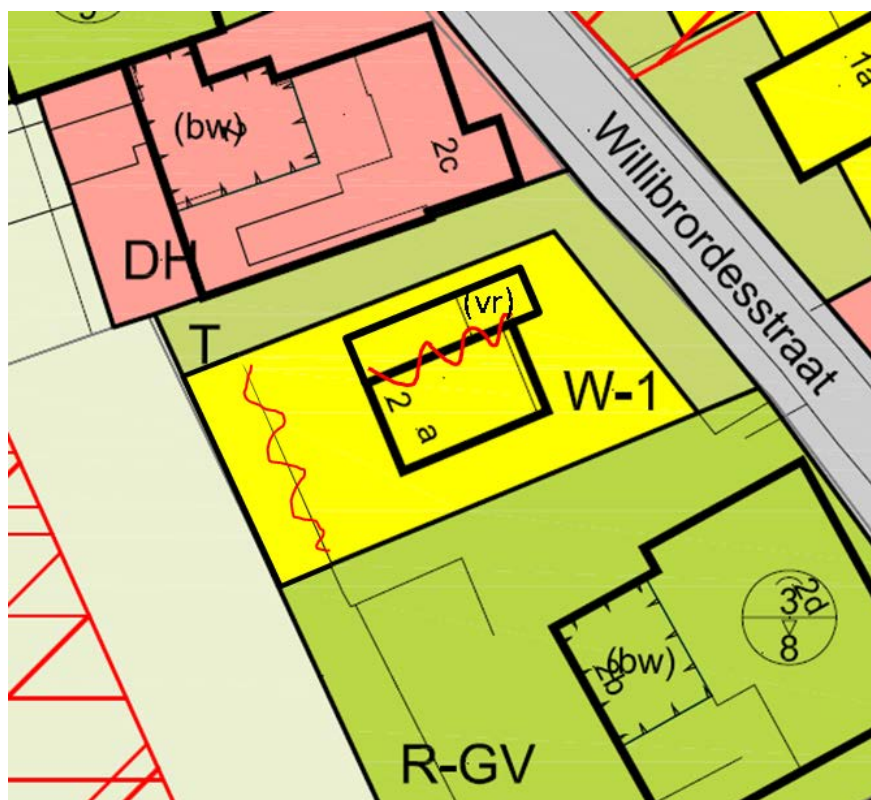
Denkbaar is dat de woning vergroot kan worden, echter niet in de mate waarin door reclamanten wordt voorgesteld in de schets in de bijlage. Het voorgestelde bouwvlak zorgt, in combinatie met de juridische regeling dat buiten het bouwvlak max.50 m<sup>2</sup> (excl. 10% algemene afwijkingsregel) aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd mag worden, voor een te grote verdichting van de relatief kleine kavel. De maximaal ruimtelijke toelaatbare uitbreiding van het bouwvlak, welke gerelateerd wordt aan de bouwvlakken die in het straatbeeld aanwezig zijn, wordt gehonoreerd.

Ten aanzien van punt 2.

De bestemming Tuin is aangebracht om een buffer te behouden, waarin niet gebouwd kan worden, teneinde afstandscriteria te waarborgen en doorkijken te behouden. De bestemming Tuin aan de west-zijde van het perceel kan worden gewijzigd in de bestemming Wonen. Er dient tussen de woning en de detailhandel aan de noordzijde een onbebouwde buffer gehandhaafd te blijven om de doorkijk van af de Willibrordusstraat naar het open achtergebied te behouden. Daarom zal de bestemming Tuin aan de noordzijde gehandhaafd blijven.

Ten aanzien van punt 3.

Het is op basis van het bestemmingsplan toegestaan om gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning te gebruiken als deze zijn voorzien van de aanduiding 'Verblijfsrecreatie'. Voorwaarde hiervoor is dat het appartement of logiesgedeelte zich in het woonhuis bevindt, direct toegankelijk is vanuit het woonhuis en ondergeschikt is ten opzichte van de woonfunctie. Ten aanzien van de ondergeschiktheid zijn criteria opgenomen. Dit betekent dat het perceel de aanduiding 'Verblijfsrecreatie' kan krijgen.



## **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond voor de punten 1 en 2 en gegrond voor punt 3. Ten aanzien van punt 1 wordt het bouwvlak aan de noordzijde van het perceel aan de Willibrordusstraat 2a vergroot, dit gebeurt niet aan de westzijde van de woning. Ten aanzien van punt 2, wordt de bestemming Tuin over het grootste deel van de westzijde van de kavel vervangen door de bestemming Wonen-1. De bestemming Tuin blijft over de gehele noordzijde gehandhaafd. Ten aanzien van punt 3 wordt de aanduiding ‘Verblijfsrecreatie, VR’ op de verbeelding aangebracht.

### **2.11 De heer Drs. S.A.N. Geerling (SRK Rechtsbijstand)**

Reclamant heeft, namens de belanghebbenden de heer B.J.T. Brouwer en mevrouw C.H.M. Brouwer-Brouwer, samengevat het voorstel het bestemmingsplan voor het perceel gelegen aan het adres Hoofdweg 8 te Buren (kampeerboerderij ‘Paradiso’) als volgt aan te passen.

1. De bestemmingsomschrijving ‘Groepsaccomodaties’ vormt toch een beperking in de gebruiksmogelijkheden van het perceel ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan Buren (1991). In het geldende bestemmingsplan Buren heeft het perceel de bestemming ‘Verblijfsrecreatieve doeleinden’, waaronder in ieder geval wordt verstaan verblijfsrecreatie in de vorm van kampeerhuizen, kampeerboerderijen en appartementen. Het beste kan recht gedaan worden aan de huidige situatie indien de thans nog van toepassing zijnde bestemmingsomschrijving wordt overgenomen in het ontwerp c.q. het vast te stellen bestemmingsplan.
2. Belanghebbenden wensen de detailhandelbestemming, al dan niet als wijzigingsbevoegdheid voortgezet zien in het ontwerp c.q. het definitief vast te stellen bestemmingsplan.
3. Reclamant geeft aan dat er een conflict moet worden geconstateerd tussen de Specifieke gebruiksregel in 13.5. sub c waarin tot een gebruik, strijdig met deze bestemming (Recreatie – Groepsverblijf) in ieder geval wordt gerekend: het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en de inhoud van het eindverslag vooroverleg en inspraak in het ontwerp bestemmingsplan. Deze specifieke subbestemming zou volgens reclamant uit het plan moeten worden verwijderd dan wel op een andere manier daaraan invulling worden gegeven om een dergelijke tegenstrijdigheid op te heffen.
4. Reclamant verzoekt om een aanduiding voor verblijfsrecreatie op de verbeelding ter hoogte van de bedrijfswoning op te nemen.

## **Reactie**

*Ten aanzien van punt 1.*

*Kampeerhuizen en kampeerboerderijen in de huidige bestemmingsomschrijving worden in het toekomstige bestemmingsplan als één categorie aangeduid, te weten groepsaccomodaties. Dan mist in de toekomstige bestemmingsomschrijving de mogelijkheid aangewezen gronden te gebruiken als appartementen. Middels een aanvraag op basis van de wijzigingsbevoegdheid kunnen B en W het plan wijzigen ten behoeve van appartementen. In de huidige situatie is sprake van een groepsverblijf en geen sprake van gebruik ten behoeve van appartementen. In beginsel dient bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan het bestaande gebruik als zodanig te worden bestemd. Gelet op het huidige gebruik als groepsverblijf krijgt het perceel die bestemming.*

*Ten aanzien van punt 2.*

*Het perceel heeft de aanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied 6”. Dit betekent dat er een wijzigingsbevoegdheid op het perceel van kracht is (ex artikel 13.6.1. sub c onder 1.) voor het wijzigen van de bestemming Recreatie – Groepsverblijf in de bestemming ‘Detailhandel’. Op het moment dat er een concreet plan is voor detailhandel kan daartoe een bestemmingswijziging worden aangevraagd, waarvoor*

*het college bevoegd is. Hiermee komt het ontwerp bestemmingsplan al tegemoet aan de zienswijze van reclamant.*

*Ten aanzien van punt 3.*

*Zie tevens de reactie op punt 2. Er is een wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel opgenomen in artikel 13.6.1. sub c onder 1. Totdat een aanvraag op basis van de wijzigingsbevoegdheid is gedaan en Burgemeester en Wethouders het plan hebben gewijzigd in die zin dat de geldende bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel' is er op basis van 13.5. sub c sprake van strijdig gebruik indien gronden en bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel. Er is derhalve geen conflict en de subbestemming zal niet worden gewijzigd.*

*Ten aanzien van punt 4.*

*Het is op basis van het bestemmingsplan toegestaan om gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning te gebruiken als deze zijn voorzien van de aanduiding 'Verblijfsrecreatie'. Voorwaarde hiervoor is dat het appartement of logiesgedeelte zich in het woonhuis bevindt, direct toegankelijk is vanuit het woonhuis en ondergeschikt is ten opzichte van de woonfunctie. Ten aanzien van de ondergeschiktheid zijn criteria opgenomen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen een woning en een bedrijfswoning. Dit betekent dat de bedrijfswoning de aanduiding 'Verblijfsrecreatie' kan krijgen.*

### **Conclusie**

Aan de zienswijze wordt voor de punten 1, 2 en 3 tegemoetgekomen door de verschillende wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De zienswijze voor wat betreft punt 4 gegrond verklaren. De aanduiding 'Verblijfsrecreatie, VR' wordt op de verbeelding ter plaatse van de bedrijfswoning aangebracht.

## **2.12 De heer J.J. Oud**

Reclamant zou graag het bouwvlak betreffende het perceel Nieuweweg 15 te Buren in westelijke richting opschuiven tot 3 m<sup>1</sup> vanaf de erfgrens, waarvoor wordt verwezen naar de schets in de bijlage. Reclamant geeft aan dat alles overeenkomstig de voorschriften zoals deze zijn vermeld in het bestemmingsplan Nes Achterdijken.

### **Reactie**

*Wij kunnen ons vinden in deze zienswijze. Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het verplaatsen van het bouwvlak voor het bedrijfsgebouw in westelijke richting tot 3m van de erfgrens, conform de bijgeleverde schets.*

### **Conclusie**

De zienswijze gegrond verklaren. De verbeelding wijzigen door het bouwvlak voor het bedrijfsgebouw in westelijke richting te verplaatsen tot 3 meter van de erfgrens.

## **2.13 De heer A. Spoelstra**

Reclamant heeft samengevat het voorstel het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

1. Het uitbreiden van het bouwvlak aan de Willibrordusstraat (14a) naar de zuidzijde, naar aanleiding van de zienswijze van heer P. Veltman, kan volgens reclamant niet. De afstandseisen ten aanzien van milieu en kadastrale erfgrens worden niet in achtgenomen. Daarnaast wordt door reclamant een inconsequente motivering inzake het inspraakverzoek van de heer P. Veltman en zijn eigen inspraakverzoek geconstateerd. Er wordt verwezen naar de schets in de bijlage.

2. Een stuk terrein in het oostelijke perceel aan de Miedeweg 3 heeft in de hinderwet een opslagbestemming en is nu gewijzigd naar Agrarisch. Deze dient gehandhaafd te blijven met de bestemming Bedrijf. Er wordt verwezen naar de schets in de bijlage.
3. Wijzigen bestemming Agrarisch naar Bedrijf aan de zuidzijde van het bedrijf aan de Miedeweg 3 om hier in toekomst het terrein eventueel uit te breiden. Aangegeven wordt dat uitbreiding van het bedrijf in de toekomst noodzakelijk is. Er wordt verwezen naar de schets in de bijlage, waarbij de bestemmingsgrens Bedrijf nagenoeg tot aan de Noorddijksweg loopt.

### **Reactie**

*Ten aanzien van punt 1.*

*In het voorheen geldende bestemmingsplan Buren had het perceel op het adres Willibrordusstraat 14a een bestemmings- en bouwvlak dat in het voorontwerpbestemmingsplan Buren was verkleind tot ongeveer de bestaande bebouwing. De eigenaar heeft verzocht het oorspronkelijke bouwvlak terug te laten komen in het nieuwe bestemmingsplan in verband met een gewenste uitbreiding van zijn woning. Mede gelet op bestaande rechten is de zienswijze positief beoordeeld en is het bouwvlak teruggebracht zoals het in het voorheen geldende bestemmingsplan was. Bij de beoordeling van nieuwe planologische ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met bestaande situaties en rechten. Nu geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling, maar van het voortzetten van de bestaande planologische situatie, is geen sprake van niet voldoen aan afstandseisen ten aanzien van milieu en/of kadastrale erfgrans.*

*De vermeende inconsequentie heeft betrekking op een onderbouwning van het al dan niet toestaan van bouwvlakken voor verschillende bestemmingen, te weten Wonen en Bedrijf en op verschillende locaties. Bebouwing ten behoeve van de bestemming bedrijf is van een andere orde dan bebouwing ten behoeve van de bestemming wonen. Deze laatste heeft dan ook een andere invloed op de dorpskarakteristiek en leefbaarheid van het dorp. Daarnaast is de locatie aan de Willibrordusstraat 14 a meer in het bebouwingslint van het dorp gelegen, terwijl locatie van reclamant op het buitengebied is gericht. Er is derhalve geen sprake van inconsequentie in de onderbouwning.*

*Ten aanzien van punt 2*

*In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming (agrarische doeleinden categorie C), de gronden zijn bestemd voor cultuurgrond. Een milieuvergunning kent een ander toetsingskader dan een bestemmingsplan. Ook al staat in de milieuvergunning dat een opslagfunctie hier van kracht is, in bestemmingsplannen heeft deze locatie nooit een bedrijfsmatige bestemming gehad. Aan de milieuvergunning kunnen geen planologische rechten ontleend worden. Planologisch en ruimtelijk is het niet inpasbaar dit stuk terrein aan de oostkant van het huidige bedrijfsterrein als bedrijf te bestemmen wordt onderstaand onderbouwd.*

*Ten aanzien van punt 2 en 3.*

*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, waarbij in beginsel het standpunt wordt ingenomen dat de maximale planologische invulling is bereikt. 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. Op dit moment zijn geen*



*concrete bouwplannen bekend. Aangegeven kan worden dat de verzoeker zijn zienswijze richt op de toename van het aantal percelen met de bestemming Bedrijf. Er worden concreet nog geen bouwvlakken gevraagd, maar een toename van bedrijfsactiviteiten wordt wel voorzien door reclamant. 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 reclamant om op voorhand meer percelen te voorzien van de bestemming Bedrijf. Slechts op basis van maatwerk kan later een omgevingsvergunning worden aangevraagd.*

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

### **2.14 De heer H.M. Metz**

Reclamant verzoekt de bestemming van zijn perceel grond aan de Paasduinweg zodanig aan te passen dat er een mogelijkheid wordt op genomen dat op het perceel binnen enkele jaren na heden woningbouw kan plaatsvinden voor de bouw van 5 vrijstaande woningen. Volgens reclamant is de behoefte om woningen te bouwen in Buren groot, anders dan het college stelt. Reclamant verzoekt om de bestemming 'Wonen-1', maar in ieder geval te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid van het college naar woningbouw.

### **Reactie**

*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 'dorsuitbreiding'. Naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie Fryslân is deze dorsuitbreiding bij het vaststellen uit de structuurvisie Ameland geschrapt. In het kader van het woningbouwprogramma van Ameland was de aanwezige dorsuitbreiding voorlopig niet noodzakelijk. 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. Provincie Fryslân heeft namelijk in haar reactie c.q. advies op de ontwerp Structuurvisie Ameland aangegeven deze 'punt' aan de Paasduinweg niet als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te willen nemen,*

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

### **2.15 Mevrouw M.I. Kiewiet-Metz**

Reclamant verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan het mogelijk te maken haar bedrijf aan de Pastoor Scholtenweg 1, met bestemming fietsenverhuur, te verplaatsen naar de overkant van de het Vrijewilpad. Daar wenst reclamant een nieuwe loods te bouwen om het bedrijf voort te zetten. Daarna kan de locatie aan de Pastoor Scholtenweg 1 verder ontwikkeld worden als woningbouwlocatie.

### **Reactie**

*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 ontwerpbestemmingsplan 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 zienswijze 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 reclamant twee grote loodsen 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 zienswijze negatief worden beantwoord.*

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

## **2.16 Mevrouw D.H.M. van den Bergh**

Reclamant geeft aan dat een aantal zaken, te weten detailhandel voorzieningen, in het voorontwerp tekort worden gedaan door deze niet op te nemen als zijnde belangrijk voor Buren. Reclamant geeft aan dat het fijn zou zijn als de teksten in het voorontwerp hierover opnieuw bekeken en aangepast worden.

### **Reactie**

*Het betreft hier een goede aanvulling op de huidige Toelichting.*

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding de Toelichting op het bestemmingsplan aan te passen. De toelichting wordt uitgebreid met het bij name noemen van enige detailhandel voorzieningen die belangrijk zijn voor de economische bedrijvigheid en het levendig straatbeeld van het dorp Buren.

## **2.17 De heer F.T. Molenaar en mevrouw D.H.M. van den Bergh**

Verwezen wordt naar de eerder ingediende reactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Er is toen geen reactie op punt 1 gegeven, terwijl punt 2 en 3 toegekend zijn. Het perceel aan de Hoofdweg 3 heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming R-GV. Reclamanten geven aan dat het doel van de percelen c.q. het land bij de boerderij op Hoofdweg 3 is dat deze zowel recreatief (in de zomer) als agrarisch (in de winter) gebruikt kunnen worden om:

- a. de bestaanszekerheid van het bedrijf zeker te stellen
- b. om het open karakter van het dorp te waarborgen.

Niet duidelijk is wat de consequenties zullen zijn van de etiketten A-C dan wel R-GV.

## **Reactie**

*In principe is het gemeentebestuur positief om daar waar mogelijk agrarisch (mede-) gebruik toe te staan. Bij het bestemmen van gronden wordt echter uitgegaan van het werkelijke huidige gebruik en het verwachte gebruik voor de komende 10 jaren (de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan). Nu is in de afgelopen planperiode van het bestemmingsplan Buren (1991) het beroepsmatige agrarische gebruik van het perceel aan de Hoofdweg 3, vanuit milieuoverwegingen, beëindigd door een bedrijfsverplaatsing naar de Kooiweg te Buren. Het agrarische gebruik heeft plaatsgemaakt voor recreatief gebruik met behoud van een bedrijfswoning. Op dit moment vindt nog wel agrarisch medegebruik op het perceel plaats.*

*De in 1994 verleende milieuvergunning voor onderhavige locatie is van rechtswege vervallen en overgegaan in het Activiteitenbesluit. Agrarisch gebruik op basis van de destijds verleende milieuvergunning kan onder het overgangsrecht vanuit het Activiteitenbesluit voortgezet worden. De verwachting is echter niet dat zich hier de komende 10 jaar een volwaardig agrarisch bedrijf door reclamanten wordt gestart of zich nieuw zal vestigen. Het land achter de voormalige boerderij wordt momenteel voornamelijk recreatief gebruikt ten behoeve van de groepsaccommodatie. Om tegemoet te komen aan de wens van reclamanten om het land ook agrarisch te gebruiken, kan de aanduiding (a) voor agrarische medegebruik gericht op het hobbymatig houden van dieren aan het land achter de voormalige boerderij gegeven worden.*

*Het door reclamant gewenste open karakter van het dorp wordt deels door de gemeente ondersteunt. Onderhavig perceel is grotendeels ten behoeve van het recreatief bedrijf, maar de omliggende binnenstedelijke percelen lenen zich voor woningbouw. In de Structuurvisie Ameland zijn deze percelen aangemerkt als toekomstige woningbouwlocaties. Daarom is op de belendende percelen een wijzigingsbevoegdheid tot Wonen opgenomen en is de noordkant van onderhavig perceel al voor wonen bestemd.*

## **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond en het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de aanduiding (a) voor agrarische medegebruik ook op het land bij de voormalige boerderij wordt gelegd. Nu ligt de aanduiding (a) alleen op de bebouwing aan de Hoofdweg 3.

### **3 Wijzigingen in het bestemmingsplan**

De ingediende zienswijzen en de beoordeling daarvan hebben er toe geleid dat het ontwerpbestemmingsplan “Buren” gewijzigd wordt vastgesteld. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding. In dit hoofdstuk worden allereerst de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen weergegeven gevolgd door de ambtshalve wijzigingen.

#### ***3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.***

##### ***3.1.1 Toelichting***

- a) De woningbouw aan de Hazeweg/Foppeduneweg /Duinlandsweg wordt nader ruimtelijk onderbouwd.
- b) De resultaten van het karterend archeologisch onderzoek worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- c) Aangezien er al een wateradvies is ontvangen en het plan niet meer ter toetsing aan het Wetterskip Fryslân wordt voorgelegd, wordt de waterparagraaf tekstueel aangepast.
- d) De toelichting wordt uitgebreid met het bij name noemen van enkele detailhandel voorzieningen die belangrijk zijn voor de economische bedrijvigheid en het levendig straatbeeld van het dorp Buren.

##### ***3.1.2 Regels***

- a) Onder de bestemming ‘Wonen-1’ (artikel 17) specifiek voor het perceel aan de Esther Meindertsstraat 7 een voorwaardelijke verplichting opnemen, zodat de huidige recreatiewoning eerst gesloopt wordt, alvorens een nieuwe recreatiewoning kan worden gerealiseerd.

##### ***3.1.3 Verbeelding***

- a) Het bouwvlak aan de oostzijde van de woning aan de Nieuweweg 8 doortrekken en daardoor vergroten.
- b) De bestemming ‘Tuin’ op het pad tussen Hoofdweg 15 en 17 aanbrenge in plaats van de aangegeven bestemming ‘Horeca-1’.
- c) De aanduiding sw-rb voor de recreatiewoning aan de Esther Meindertsstraat 7 in noordelijke richting verplaatsen.
- d) De aanduiding ‘Verblijfsrecreatie, VR’ aanbrenge op het perceel kadastraal bekend gemeente Nes, sectie F, nummer 240 aan de Kooiweg.
- e) De aanduiding (a) voor agrarische medegebruik op het gehele perceel aan de Kooiweg 28a toevoegen.
- f) Het bouwvlak aan de noordzijde van het perceel aan de Willibrordusstraat 2a vergroten.
- g) De bestemming ‘Tuin’ over een gedeelte van de westzijde van het perceel aan de Willibrordusstraat 2a vervangen door de bestemming ‘Wonen-1’.
- h) De aanduiding ‘Verblijfsrecreatie, VR’ aanbrenge op het perceel aan de Willibrordusstraat 2a.
- i) De aanduiding ‘Verblijfsrecreatie, VR’ aanbrenge op het perceel aan de Hoofdweg 8, ter plaatse van de bedrijfswoning.
- j) Het bouwvlak voor het bedrijfsgebouw op het perceel aan de Nieuweweg 15 in westelijke richting verplaatsen tot 3 meter van de erfgrrens.
- k) De aanduiding (a) voor agrarische medegebruik op het gehele perceel aan de Hoofdweg 3 toevoegen.

## 3.2 Ambtshalve wijzigingen

### 3.2.1 Toelichting

- a) N.v.t

### 3.2.2 Regels

- a) De algemene wijzigingsregel artikel 23.1.a. onder 7 wordt:  
Ten hoogste 1 schuilgelegenheid of stal *binnen een gebied van 5000 m<sup>2</sup>* en per kavel van ten minste 2000 m<sup>2</sup> wordt gebouwd.
- b) In de algemene wijzigingsregel artikel 23.1.d. opnemen dat genoemde bestemmingen worden gewijzigd in de bestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’.
- c) Bedrijfsmatige exploitatie als specifieke gebruiksregel opnemen onder artikel 14 ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie 2’ voor de ontwikkeling van de recreatieve bebouwing achter de woning aan de Strandweg 36.
- d) Onder artikel 22.1 onder b. toevoegen punt 8:  
het aantal locaties voor schuilgelegenheden en /of stallen (artikel 23.1) en schutstallen (artikel 22.1) in de gemeente ten hoogste 20 bedraagt.
- e) Artikel 23.1 onder a. onder 8 aanpassen op de volgende wijze:  
het aantal locaties voor schuilgelegenheden en /of stallen (artikel 23.1) en schutstallen (artikel 22.1) in de gemeente ten hoogste 20 bedraagt.

### 3.2.3 Verbeelding

- a) Het driehoekig gevormd strookje grond langs de Esther Meindertstraat heeft nu de bestemming ‘Verkeer’, maar hoort in eigendom bij het perceel gelegen aan de Willibrordusstraat 9. Dit strookje grond krijgt de bestemming ‘R-GV’.
- b) Op het perceel aan de zuidkant van de Pastoor Scholtenweg, de twee meest oostelijke woningen die nu bij recht mogelijk worden gemaakt weer ‘terugzetten’ naar de agrarische bestemming A-C. Hier de aanduiding “wetgevingszone – wijzigingsgebied 1” opnemen. Reden hiervoor is dat er voor grondeigenaar op dit moment geen behoefte (meer) is aan woningen.
- c) Op het perceel aan de zuidkant van de Pastoor Scholtenweg, voor één woning aan de oostzijde van onder b) bedoelde perceel, de aanduiding “wetgevingszone – wijzigingsgebied 1” niet op de bestemming ‘Tuin’, maar op bestemming ‘A-C’ plaatsen. Derhalve ‘Tuin’ wijzigen in ‘A-C’.
- d) Het bouwvlak aan de Tiemen Boelensweg 9-11 zo vergroten dat aangesloten wordt bij de recent aangevraagde omgevingsvergunning.
- e) Het vlak van het hoofdgebouw aanpassen aan c.q. vergroten tot de vergunde situatie voor het perceel aan de Duinlandsweg 8.
- f) De aanduiding ‘Verblijfsrecreatie, VR’ aanbrengen op het perceel aan de Duinlandsweg 8.
- g) Bestemming ‘Groen’ achter het aannemers bedrijf aan de Nieuweweg 15 verwijderen, omdat dit hier geen ruimtelijke functie is.
- h) Het perceel achter restaurant De Viool aan de Strandweg 22 krijgt bestemming ‘Wonen-1’ in plaats van ‘Tuin’.
- i) De twee nieuwe bouwvlakken aan de Foppeduneweg/Hazeweg krijgen de bestemming ‘Wonen-1’ in plaats van de aangegeven ‘Wonen-2’.
- j) De open plek ten zuiden van Foppeduneweg 7 voorzien van de aanduiding “wetgevingszone – wijzigingsgebied 1”, om op basis van de algemene wijzigingsregel ex artikel 23.1 onder d. hier een bouwvlak toe te kunnen voegen.
- k) Het bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming ‘Detailhandel’ van de Strandweg 37 en 37a (Rijwielbedrijf Metz) vergroten tot en met Strandweg 39 (is nu Wonen-2). Dit conform het voorontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat de 2° (noordelijkste) aanduiding bedrijfswoning (bw) eraf gaat. Hier is op

basis van de bestemmingsomschrijving 'Detailhandel' onder andere wonen in de tweede bouwlaag en hoger toegestaan.

- l) De bestemming 'Wonen-1' toekennen aan de Strandweg 36. Deze bestemming komt in de plaats van de aanduiding bedrijfswoning (bw) binnen de recreatieve bestemming 'R-VR2'.
- m) Het bouwvlak op het perceel kadastraal bekend gemeente Nes, sectie F, nummer 240 aan de Kooiweg zo verplaatsen dat de achtergrens van het bouwvlak in het verlengde loopt van de achtergevellijn van de aanwezige schuur op het perceel bekend gemeente Nes, sectie F, nummer 239 aan de Kooiweg 26C.
- n) De aanduiding 'Verblijfsrecreatie, VR' aanbrengen op de woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Nes, sectie D, nummer 1691 aan de Strandweg.
- o) Een aanduiding voor de specifieke gebruiksregel 'Bedrijfsmatige exploitatie' opnemen ter plaatse van de ontwikkeling van de recreatieve bebouwing achter de woning aan de Strandweg 36.