

**GEMEENTE AMELAND
BUREN**

BESTEMMINGSPLAN



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bestemmingsplan Buren

Code 100205 / 30 juni 2014 / 29 juni 2015

GEMEENTE AMELAND 100205 / 30-06-14 / 29-06-15
BESTEMMINGSPLAN BUREN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Doelstelling	1
1. 3. Begrenzing plangebied	1
1. 4. Karakter bestemmingsplan	2
1. 5. Leeswijzer	3
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	5
2. 3. Regionaal beleidskader water	6
2. 4. Gemeentelijk beleid	7
3. OMGEVINGSASPECTEN	16
3. 1. Archeologie	16
3. 2. Cultuurhistorie	17
3. 3. Ecologie	17
3. 4. Water	18
3. 5. Milieuaspecten	20
3. 6. Externe veiligheid	22
4. HUIDIGE SITUATIE, GEWENSTE ONTWIKKELING EN PLANUITGANGSPUNTEN	23
4. 1. Huidige situatie	23
4. 2. Planuitgangspunten	24
4. 3. Woningbouw Hazeweg/Foppedunenweg	26
5. PLANBESCHRIJVING	32
5. 1. Algemeen	32
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	32
5. 3. Toelichting op enkele afwijkingsregels	38
5. 4. Toelichting op enkele wijzigingsregels	38
6. UITVOERBAARHEID	40
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	40
6. 3. Grondexploitatie	41

Bijlagen:

- 1. Overzicht ligging wro-zone afwijkingsgebieden en wro-zone wijzigingsgebieden**
- 2. Archeologisch bureau- en booronderzoek aan de Foppedunenweg en Kooiweg te Buren (MUG ingenieursbureau)**
- 3. Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Buren (21-11-12)**
- 4. Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Buren**
- 5. Raadsbesluit en zienswijzennota "Bestemmingsplan Buren" 30-06-14**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor Buren is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan Buren voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het dorp. De herziening van het bestaande bestemmingsplan is noodzakelijk, omdat dit bestemmingsplan ouder is dan tien jaar. Het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende gebied past in het kader van de actualisering van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Ameland.

Op 15 september 2003 heeft de gemeenteraad het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen gemeente Ameland' vastgesteld. In dit plan is een programma opgezet voor het actualiseren van alle bestemmingsplannen op Ameland. Op 15 mei 2007 heeft het college, op basis van de startnotitie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, besloten de actualisering van de bestemmingsplannen projectmatig aan te pakken. De planning in het meerjarenplan is geactualiseerd. Inmiddels is de herziening voor de bestemmingsplannen 'Hollum - recreatieterreinen', 'Ballum' en 'Nes' opgestart. Het eerstvolgende bestemmingsplan in de planning is het bestemmingsplan Buren.

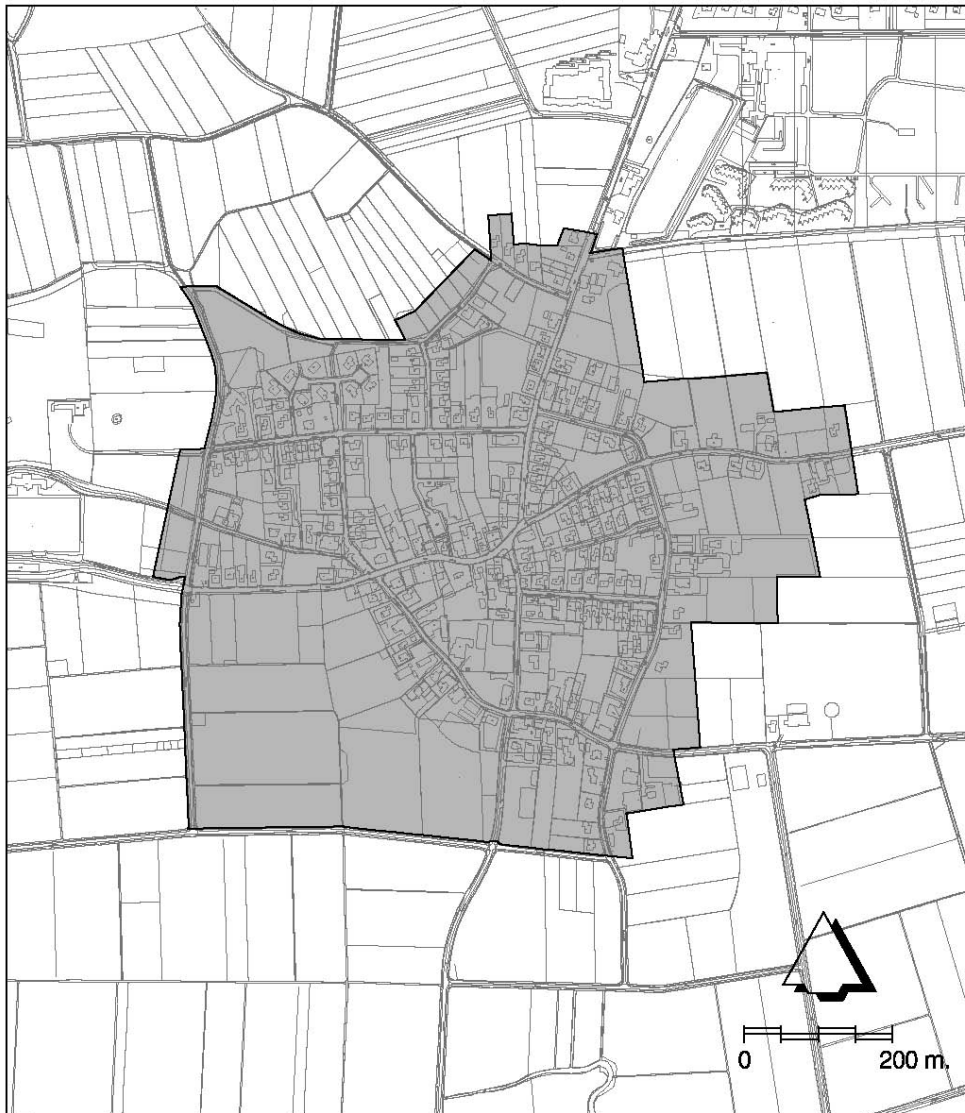
Het vigerende bestemmingsplan Buren is op 7 januari 1991 door de gemeenteraad vastgesteld en op 20 juni 1991 door Gedeputeerde Staten van Fryslân deels goedgekeurd. Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan ten minste eenmaal in de tien jaar te worden herzien. Er is dus een wettelijke verplichting tot herziening van het bestemmingsplan Buren (artikel 3.1 lid 2 Wro).

1. 2. Doelstelling

Doel is het hebben van een actueel bestemmingsplan voor het dorp Buren met een geldigheidsduur van hoogstens tien jaar, dat voldoet aan alle recente eisen ten aanzien van standaardisering, uitwisselbaarheid en digitalisering. Het nieuwe bestemmingsplan biedt een actueel toetsings- en afwegingkader van bouwaanvragen en ontwikkelingsinitiatieven. Tevens zijn alle verleende vrijstellingen / ontheffingen en projectbesluiten (tot 1 juli 2008 op basis van artikel 19 WRO en na die datum op basis van artikel 3.10 en 3.23 Wro) verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.

1. 3. Begrenzing plangebied

De ruimtelijke begrenzing van het bestemmingsplan bestaat uit het dorp Buren met enkele agrarische gronden aansluitend aan de kern. In grote lijnen zijn de plangrenzen aangehouden van het vigerende bestemmingsplan. Figuur 1 geeft de begrenzing van het bestemmingsplan Buren weer.



Figuur 1. De begrenzing van het bestemmingsplan Buren

1. 4. Karakter bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan zijn een aantal bouw-mogelijkheden nog niet ingevuld. Deze bouw-mogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid woningbouw te realiseren. Tevens wordt aan de Hazeweg/Foppedunenweg bij recht de planologische mogelijkheid opgenomen om hier twee woningen te realiseren. Hier wordt in paragraaf 4.3 nader op ingegaan.

Het bestemmingsplan krijgt een heldere opzet, met bestemmingen die eenvoudig toetsbaar en handhaafbaar zijn. De bestemmingen zijn opgezet conform de Standaard

Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van een bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Het plan voldoet aan geldende richtlijnen ten aanzien van digitale raadpleging (zowel intern als extern).

1. 5. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Ameland, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Buren rekening is gehouden. Daarnaast is met de uitwerking van de plannen rekening gehouden met de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten waar de plannen invloed op kunnen hebben. Deze komen aan bod in hoofdstuk 3. Conclusies ten aanzien van beleid en de milieu- en omgevingsaspecten zijn cursief weergegeven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 de huidige en gewenste situatie beschreven. Daarnaast worden in hoofdstuk 4 de uitgangspunten weergegeven die in dit bestemmingsplan een juridische vertaling krijgen. Op basis van het beleid, de milieu- en omgevingsaspecten en de uitgangspunten vindt in hoofdstuk 5 een vertaling plaats naar de regels en de verbeelding. Tenslotte is in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische haalbaarheid.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijk- en provinciale overheid en van de gemeente Ameland, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Buren rekening is gehouden.

2. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied valt binnen het Waddengebied. Het Barro bepaalt dat een bestemmingsplan in dat gebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt, geen significante negatieve gevolgen mag hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten.

Dit betreft een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Er worden slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige woningbouw binnen de bestaande kern. Deze

kleinschalige woningbouw heeft geen significante negatieve gevolgen voor de landschappelijk en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

Verder behoren delen van het plangebied tot het rijksbelang Ecologische Hoofdstructuur. In het Barro is aangegeven dat het beleid en de regels ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur worden overgelaten aan de provinciale verordening. Die wordt in paragraaf 2.2 behandeld.

Verder worden er geen rijksbelangen geraakt. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is de opvolger van de SER-ladder. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De kleinschalige invullocaties van het dorp sluiten hierop aan. De wijzigingsbevoegdheden worden pas toegepast als er vraag naar is. Door te kiezen voor invullocaties in plaats van uitbreiding, wordt er zorgvuldig met de ruimtevraag omgegaan, de beschikbare ruimte en bestaande (infrastructurele) voorzieningen wordt benut.

2. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'*, vastgesteld op 13 december 2006.

De kernen op het eiland zijn zogenaamde 'overige kernen'. In het beleid staan de bijzondere waarden van de Waddeneilanden voorop. Geconcentreerd in de dorpen is er ruimte voor wonen en werken, afgestemd op de eilander situatie. De woningbouw wordt zo gericht mogelijk ingezet voor bewoners die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn.

De provincie ondersteunt de gemeenten bij het optimaal benutten van de instrumenten van de (nieuwe) Huisvestigingswet voor een betaalbare huisvesting van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden zijn gebonden. Kwaliteitsverbetering van de recreatie is nodig om concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen.

De kleinschalige invullocaties van het dorp sluiten aan bij het provinciaal beleid. De woningbouw wordt gericht ingezet voor bewoners die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn.

Verordening Romte Fryslân

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 15 juni 2011) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald. Hieronder volgt een weergave van de relevante regels voor dit bestemmingsplan en de wijze waarop dit bestemmingsplan daar mee om gaat.

Delen van het plangebied liggen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Binnen de Ecologische Hoofdstructuur is het van belang dat een bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming met gebruikregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden, met inbegrip van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Er zijn geen ontwikkelingen mogelijk welke significant negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden.

In de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren en de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Famke.

De wijze waarop er wordt omgegaan met archeologie en cultuurhistorie is beschreven in de paragrafen 3.1 en 3.2.

Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001 - 2010

In de *Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001 - 2010* wordt geconstateerd dat de verblijfs capaciteit op Ameland voldoet. Er dient dan ook voornamelijk ingezet te worden op een kwaliteitsverbetering, in plaats van een capaciteitsuitbreiding. Er worden in de nota bovendien recreatiekernen aangewezen. Op Ameland betreft dit Nes, wat inhoudt dat ontwikkelingen in de recreatieve sector zich hier dienen te concentreren. Voor kleinschalige nieuwe voorzieningen of voor geringe capaciteitsuitbreidingen als uitvloeisel van kwaliteitsverbetering, worden in principe in de hele provincie kansen gezien.

De nota bevat geen specifieke uitspraken over de kern Buren.

2. 3. Regionaal beleidskader water

Het waterhuishoudkundige beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* van de provincie en het *Waterbeheersplan 2010 - 2015* van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

In het Waterhuishoudingsplan is het voorgenomen beleid van Provincie Friesland opgenomen over de watersystemen en de rol van de provincie bij onze waterketen. In het Waterbeheerplan is het voorgenomen beheer van Wetterskip Fryslân opgenomen voor de watersystemen en de waterketen binnen het gebied. In zowel het Waterbeheerplan als het Waterhuishoudingsplan wordt gebruik gemaakt van een indeling naar thema: waterveiligheid, voldoende water en schoon water.

In beide plannen wordt voortgebouwd op het huidige waterkwaliteitsbeleid van de waterschappen, met een intensivering voor een aantal inrichtings- en beheersmaatregelen.

Naast deze plannen is er nog een tweetal juridische instrumenten waarmee waterhuishoudkundige wijzigingen worden beoordeeld. Indien een nieuwbouwplan leidt tot wijzigingen in de waterpeilen, wordt door het waterschap een peilbesluit genomen. In het peilbesluit wordt nagegaan wat de te verwachten effecten zijn van de peilaanpassing voor de verschillende in het desbetreffende gebied aanwezige functies en of dit in strijd is met het peilbeleid. Een peilbesluit wordt genomen na een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen.

De Keur is het juridisch instrument van de waterschappen, waarmee aspecten met betrekking tot de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen kunnen worden geregeld. In de Keur is onder andere aangegeven hoe de schouwplicht is geregeld en voor welke activiteiten in en nabij watergangen, kaden en dergelijke waterstaatkundige voorzieningen, een vergunning is vereist.

Een derde (overigens geen juridisch) instrument is de Waterkansenkaart. Deze geeft inzicht in de waterhuishoudkundige geschiktheid van locaties voor woningbouw. Locaties voor uitbreidingsplannen worden op diverse criteria getoetst.

Ruimtelijk gezien heeft het waterbeleid geen consequenties voor het plangebied.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Beeldkwaliteit Buren

Om de beeldkwaliteit in alle kernen op Ameland te waarborgen, is voor ieder dorp specifiek een beeldkwaliteitsplan geschreven, waaronder ook de nota *Beeldkwaliteit Buren*. Hierin worden de historische ontwikkeling, de dorpsentrees, de ruimtelijke structuur van het dorp, de dorpsranden, de verschillende dorpsdelen en architectuur besproken. In de nota wordt een beeld gegeven van de kern en een analyse van de beeldkwaliteit. Ook komen specifieke onderwerpen als erfafscheidingen, materiaal- en kleurgebruik aan de orde.

Deze nota bevat geen specifieke uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Beeldambitieplan Ameland (1999)

Op basis van de nota's voor de vier dorpen, is voor het hele eiland de nota *Beeldambitieplan Ameland* (28 juni 1999) opgesteld, waarmee een discussie over de beeldkwaliteit op gang gebracht moest worden. Dit plan bevat richtlijnen voor de beeldkwaliteit op diverse onderdelen. Het uiteindelijke doel is om het ruimtelijke ontwikkelingsproces bij te sturen in de richting van meer kwaliteit.

Met het oog op de analyse die per dorp is gemaakt van de sterke en zwakke punten, is voor zowel nieuwbouwontwikkelingen als het bestaande beeld een aantal regels en uitgangspunten opgesteld. De wijze waarop dorpsuitbreidingen en invullocaties in de nabije toekomst worden vormgegeven, dragen namelijk in niet geringe mate bij aan de beleving van datgene wat Ameland z'n specifieke identiteit geeft.

In het plan wordt voor de verschillende aspecten van een op nieuwbouw en dorpsuitbreiding gerichte ontwikkeling, globaal aangegeven wat de beeldambitie dient te zijn. Achtereenvolgens komen de kavels, de straatruimte, de dorpsdelen (en dan met name de dorpsuitbreidingen) en tenslotte de dorpen aan de orde. Ten aanzien van de dorpen worden de ruimtelijke structuur, het dorpsilhouet en de dorpsranden behandeld.

Voor wat betreft de nieuwe ontwikkelingen in Buren die middels een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, is met de uitgangspunten in dit plan rekening gehouden.

Reconstructieplan dorpen Ameland (2002)

Het *Reconstructieplan dorpen Ameland* (september 2002) gaat in op de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Per dorp wordt de huidige situatie weergegeven en wordt een voorstel gedaan voor eventuele aanpassingen in de inrichting. Voor Buren is het Reconstructieplan reeds uitgevoerd.

Deze nota bevat geen specifieke uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Horecabeleidsplan Ameland

In het *Horecabeleidsplan* (op 18 december 2006 door de raad vastgesteld) is het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de horecafuncties op het eiland neergelegd. Voor Buren dient de horeca zich met name te richten op het prijsvriendelijk inspelen op het campingleven. Deze verschillende uitgangspunten vertalen zich ook in het toestaan van verschillende typen horeca ¹⁾ en het bieden van verschillende ontwikkelingsprofielen voor de vier kernen. Voor Buren wordt een consoliderend beleid voorgestaan voor de horecatypen II en V. Horecatype IV (fastfoodbedrijven) kan ontwikkeld worden. Nachthoreca (type VI) is in z'n geheel niet toegestaan.

De bestemmingsregeling ten aanzien van de horecagelegenheden zijn afgestemd op het Horecabeleidsplan. Horecacategorieën II, III en IV en V zijn specifiek inbestemd in het bestemmingsplan. Horecacategorie VI wordt uitgesloten.

Ruimte voor diversiteit, Verblifsrecreatie op Ameland

De beleidsnota *Ruimte voor diversiteit, Verblifsrecreatie op Ameland* (vastgesteld in augustus 2009) geeft de richting aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de verblifsrecreatiesector. De nota heeft betrekking op de periode 2009 - 2014. Het doel van de nota is het ontwikkelen van nieuw beleid dat kan dienen als afwegingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de verblifsrecreatieve sector op

¹⁾ In het Horecabeleidsplan worden horeca met een dagfunctie, gebonden aan de winkelopeningstijden (I), restaurants (II), hotels en andere logiesverstrekkers (III), fastfoodbedrijven (IV), cafés en andere drankverstrekkers (V) en discotheken (VI) onderscheiden. Bij de vaststelling van het plan is het amendement van de fractie van Ameland 82 aangenomen. Hiermee is de categorie daghoreca vervallen. In het beleidsplan is dit in bladzijde 9 benoemd als sector I met de omschrijving 'Horeca met een dagfunctie, gebonden aan de winkelopeningstijden'. Door het aannemen van het amendement vervalt deze categorie. De horeca met een dagfunctie moet nu worden gezien als gelijk aan sector II met de omschrijving restaurants. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in de openingstijden tussen deze categorieën.

Ameland. Om deze doelstelling te behalen is gewerkt aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: 'Welke ontwikkelingen wil en kan de gemeente Ameland toestaan en/of bewerkstelligen in de verblijfsrecreatieve sector en hoe kunnen deze ontwikkelingen beleidsmatig worden ingevuld?' In de nota zijn de beleidsuitgangspunten per sector ²⁾ verder uitgewerkt.

Nieuwe ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie mogen niet ten koste gaan van natuur, landschap en cultuurhistorie. Toeristische ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan de sociaal-economische ontwikkeling van Ameland. Daarbij moet de diversiteit in accommodaties en doelgroepen behouden blijven. Ook moet de agrarische sector meer mogelijkheden krijgen in de verblijfsrecreatieve sector.

In het bestemmingsplan Buren is het beleid uit de Nota Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland aangehouden. Huidige verblijfsrecreatieve functies zijn vastgelegd. Er is in planologische zin geen ruimte voor nieuw ontwikkelingen.

Detailhandelsstructuurvisie (2009)

In de *Detailhandelsstructuurvisie* (vastgesteld op 31 augustus 2009) is het beleid ten aanzien van detailhandel op Ameland beschreven. De Detailhandelsstructuurvisie dient als basis voor de actualisatie van bestemmingsplannen.

In Buren is het detailhandelsaanbod, vanwege het aantal inwoners, iets groter dan in Ballum. Aan de Hoofdweg ligt de supermarkt Troefmarkt, als belangrijkste winkel van Buren. Achter de supermarkt en de naastgelegen snackbar ligt een parkeerterrein van voldoende omvang. Behalve een supermarkt en een slijterij zijn in Buren nog een paar andere winkels gevestigd, deels op het toerisme gericht. Het gaat om een souvenirwinkel (met beperkte openstelling), een boetiek, een bruin- en witgoedzaak en een fietsen(verhuur)winkel. In de niet-dagelijkse sector spelen zowel Ballum als Buren echter geen rol van betekenis.

De kern Buren heeft de meest lastige detailhandelspositie op het eiland. Dit heeft te maken met de korte afstand tot Nes, maar zeker ook met het aanbod op vakantiepark 'Klein Vaarwater'. Toeristen in de omgeving bezoeken vooral de voorzieningen op 'Klein Vaarwater' en veel minder de winkels in Buren.

Alle winkels bevinden zich op korte afstand van elkaar in het hart van het dorp. De horeca is eveneens in het centrum van Buren aanwezig, met onder meer een snackbar direct naast de supermarkt. De supermarkt heeft samen met de snackbar een voldoende groot parkeerterrein aan de achterzijde. De economische bestaansbasis voor de winkels in Buren is beperkt; het dorp zelf kent weinig inwoners, en toeristen gaan slechts in beperkte mate naar Buren voor hun boodschappen. Ondanks de beperkte bestaansbasis, is de gemeente uiteraard bereid passende initiatieven te ondersteunen.

²⁾ De onderscheiden sectoren zijn: hotel-/pensionsector, appartementensector, groepsaccommodaties, recreatiewoningen, kampeerterreinen, agrotourisme, jachthaven en recreatief (mede)gebruik van woningen.

Voor Buren geldt, dat het detailhandelsaanbod beperkt is, en vooral draait op de supermarkt en de bruin- en witgoedzaak. Van een recreatieve winkelomgeving is geen sprake. De winkels zijn niet van elkaar afhankelijk maar ondersteunen elkaar ook niet erg.

Voor Buren is de huidige detailhandel bij recht bestemd. Verdere uitbreiding is alleen toegestaan voor zover deze detailhandel in de directe nabijheid van de bestaande detailhandel wordt gerealiseerd.

Welstandsnota Ameland (2002)

De *Welstandsnota* geeft het welstandbeleid van de gemeente weer. De welstandscriteria zijn grotendeels gericht op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving.

Buren wordt in de welstandnota gerekend tot het deelgebied 'oude kern'. Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk versterken van het bebouwingsbeeld, aansluitend op de oorspronkelijke dorpskarakteristieken. De kenmerken zoals verwoord in het Beeldambitieplan gelden daarbij als uitgangspunt. Het beleid is geconcretiseerd door aan te geven of een afzonderlijk criterium strikt dient te worden gehandhaafd/gerespecteerd, of dat enige ruimte voor incidentele wijzigingen aanwezig is.

De Welstandsnota is altijd naast het bestemmingsplan van toepassing. In de toelichting van het bestemmingsplan Buren wordt in algemeen zin ingegaan op de relatie tussen de welstandnota en het bestemmingsplan Een specifieke afstemmingsbepaling is overbodig. De welstandnota zal eveneens worden geëvalueerd.

Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan 2009 - 2015

Het gemeentelijke verkeer- en vervoerbeleid is beschreven in de nota *Gemeentelijke verkeers- en vervoerplan* (vastgesteld op 22 februari 2010). In de visie is als uitgangspunt gesteld dat Ameland in 2015 nog steeds een prettig eiland is om te verblijven, zowel voor inwoners als voor toeristen. Iedereen kan van de omgeving genieten zonder daarbij gestoord te worden door het verkeer. Daarnaast zijn alle belangrijke bestemmingen bereikbaar en kan iedereen zijn activiteiten uitvoeren. Duurzaamheid neemt een belangrijke plaats in, waardoor het eiland ook voor latere generaties beschikbaar en aantrekkelijk blijft. Aantrekkelijkheid en leefbaarheid zijn belangrijke peilers van de economie die geborgd moeten worden. Hierbij speelt ook het verkeer een belangrijke rol. Mobiliteit is een onderdeel van Ameland als toeristisch product. Duurzaamheid, het stimuleren en promoten van alternatieven voor het autoverkeer, de leefbaarheid (aantrekkelijkheid) van het eiland en een voorbeeldfunctie van de gemeente zijn belangrijke thema's binnen het verkeer.

Voor het bestemmingsplan Buren biedt het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan geen concrete uitgangspunten.

Woonplan Ameland 2000

In het *Woonplan Ameland 2000* wordt vooral ingegaan op de huidige en toekomstige woningbehoefte op het eiland en de samenstelling van de aanwezige woningvoor-

raad. Ook de problematiek met betrekking tot de voorraad recreatiewoningen, de voorraad tweede woningen (dit wil zeggen voor permanente bewoning bedoelde woningen die recreatief worden gebruikt) en het huisvesten van personeel komt in het Woonplan aan de orde. Tenslotte worden in het Woonplan argumenten aangedragen om een ophoging van het provinciaal richtgetal te rechtvaardigen.

De reguliere woningbehoefte is, na een bestuurlijk overleg, voor de periode van 2001 - 2010 op 180 woningen gesteld. Daarnaast mogen er nog 50 wooneenheden ten behoeve van personeelshuisvesting worden gebouwd.

In Buren wordt een deel van deze woningen gerealiseerd. De woningbouwlocaties zijn middels een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan opgenomen.

Structuurvisie Wonen Ameland (2002)

In het Woonplan is geen aandacht besteed aan de wijze waarop in de toekomst aan de woningbehoefte moet worden voldaan. De *Structuurvisie Wonen* (vastgesteld 28 januari 2002) gaat hier verder op in. Op basis van de cijfers in het gemeentelijk Woonplan, worden in deze Structuurvisie de mogelijkheden tot woningbouw (op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties) in de dorpen in beeld gebracht.

In de Structuurvisie is de restcapaciteit in vigerende bestemmingsplannen in beeld gebracht en is onderzocht hoeveel bouw mogelijkheden de 'slapende' capaciteit (dat wil zeggen kavels die in particulier eigendom zijn) en de open plekken in de kernen bieden.

In Buren zijn, in verhouding tot de omvang van het dorp, relatief veel bouw mogelijkheden tot 2010. Op de structuurkaart zijn in totaal 21 open plekken aangegeven waar mogelijk bebouwing plaats zou kunnen vinden. Van deze 21 plekken zijn er 14 aangegeven als 'te handhaven open plek'. De resterende 7 locaties komen in aanmerking voor woningbouw. Er zijn in totaal op alle voor bebouwing geschikte open plekken 46 bouw mogelijkheden. Daarbij komt nog eens de restcapaciteit op basis van de vigerende bestemmingsplannen (12 woningen). In totaal komt het aantal bouw mogelijkheden daarmee op 58.

De stand van zaken per medio 2011 is dat op de te bebouwen open plekken diverse woningen zijn gebouwd (14 woningen). Van de restcapaciteit zijn inmiddels 8 locaties bebouwd en is vergunning verleend voor nog eens 3 woningen. Dit betekent dat het aantal bouw mogelijkheden per medio 2011 33 bedraagt.

In de Structuurvisie Wonen zijn na 2010 twee locaties aangewezen: ten noorden van de Foppedunenweg en aan de zuidkant van de Pastoor Scholtenweg. In de Structuurvisie Ameland (voorontwerp) is de huidige balans opgemaakt en zijn de actuele woningbouwlocaties aangegeven (zie ook figuur 2).

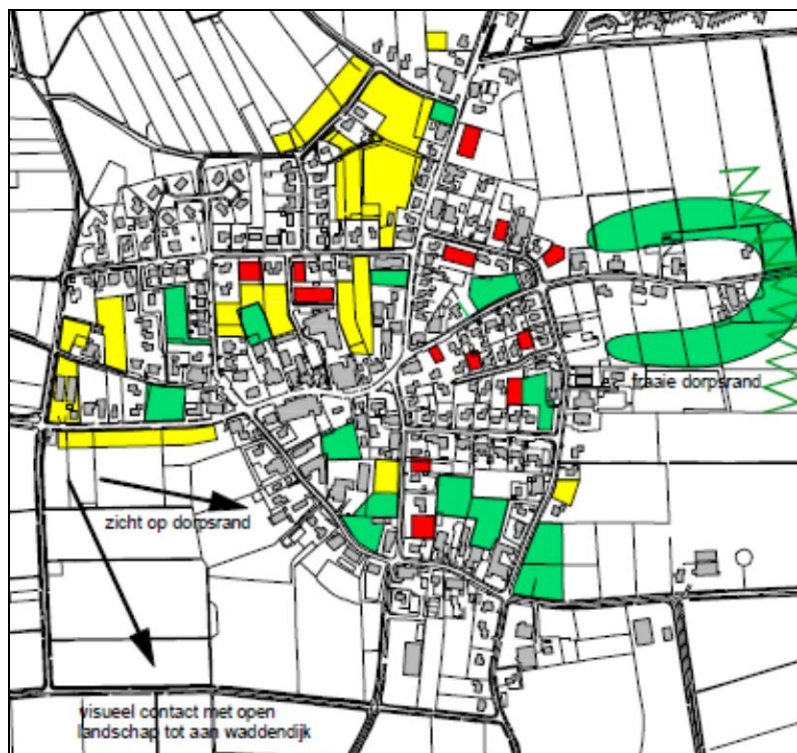
De te bebouwen open plekken zijn in dit bestemmingsplan opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Structuurvisie Ameland

De *Structuurvisie Ameland* (vastgesteld op 28 november 2011) heeft de primaire opgave het huidig gemeentelijk beleid integraal te vertalen. De wens voor een Structuurvisie hangt direct samen met de actualisering van een groot aantal bestemmingsplannen. Met de Structuurvisie kan er binnen de bestemmingsplannen sturing worden gegeven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het eiland. De visie voor Ameland is het toekomstbeeld voor de gemeente tot aan 2020.

De doelstelling ten aanzien van 'wonen' is het kwantitatief realiseren van kwalitatief voldoende woningen. In dat kader is het project 'dorpsuitbreiding woningbouw' opgenomen. De woningen die de gemeente met de ontwikkeling van dit project wenst te realiseren, zijn met name bestemd voor mensen die sociaal-economisch aan Ameland gebonden zijn. Specifiek gaat het dan om starters, minder draagkrachtigen, personeel van het vaste land en ouderen.

De dorpsuitbreidingen voor woningbouw bestaan uit het ontwikkelen van nog onbenutte woningbouwlocaties uit de Structuurvisie Wonen. Dit betreft zowel inbreiding als uitbreiding.



Figuur 2. Structuurvisiekaart wonen Buren

In de toekomst kunnen daar nog nieuwe woningbouwlocaties bijkomen. Concreet gaat het om vrijkomende locaties binnen de bebouwde kom van vertrekkende bedrijven.

Een van de grotere uitbreidingslocaties betreft de Strandweg - Paasduinweg, in het noorden van Buren. Alle 'te bebouwen open plekken' van Buren zijn in figuur 3 weergegeven. Het gaat dan om de gele gebieden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat

er voor de meest oostelijke uitbreidingslocatie, in de hoek Kooiweg - Tiemen Boelensweg, reeds een planologisch procedure doorlopen is. Ditzelfde geldt voor één woningbouwlocatie in de uitbreidingslocatie van de Strandweg - Paasduinweg.

Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt ingezet op behoud van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in combinatie met kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. De toegestane groei is per sector uitgewerkt:

- de hotelsector mag onder voorwaarden groeien;
- de appartementsector moet gelijk blijven;
- voor zomerwoningen is een beperkte groei is mogelijk;
- het aantal stacaravans moet gelijk blijven, een lichte terugloop is acceptabel;
- groepsverblijven moeten zo mogelijk gelijk blijven;
- het agrotourisme (kamperen-bij-de-boer) mag groeien;
- de jachthavens mogen groeien;
- het recreatief gebruik van woningen moet afnemen;
- het recreatief medegebruik van woningen mag licht groeien.

Voor detailhandel wordt ingezet op behoud van een optimale structuur. De visie richt zich met name op randvoorwaarden die ook in de toekomst de huidige structuur garanderen. Dit betekent:

- concentratie van voorzieningen;
- goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen;
- (verdere) uitbreiding van detailhandel op recreatieparken (bungalowparken en campings) is niet aan te bevelen.

In dit bestemmingsplan zijn de nog te bebouwen open plekken opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Ook de restcapaciteit uit het vorige bestemmingsplan zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Nota schuilgelegenheden voor dieren van dierhouders/hobbyboeren en deeltijdboeren en opstallen bij groentetuintjes

Onder hobbydierhouders bestaat de behoefte een schuilgelegenheid voor hun hobbydier te realiseren. Daarom heeft de gemeente de *nota schuilgelegenheden voor dieren van dierhouders/hobbyboeren en deeltijdboeren en opstallen bij groentetuintjes* (31 januari 2011) vastgesteld.

Deze nota is een uitwerking van de *beleidsregel schuilgelegenheden voor dieren van hobbyboeren en het plaatsen van opstallen bij groentetuintjes* (17 augustus 2010 / 25 oktober 2010). Deze beleidsregel was vooruitlopend op de nota vastgesteld om voor de winter van 2010/2011 alvast opstallen bij groentetuinen en schutstallen, schuttingen en stallen te realiseren.

Met deze nota wordt het plaatsen van opstallen bij groentetuinen en schutstallen, schuttingen en stallen voor deeltijdboeren onder voorwaarden toegestaan. De plaatsen waar dit mogelijk is, zijn op de verbeelding als volgt opgenomen:

- 'wro-zone – afwijkingsgebied 1' voor gebouwen ten behoeve van groentetuinen;
- 'wro-zone – afwijkingsgebied 2' voor gebouwen ten behoeve van schutstallen voor dierhouders voor hobbymatig houden van vee;

- ‘wro-zone – afwijkingsgebied 2’ geldt eveneens voor schuilgelegenheden in de vorm van schuttingen voor dierhouders voor hobbymatig houden van vee;
- ‘wro-zone - wijzigingsgebied 4’ voor schuilgelegenheden en/of stallen voor hobbyboeren voor het hobbymatig houden van vee;
- ‘wro-zone - wijzigingsgebied 5’ voor een stal voor deeltijdboeren.

De voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend zijn in de regels opgenomen. (Zie hiervoor artikel 22.1.b en artikel 23.1 a).

Deze nota is in dit bestemmingsplan vertaald. Een overzicht van de ligging van de wro-zone afwijkingsgebieden en de wro-zone wijzigingsgebieden is opgenomen als bijlage 1. Er wordt binnen het kader van de Verordening Romte 2014 gekozen voor de afwijkende regeling voor maximaal 20 schuilstallen.

Toelichting op de afwijkende regeling voor maximaal 20 schuilstallen:

De nota schuilgelegenheden is ondersteunend beleid voor hobby- en deeltijdboeren. Het moet duidelijkheid geven op de vraag wat wel en niet mogelijk is qua bouw mogelijkheden, 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.

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.

De Verordening Romte 2011 bood geen ruimte voor schutstallen voor dierhouders en hobbyboeren. Tijdens een overleg tussen Gedeputeerde Staten van Fryslân en het gemeentebestuur van Ameland is consensus bereikt over een passende regeling in de Verordening Romte 2014 voor schutstallen tot maximaal 30 m². 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 m², ook gekozen kan worden voor een andere regeling. In de toelichting staat 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 wordt uitgegaan 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 bouw mogelijkheden.

Nota bodembeheer

Op 26 maart 2012 heeft de Raad van de gemeente Ameland de Nota bodembeheer inclusief bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Nota is het bodembeleid van de gemeente beschreven. Aanleiding voor het formuleren van nieuw bodembeleid is de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit in 2008. De doelstelling van de gemeente is om hergebruik van gebiedseigen grond te stimuleren en de (gewenste) bodemkwaliteit af te stemmen op de bodemfunctie.

De Nota geeft naast een uitwerking van het Besluit bodemkwaliteit ook op eenduidige wijze invulling aan het gemeentelijke bodembeleid (meersporenbeleid), waarin de bodemdoelstellingen binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww), de Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) gelijk zijn. Het Besluit bodemkwaliteit vervangt het Bouwstoffenbesluit.

Voor het bestemmingsplan Buren biedt de Nota bodembeheer geen concrete uitgangspunten, dit is aan de orde in de uitvoeringsfase van plannen.

3. OMGEVINGSASPECTEN

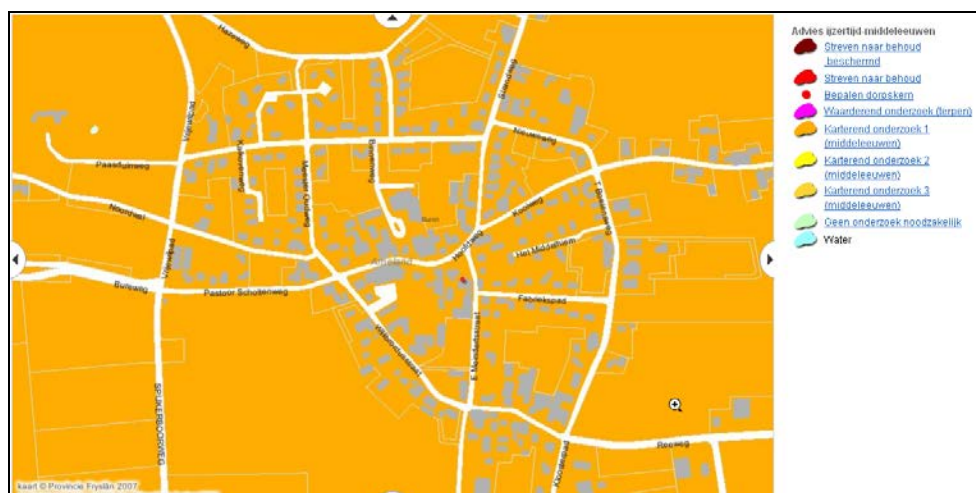
Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is aandacht besteed aan de zogenaamde omgevingsaspecten. Gelet op de aard en het karakter van het plangebied, is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- archeologie;
- cultuurhistorie;
- ecologie;
- water;
- milieuaspecten (geluid, bodem, luchtkwaliteit);
- externe veiligheid.

3. 1. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)* opgesteld. De kern van de nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden en provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie heeft in dit kader de *Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)* opgesteld. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken. Voor de periode Steentijd - Bronstijd blijkt voor het plangebied geen noodzaak te zijn tot onderzoek, voor de periode IJertijd - Middeleeuwen wordt 'karterend onderzoek 1' aanbevolen (zie figuur 3). Dit houdt in dat bij ingrepen die groter zijn dan 500 m² archeologisch onderzoek vereist is.



Figuur 3. Advieskaart IJertijd - Middeleeuwen (bron: FAMKE)

Het op te stellen bestemmingsplan Buren is overwegend conserverend van aard, waardoor de bestaande situatie wordt vastgelegd. De woningen die bij recht gebouwd kunnen worden op basis van dit bestemmingsplan zijn kleiner dan 500 m². Indien de ontwikkelingen die worden meegenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid groter zijn dan 500 m², dient het archeologisch onderzoek plaats te vinden ten tijde dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

Daarnaast is de dorpskern van Buren is op de FAMKE-kaart aangegeven als AMK-terrein. Een AMK-terrein is een gebied dat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is aangewezen als waardevol gebied voor de archeologie. Door navraag bij de provinciaal archeoloog blijkt dit voor de kern Buren niet meer te gelden. Buren was uitsluitend agrarisch in gebruik tot in de 19^e eeuw.

Voor de 2 woningen aan de Hazeweg/Foppedunenweg die bij recht in dit plan worden opgenomen, geldt dat de locatie groter is dan 500 m². Voor deze locatie is daarom op 5 augustus 2013 een karterend onderzoek uitgevoerd. Bij dit booronderzoek werden geen archeologische lagen aangetroffen of archeologische vondsten gedaan. De resultaten van het onderzoek zijn als *bijlage 2* bij het bestemmingsplan gevoegd. (Archeologisch bureau- en booronderzoek aan de Foppedunenweg en Kooiweg te Buren, MUG ingenieursbureau).

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan wordt geen versturende werking op eventueel aanwezige archeologische waarden verwacht.

3. 2. Cultuurhistorie

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd. Hieronder volgt een opsomming van de waardevolle cultuurhistorische elementen in het plangebied.

Aardkundig waardevol gebied

De Waddeneilanden zijn aangewezen als aardkundig waardevol gebied. De eilanden bestaan uit zeer veel gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaats vinden, grote strandvlakten en kwelders met de kenmerkende krekens. Vanwege het conserverende karakter heeft dit bestemmingplan geen negatieve invloed op het aardkundig waardevolle gebied.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 3. Ecologie

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (*Natuurbeschermingswet*) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*).

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) moet, in verband met de uitvoerbaarheid, redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde vergunning op grond van de nieuwe Natuurbeschermingswet.

Het duingebied van Ameland en de Waddenzee behoren tot de Natura 2000-gebieden. Verder behoort het gebied rondom Buren tevens tot de EHS. De bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt zijn op perceelsniveau en betreffen de bouw van enkele woningen. Het betreffen bouwmogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied.

De bouw van incidentele woningen in het bestaande stedelijke gebied zal geen invloed hebben op de beschermde natuurgebieden. Wanneer nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid, zal op dat moment beoordeeld worden wat de effecten zijn. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Flora- en faunawet De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht ³⁾. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, hoeft in het kader van het bestemmingsplan geen nader onderzoek worden gedaan. Indien er wordt gebouwd of indien er een andere activiteit plaats gaat vinden binnen de regeling van het bestemmingsplan, zal er rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten. Wanneer er een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast zal toetsing op dat moment plaatsvinden.

3. 4. Water

Algemeen

Het aspect water wordt in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw* is in 2001 vastgesteld dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap moet plaatsvinden.

³⁾ Op grond van deze wet mogen in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk.

Daarnaast moeten de ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn in 2003 wettelijk vastgelegd in het Bro 1985. Daarnaast hebben de waterschappen een belangrijke en integrale taak gekregen op grond van de Wet op de waterhuishouding.

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve gevolgen worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

Het plangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân.

Beleid Wetterskip Fryslân

Eén van de meest belangrijke uitgangspunten van het nieuwe beleid van het waterschap is dat, in het kader van het thema 'Ruimte voor Water', het totale oppervlak aan open water niet mag afnemen. Ook mag er geen versnelde afvoer van regenwater uit het gebied zijn. Door een toename van het verharde oppervlak zal hemelwater sneller in het oppervlaktewater terecht komen en zal er een versnelde afvoer plaatsvinden. Om dit te voorkomen dient de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden, dit kan door extra waterberging binnen het gebied te creëren. Daarom hanteert Wetterskip Fryslân bij nieuwbouwplannen / uitbreidingen het beleid dat 10% van de toename van het verharde oppervlak aan open water bijgemaakt dient te worden.

Watertoets

Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat er geen sprake is van invloed op of verandering van de waterhuishouding. Ten aanzien van het aspect water vloeien er dan ook vooralsnog geen aanvullende of beperkende maatregelen voort, welke in het bestemmingsplan een planologische vertaling dienen te krijgen.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro aan het waterschap voorgelegd. Het wateradvies (d.d. 21 november 2012) is opgenomen als *bijlage 3*.

Het wateradvies is als volgt verwerkt in dit plan:

- Bij een eventuele ontwikkeling van woningbouw via een wijzigingsbevoegdheid zal de watertoetsprocedure worden doorlopen.
- Bestaande (hoofd)watergangen hebben een bestemming die de functie water niet uitsluit. Het tracé van de rioolpersleiding heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'verkeerverblijfsgebied'. 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 'bedrijfsvoorziening'. Nieuwe, gevoelige functies op korte afstand van het riool-

gemaal 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.

3. 5. Milieuaspecten

3.5.1. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater. Het op te stellen bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard, waarbinnen de bestaande functie worden vastgelegd. In het kader van het bestemmingsplan hoeft dan ook geen nader bodemonderzoek te worden verricht. Daar waar het bestemmingsplan de bouw van nieuwe woningen mogelijk maakt dient in het kader van de bouwaanvraag een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Als er zich ontwikkelingen voordoen kan de bodemkwaliteit worden getoetst door middel van de Nota Bodembeheer (2 december 2011).

Het aspect bodem leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

3.5.2. Geluid

In een bestemmingsplan is rekening gehouden met de *Wet geluidhinder (Wgh)*. Op grond van deze wet hebben alle wegen een geluidszone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht ⁴⁾. Woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur, hebben geen wettelijke geluidszone. Uitgangspunt bij nieuwe situaties is dat de gevelbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing niet hoger dan 48 dB mag zijn; voor bestaande situaties geldt een grens van 53 dB. Van belang is met name de geluidsbelasting langs de zoneplichtige wegen.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is aangewezen als een 30 km/uur-gebied. Hierdoor kennen de wegen geen zone op grond van de Wgh.

Er hoeft met de bestemmingsregelingen dan ook geen rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaï.

3.5.3. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de *Wet milieubeheer*. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke

⁴⁾ De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied én van het aantal rijstroken.

ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In 2008 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de huidige luchtkwaliteit op Ameland⁵⁾. Uit het onderzoek blijkt dat er binnen de gemeente Ameland geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn geconstateerd.

In het bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot een noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

3.5.4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In Buren komen enkele bedrijven voor uit verschillende milieucategorieën. De bedrijven in milieucategorie 1 en 2, volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), zijn passend binnen een woongebied.

Aan de Nieuweweg 15 en de Miedenweg 3 zit een aannemersbedrijf. Dit bedrijf valt volgens de VNG-uitgave in milieucategorie 3.1. In de huidige situatie veroorzaakt dit bedrijf geen hinder voor zijn omgeving. Daarom wordt deze situatie toelaatbaar geacht. Om te voorkomen dat zich in de toekomst op deze locatie ook andere zwaardere bedrijven kunnen vestigen is dit bedrijf op de verbeelding specifiek aangeduid. Wan-

⁵⁾ Rapportage luchtkwaliteit 2008 gemeente Ameland, Milieuadviesdienst, 25 september 2008.

neer dit bedrijf in de toekomst op deze locatie stopt kan er dan alleen een nieuw aannemersbedrijf gevestigd worden of een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2.

3. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Binnen of nabij het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen aanwezig. Verder vindt er volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Vanuit een oogpunt van externe veiligheid zijn er in het bestemmingsplan Buren dan ook geen belemmeringen te verwachten.

4. HUIDIGE SITUATIE, GEWENSTE ONTWIKKELING EN PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Huidige situatie

Buren ligt op het oostelijk deel van Ameland. Buren is een dorp dat op een heel andere wijze is opgebouwd dan de andere dorpen op Ameland. Het is van oorsprong een agrarisch dorp, gekenmerkt door enkele hoofdwegen waarlangs verspreid de boerderijen waren gesitueerd. Later is het dorp aanzienlijk verdicht, maar ook in verschillende richtingen uitgebreid. Als gevolg hiervan is een amorf geheel ontstaan. Het dorp vormt als het ware een 'molenwiek'. De oorspronkelijke oude kern ligt centraal en is herkenbaar aan de nog aanwezige agrarische bebouwing. Om deze kern heen is het dorp uitgewaaid in de omgeving, als gevolg waarvan in het dorp zelf diverse open plekken onbebouwd zijn gebleven. Vrijwel rondom het gehele dorp is agrarische grond te vinden. Meer noordelijk van het dorp liggen kampeer- en recreatieterreinen en een appartementencomplex.



Figuur 4. Een luchtfoto van Buren

Binnen het plangebied is wonen de belangrijkste functie. Monumentale bebouwing ontbreekt en in tegenstelling tot de andere kernen op Ameland (Nes, Hollum en Ballum) is Buren niet aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Buren was ooit een dorp van juttende boeren. De gejutte goederen vormden een welkome aanvulling op het karige rantsoen. Tegenwoordig is het jongste dorp van Ameland een dorp met moderne voorzieningen, zoals eigentijdse winkeltjes, gezellige restaurants, cafés en een supermarkt. Aan de Hoofdweg bevindt zich het landbouw- & juttersmuseum 'Swartwoude'. In Buren zijn verder meerdere vakantiewoningen en recreatieappartementen te huur. In Buren zijn relatief veel groepsverblijven aanwezig. Ook vindt men er enkele hotels en een pension. Bedrijvigheid komt onder andere

voor in de vorm van aannemers- c.q. bouwbedrijven, een hoveniersbedrijf, een loonbedrijf en een installatiebedrijf. De aanwezige detailhandel (een supermarkt, diverse winkels en twee fietsenverhuurbedrijven) is belangrijk voor de economische bedrijvigheid en het levendig straatbeeld van het dorp.

Het bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan. In het plan wordt gestreefd naar behoud van de karakteristieke waarden van het dorp. Binnen het dorp wordt enkel beperkte woningbouw toegestaan om de woningbehoefte van mensen die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn. In dit plan is dan ook beperkte ruimte voor nieuwbouw.

4. 2. Planuitgangspunten

In deze paragraaf wordt een aantal voor dit bestemmingsplan relevante planuitgangspunten behandeld. Het betreft:

- regeling verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- regeling horeca;
- het gebruik van permanente woningen als tweede woning;
- het gebruik van bijgebouwen voor recreatieve bewoning;
- het recreatief medegebruik van reguliere woningen;
- medegebruik agrarische activiteiten;
- voorzieningen en bedrijvigheid;
- monumenten en karakteristieke panden;
- duurzaam bouwen.

4.2.1. Regeling verblijfsrecreatieve voorzieningen

In Buren komen diverse typen verblijfsrecreatieve voorzieningen voor. Zo zijn er meerdere vakantiewoningen, appartementen, kamerverhuur, bed en breakfast en enkele hotels en/of hotel/pensions (hotel-restaurant 'De 'Klok' aan de Hoofdweg 11, hotel-pension Oud (met restaurant) aan de Strandweg 24 en een groepsaccommodatie aan de Willibrordusstraat 5). Het appartementencomplex aan de Strandweg 61 (het Amelander Paradijs) valt buiten het plangebied. In Buren zijn voorts relatief veel groepsverblijven aanwezig (kampeerboerderijen).

Vanwege de specifieke ruimtelijke verschijningsvorm, zijn de kampeerboerderijen specifiek bestemd. Verder komen er appartementen voor in Buren. Deze zijn onder de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' gebracht. Bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe bedrijfswoningen, onder voorwaarde, mogelijk te maken.

4.2.2. Regeling horeca

In Buren komen enkele horecavoorzieningen voor, het betreft een café-restaurant (de Driesprong, Hoofdweg 15), een hotel-restaurant (De Klok, Hoofdweg 11) en een snackbar (De Bakkerij, Hoofdweg 4a). De horecavoorzieningen zijn onder de bestemming 'Horeca' gebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen:

- 'Horeca - 1': restaurant en bar/café;
- 'Horeca - 2': restaurant (in combinatie met hotel), hotel en pension.

Fastfoodbedrijven en ijssalons zijn binnen de bestemming 'Horeca - 1' aangeduid. Zowel binnen de bestemming 'Horeca - 1' als binnen 'Horeca - 2' zijn de bestaande bedrijfswoningen aangeduid.

4.2.3. Gebruik van permanente woningen als tweede woning

In de dorpen op Ameland, waaronder Buren, komt het voor dat woningen worden gebruikt als tweede woning ⁶⁾. Ten tijde van het inwerkingtreden van de Tweede woningverordening, waren er op Ameland 142 tweede woningen, waarvan er 14 in Buren stonden. Inmiddels wordt een deel hiervan weer permanent bewoond en is een beperkt deel onttrokken aan de voorraad. Per medio 2010 zijn er in Buren nog 3 tweede woningen met een ontheffing uit 1989. De gemeente tracht met de Huisvestingsverordening het gebruik van permanente woningen als tweede woningen verder tegen te gaan.

Het aantal tweede woningen moet, omwille van de leefbaarheid in het dorp, zo veel mogelijk worden beperkt en waar mogelijk teruggebracht worden. Om dit te realiseren is in het bestemmingsplan Buren het gebruik van woningen als tweede woning, als strijdig gebruik aangemerkt. De woningen waarvoor een persoonsgebonden ontheffing is afgegeven voor het recreatief gebruik van de woning, zijn hiervan via een persoonsgebonden overgangsrecht uitgesloten. De adressen waar dit voorkomt, zijn in de regels genoemd.

4.2.4. Gebruik bijgebouwen voor recreatieve bewoning

In Buren worden enkele bijgebouwen gebruikt voor recreatieve bewoning. Dit gebruik wordt als ongewenst gezien. In het bestemmingsplan is dit gebruik daarom als strijdig gebruik aangemerkt. Echter, bijgebouwen waar dit gebruik sinds 1983 ononderbroken voortduurt, hebben een specifieke aanduiding gekregen om dit gebruik toe te staan (de aanduiding "specifieke vorm van wonen - recreatieve bewoning). Deze bijgebouwen mogen worden gebruikt voor recreatieve bewoning. Als dit gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, kan de specifieke aanduiding worden verwijderd met een wijzigingsbevoegdheid.

4.2.5. Recreatief medegebruik reguliere woningen

Naast het voorkomen van 'tweede woningen' komt het op Ameland veelvuldig voor dat een deel van de woning en/of bedrijfswoning in gebruik is als appartement. Ook het verstrekken van logies in een deel van de (bedrijfs)woning en/of in aan- en uitbouwen komt veelvuldig voor. Het bestemmingsplan maakt deze vorm van verblijfsrecreatie in planologische zin mogelijk, en wel op de volgende wijze:

⁶⁾ In 1989 is de 'Tweede woningverordening' ingesteld om dit recreatieve gebruik van woningen tegen te gaan. Deze verordening is momenteel niet meer van kracht. Op dit moment geldt de Huisvestingsverordening.

- alleen bij die (bedrijfs)woningen waar ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan al sprake was van een dergelijke gebruik, is dit door middel van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' bij recht toegestaan;
- binnen de woonbestemming en bestemmingen met bedrijfswoningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ook op andere locaties dit gebruik toe te staan, na afweging van de verschillende criteria.

4.2.6. Medegebruik agrarische activiteiten

De agrarische bedrijvigheid is één van de oudste vormen van bedrijvigheid op Ameland. Veel agrarische bedrijven zijn in de afgelopen decennia naar een andere functie overgegaan, ook in Buren is dit het geval. De boerderijen in het plangebied worden niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Wel komt de agrarische functie nog deels terug in de hobby- en deeltijdsector. Deze reeds lang bestaande bedrijfsuitoefening is in het bestemmingsplan opgenomen onder 'agrarisch medegebruik'. Conform de beleidsnotitie 'Schuilgelegenheden voor dieren van hobbyboeren en het plaatsen van opstallen bij groentetuintjes kunnen hobbyboeren onder voorwaarden schuttingen, schutstallen en opstallen bij groentetuinen plaatsen (zie paragraaf 2.4).

4.2.7. Voorzieningen en bedrijvigheid

In de bebouwde kom dient vestiging van kleine vormen van bedrijvigheid aan huis, waar ruimtelijk mogelijk, gestimuleerd te worden. Hiertoe is een specifieke regeling opgenomen. Indien er bij woningen functies aanwezig zijn die niet onder de noemer aan-huis-verbonden-beroep vallen, is in het bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen via een aanduiding.

Voor de in het dorp aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid wordt gestreefd naar het behoud hiervan. De functies hebben een specifieke bestemming gekregen, met uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Maatschappelijke voorzieningen (onder andere het dorps huis 't Wantij, Binnenweg 15) vallen onder een afzonderlijke bestemming, met de mogelijkheid tot uitwisselbaarheid tussen deze functies, om de flexibiliteit hierin zo groot mogelijk te houden.

4.2.8. Duurzaam bouwen

Bij de nieuwbouw, herbouw en/of verbouw van woningen streeft de gemeente ernaar om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten van 'Duurzaam bouwen'. Dit betreft een beperking van het materiaalgebruik, een keuze voor de materiaaltypen, een beperking van het energieverbruik, een gesloten grondbalans en een duurzame waterhuishouding.

4. 3. Woningbouw Hazeweg/Foppedunenweg

Aan de Hazeweg/Foppedunenweg wordt in dit bestemmingsplan bij recht de planologische mogelijkheid geboden tot de bouw van twee woningen. De genoemde locatie is gelegen buiten de begrenzing van het bestaand gebied. Op grond van de Verorde-

ning 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. Ook moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. In deze paragraaf wordt op bovenstaande punten nader ingegaan.

4.3.1. Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking ex artikel 3.1.6, tweede lid Bro, kent drie treden:

- bepalen regionale behoefte;
- bouwen binnen stedelijk gebied;
- bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Trede 1 - bepalen regionale behoefte

De regionale (kwantitatieve) behoefte voor woningbouw op Ameland is afgestemd met Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân in een woningbouwafspraken⁷. In de woningbouwafspraken is de behoefte verdeeld over de vier dorpen op het eiland. De behoefte aan woningen op Ameland is onderbouwd met maatschappelijke en demografische ontwikkelingen.

Voor wat betreft woningbouw in het dorp Buren is de betreffende woningbouwlocatie aan de Hazeweg/Foppedunenweg /Duinlandsweg in de 'Structuurvisie Ameland' opgenomen als 'te bebouwen open plekken'. De woningbouwlocatie is op basis van de regionale behoefte opgenomen in de woningbouwafspraken 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 Foppedunenweg/ 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 woningbouwafspraken 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 woningbouwafspraken 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).

⁷ 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.

Voor onderhavige woningbouwlocatie aan de Hazeweg/Foppedunenweg/ 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/ Foppedunenweg/ 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 Foppedunenweg. De woningen zijn aan de westzijde van de Foppedunenweg voorzien, terwijl aan oostzijde van de Foppedunenweg 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 Foppedunenweg (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 Foppedunenweg /Duinlandsweg. Hierbij is gerekend met 18 bouwkvelds. 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. Zij hebben een maatschappelijke en economische binding met de gemeente, en willen 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, Foppedunenweg 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 Foppedunenweg 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 'multi-modaal' ontsloten is.

Conclusie:

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.

4.3.2. Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân geeft aan dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouwmogelijkheden 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 Foppedunenweg binnen bestaand stedelijk gebied. Kaart 1-1 sluit de locatie voor de overige woningen aan de Foppedunenweg/ 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 onderhavige voorziene woningen een onderdeel zijn van het "Uitbreidingsplan Duinlandsweg / Foppedunenweg 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 dorps-

rand 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 bebouwingsslint leiden. De woningen doen geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek en er kan derhalve ontheffing van de Verordening verleend worden.

4.3.3. Landschappelijke en 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, Foppedunenweg 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.



Figuur 5. Het dorp Buren met daarin van links naar rechts aangegeven (1) de dorpsbebouwingsgrens, (2) de dorpsrandbebouwing met een straatprofiel met aan weerszijde woningen en (3) de bestaande woningen (blauw) en nieuw te bouwen woningen (rood) in het uitbreidingsplan Duinlandseweg/Foppeduneweg/Hazeweg.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Agrarisch - Bedrijf

Ten oosten van de Tiemen Boelensweg ligt één perceel met de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf'. De gronden zijn bedoeld voor het agrarische bedrijf en bedrijfswoningen met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De bebouwingsregels zijn afgestemd op de huidige situatie door de goothoogte, de (bouw)hoogte en de situering vast te leggen. De bouwregels zijn op de verbeelding weergegeven.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de huidige bebouwing appartementen mogelijk te maken. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij de bedrijfswoning één recreatieappartement te vestigen. Op een perceel aan de Tiemen Boelensweg bestaat de mogelijkheid om het agrarische bedrijf te wijzigen naar een kampeerboerderij. Daarom is dit perceel voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

Agrarisch - Cultuurgrond

Met name langs de randen van het plangebied ligt agrarisch gebied met de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Het zijn de oude cultuurlanden die bij het dorp behoorden. Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen waar schuilgelegenheden en stallen het voor hobbymatig houden van dieren zijn toegestaan. Verder mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd, overige bouwwerken mogen ten hoogste 5,00 meter hoog zijn.

Bedrijf

Verspreid in het dorp liggen enkele bedrijven die de bestemming 'Bedrijf' hebben gekregen. Binnen deze bestemming zijn de mogelijkheden beperkt tot een bedrijf uit categorie 1 en 2 van de VNG-Basiszoneringslijst. Deze keuze is gebaseerd op enerzijds de aanwezigheid van woningen in de nabijheid en anderzijds het feit dat het gebied overwegend is te kenmerken als 'gemengd gebied'. De bedrijven die hiermee bedoeld worden, zijn in de bijlage bij de regels genoemd. Zwaardere bedrijven zijn niet toegestaan.

Terwijl het bestemmingsplan een regeling geeft over de aard van de bedrijven, worden de milieueffecten meer specifiek geregeld door middel van de Wet milieubeheer. In het plangebied zijn al bedrijven aanwezig die in een zwaardere categorie vallen. Omdat het niet wenselijk is dat dergelijke bedrijven zich elders vestigen zijn deze bedrijven specifiek op de verbeelding aangeduid. Het gaat hier om de aannemersbedrijven aan de Nieuweweg 15 en de Miedenweg 3.

Het beleid is erop gericht dat zich in de vrijkomende bedrijfsgebouwen geen milieu-hinderlijke bedrijven vestigen. Om dit te waarborgen zal daarom na bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing, de specifieke aanduiding van de verbeelding kunnen worden verwijderd door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Hierna zijn slechts weer bedrijven uit de lagere categorie toegestaan.

Bedrijven die niet in de categorie 1 en 2 van de Basiszoneringslijst vallen, maar naar aard en omvang van de bedrijvigheid wel gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorieën, worden middels een afwijking met een omgevingsvergunning toegestaan. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen die niet in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn. Geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen alsmede vuurwerkbedrijven worden niet toegestaan.

De bedrijfsgebouwen moeten in een bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte en (bouw)hoogte zijn afgestemd op de huidige situatie en op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Bij de bedrijven waar nu nog geen bedrijfswoning aanwezig is, kan een bedrijfswoning worden toegestaan middels een afwijking met een omgevingsvergunning.

Tenslotte is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij een bedrijfswoning één recreatieappartement te realiseren.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

Nutsgebouwtjes van ten hoogste 15 m² met een maximale hoogte van 3,00 meter, kunnen omgevingsvergunningsvrij worden gebouwd en zijn daarom niet inbestemd. Onder deze bestemming vallen dan ook uitsluitend de in het plangebied aanwezige (grotere) nutsgebouwtjes. Nutsgebouwen die onder deze bestemming vallen, mogen ten hoogste 4,00 meter hoog zijn. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Cultuur en ontspanning

Aan de Hoofdweg 1 zit een museum die onder de deze bestemming valt. Naast het museum zijn er ook andere culturele voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming is tevens ondergeschikte horeca toegestaan. Gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd. De, op de huidige situatie afgestemde, maatvoering van gebouwen is op de verbeelding weergegeven.

Detailhandel

Verspreid in Buren zijn vijf locaties die vallen onder de bestemming 'Detailhandel'. Het gaat om een supermarkt, twee winkels en twee fietsenverhuurbedrijven. De fietsenverhuurbedrijven en de supermarkt zijn specifiek op de verbeelding aangeduid.

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor detailhandel en in beperkte mate voor omgevingsfuncties zoals straten, parkeer- en groenvoorzieningen etc. De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. De bebouwingsvoorschriften zijn afgestemd op de huidige situatie. De maximale goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Bij eventuele verbouw van de gebouwen moet aan deze maatvoering worden voldaan.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is het bij recht toegestaan te wonen op de tweede bouwlaag en hoger. Daarnaast is bestaand wonen op de eerste bouwlaag (begane grond) bij recht mogelijk. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het wonen moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij de woning een recreatieappartement toe te staan.

Groen

Een aantal groenstroken en open plekken heeft de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele aard is voor de beeldkwaliteit van de kern en daarom niet bebouwd mogen worden.

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden opgericht. In de groenvoorzieningen kunnen paden voorkomen.

Horeca - 1

Binnen deze bestemming zijn restaurants, cafés, snackbars en ijssalons toegestaan. Binnen deze bestemming is er een onderlinge uitwisselbaarheid van deze functies. In Buren gaat het om een café en een snackbar. Omdat het niet wenselijk is dat zich overal binnen deze bestemming een snackbar kan vestigen, is deze op de verbeelding aangeduid. Binnen de bestemming 'Horeca – 1' is het bij recht toegestaan te wonen op de tweede bouwlaag en hoger. Daarnaast is bestaand wonen op de eerste bouwlaag (begane grond) bij recht mogelijk. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij de woning een recreatieappartement toe te staan.

De bebouwingsregels zijn afgestemd op de huidige situatie door de goothoogte, de (bouw)hoogte en de situering vast te leggen. De bouwregels zijn op de verbeelding weergegeven.

Horeca - 2

In deze bestemming zijn restaurants in hotels, hotels en pensions toegestaan. In Buren gaat het om één hotel-restaurant en twee pensions. Deze horecabestemming onderscheidt zich van de andere horecabestemming door het duidelijke verblijfskarakter.

Binnen de bestemming 'Horeca – 2' is het bij recht toegestaan te wonen op de tweede bouwlaag en hoger. Daarnaast is bestaand wonen op de eerste bouwlaag (begane grond) bij recht mogelijk. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij de woning een recreatieappartement toe te staan.

Bij het hotel-restaurant is tevens een slijterij aanwezig. Omdat het niet wenselijk is dat dit overal binnen deze bestemming voorkomt, is de plaats van de slijterij op de verbeelding aangeduid. De bebouwingsregels zijn afgestemd op de huidige situatie en op de verbeelding weergegeven.

Maatschappelijk

Deze bestemming heeft betrekking op de in Buren aanwezige maatschappelijke voorzieningen. In Buren gaat het alleen om een thuiszorg / consultatiebureau. Naast deze functie zijn er binnen deze bestemming ook andere maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

De locaties van de voor de maatschappelijke functies benodigde gebouwen zijn door middel van bouwvlakken op de verbeelding vastgelegd. De maximale toegestane goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen is in de bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. Deze zijn afgestemd op de huidige situatie.

Recreatie - Groepsverblijf

Vanwege de specifieke ruimtelijke verschijningsvorm zijn de groepsverblijven (kampeerboerderijen) in Buren specifiek bestemd. De bebouwingsregels zijn afgestemd op de boerderijvorm. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Door middel van een afwijking kan er in beperkte mate van deze bebouwingsvoorschriften worden afgeweken.

Er mag bovendien een oppervlakte van 50 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. De bepalingen van de goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn er op afgestemd om ze in ruimtelijk opzicht ondergeschikt te laten zijn aan het groepsverblijf.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Groepsverblijf' zijn de voorkomende bedrijfswoningen aangeduid. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij de bedrijfswoning een recreatieappartement op te richten. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de huidige bebouwing appartementen te realiseren.

Op een aantal locaties is een agrarische schuur aanwezig. Deze zijn op de verbeelding aangeduid.

Bij één groepsverblijf is een evenemententerrein aanwezig. Dit is op de verbeelding aangeduid.

Recreatie - Verblifsrecreatie 2

Binnen deze bestemming mogen alleen appartementen(complexen) opgericht worden. Het beleid van Ameland is niet gericht op een sterke kwantitatieve groei. Daarom zijn de appartementen(complexen) vastgelegd. In Buren komen diverse appartementencomplexen voor.

Bij verschillende appartementen(complexen) zijn bedrijfswoningen aanwezig. Per voorziening is één bedrijfswoning toegestaan. De locatie van deze bedrijfswoningen is op de verbeelding aangegeven. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij deze bedrijfswoningen moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. De maximale toegestane goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen is in de bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij een bedrijfswoning één recreatieappartement op te richten.

Tuin

Vanwege het karakter van de kern Buren, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het plaatsen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en de woningen zelf. Met name de gebieden die grenzen aan de openbare ruimte dienen vrij te blijven van bebouwing.

Om dit te waarborgen is de bestemming 'Tuin' opgenomen voor de voor- en de zijtuinen tot 3,00 meter achter de voorgevel van de woningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1,00 meter bedragen. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een meer specifieke regeling. Vóór de naar de weg gekeerde gevel mogen erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,00 meter hoog zijn. De achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning gelegen erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn.

Verkeer - Verblijfsgebied

Buren is geheel als 30 km/uur-gebied aangewezen en ingericht. Daarom zijn alle wegen en straten bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Onder deze bestemming vallen naast wegen en straten ook paden, pleintjes, parkeerhavens en kleinschalig openbaar groen. Het betreft hier de openbare ruimte die slechts een verkeersontsluitende functie voor de directe woonomgeving heeft en waar het verblijfskarakter voorop staat. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden opgericht.

Wonen - 1 en 2

Deze bestemmingen betreffen de bestaande woningen in het plangebied. Het onderscheid tussen deze twee bestemmingen komt tot uitdrukking in de bouwmassa (goot-

hoogte en (bouw)hoogte). De bestemming 'Wonen - 1' betreft woningen die bestaan uit één bouwlaag en een dak met een hellende kap. Woningen in twee bouwlagen met een kap vallen onder de bestemming 'Wonen - 2'. In beperkte mate zijn woonstraten, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen onder deze bestemming gebracht. Dit betreft de gronden die tot de directe omgeving van de woning behoren. De omgevingsfuncties staan dan ook ten dienste van de woonfunctie. Binnen de bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen mogelijk.

In de bebouwingsregels wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De bebouwingsregels voor de hoofdgebouwen zijn erop gericht de bestaande bebouwingskenmerken te handhaven. Voor 'Wonen - 1' geldt dat de goothoogte maximaal 3,50 meter en de (bouw)hoogte maximaal 8,50 meter mag bedragen. Voor 'Wonen - 2' geldt dat de goothoogte maximaal 6,50 meter en de (bouw)hoogte maximaal 10,00 meter mag bedragen. De dakhelling varieert wel enigszins, zodat ten aanzien daarvan is bepaald dat deze minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen.

Er mogen maximaal 2 woningen aaneen gebouwd worden. Een hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

In verband met het voorkómen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld wordt de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de openbare ruimte gewaarborgd door de bestemming 'Tuin'. Het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is slechts toegestaan op een afstand van ten minste 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Om volgebouwde erven te voorkomen, is de gezamenlijke oppervlakte voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op maximaal 50% van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, gesteld.

Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is een goothoogte van 3,00 meter toegestaan. De (bouw)hoogte mag 6,50 meter bedragen, maar moet tenminste 1,00 meter lager zijn dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zijn voorzien van een plat dak of van een dak met een hellende kap (30° tot 60°).

Onder de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vallen ook erkers en serres. Met de ligging van de bestemming 'Tuin' (waarin geen gebouwen zijn toegestaan) wordt voorkomen dat dergelijke bouwwerken aan de voorzijde van een woning worden gebouwd.

Door middel van een afwijking middels een omgevingsvergunning is het mogelijk om, onder voorwaarden, een hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak te bouwen. Ook is het mogelijk de dakhelling van gebouwen te verlagen of tot maximaal 80° te verhogen.

In de kom van Buren zijn op diverse locaties woningen aanwezig waar recreatief medegebruik plaatsvindt. Hiervoor is de aanduiding 'verblijfsrecreatie' opgenomen. Bin-

nen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' is maximaal 1 appartement mogelijk met een maximale oppervlakte van 70 m². Bijgebouwen mogen hier nadrukkelijk niet voor worden gebruikt. De aanduidingen leggen de huidige situatie vast (aanduiding 'verblijfsrecreatie').

Met een wijzigingsbevoegdheid mag zo'n aanduiding ook op de kaart worden aangebracht om een nieuwe situatie mogelijk te maken. Hierbij moet wel worden voldaan aan diverse criteria. Tevens mag een bestaande aanduiding worden verwijderd wanneer de verblijfsrecreatieve functie is beëindigd.

In Buren worden ook enkele bijgebouwen gebruikt voor recreatieve bewoning. Dit gebruik wordt als ongewenst gezien. In het bestemmingsplan is dit gebruik daarom als strijdig gebruik aangemerkt. Echter, bijgebouwen waar dit gebruik sinds 1983 ononderbroken voortduurt, hebben een specifieke aanduiding gekregen om dit gebruik toe te staan (de aanduiding "specifieke vorm van wonen - recreatieve bewoning). Deze bijgebouwen mogen worden gebruikt voor recreatieve bewoning. Als dit gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, kan de specifieke aanduiding worden verwijderd met een wijzigingsbevoegdheid.

Wonen - Woongebouw

In Buren is één woongebouw aanwezig. Dit woongebouw is bestemd als 'Wonen - Woongebouw'. Gebouwen en overkappingen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte van het gebouw is afgestemd op de huidige situatie en bedraagt 7,00 meter.

5. 3. Toelichting op enkele afwijkingsregels

Afwijking gebouwen ten behoeve van groentetuinen en schutstallen en schuilgelegenheden

Er zijn gebieden op de verbeelding opgenomen waar bij afwijking gebouwen ten behoeve van groentetuinen en schutstallen en schuilgelegenheden in de vorm van schuttingen voor dierhouders voor het hobbymatig houden van vee worden gebouwd mogen worden gebouwd. Het gaat om twee gebieden. In het ene gebied mogen bij afwijking alleen gebouwen ten behoeve van groentetuinen worden gebouwd. De gebouwen ten behoeve van schutstallen en schuilgelegenheden in de vorm van schuttingen zijn in het andere gebied bij afwijking mogelijk.

5. 4. Toelichting op enkele wijzigingsregels

Wijzigingsbevoegdheid schuilgelegenheden en stallen

Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bouw van schuilgelegenheden en/of stallen voor hobbyboeren voor het hobbymatig houden van vee en de bouw van een stal voor deeltijdboeren mogelijk te maken. Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestaande schuilgelegenheden en stallen te verwijderen. Er zijn maximaal 20 schuilstallen binnen de gehele gemeente toegestaan.

Wijziging naar wonen

Vanuit de Structuurvisie volgt dat er enkele 'te bebouwen open plekken' voorkomen in Buren. Deze plekken zijn aangeduid en voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Onder voorwaarden is het hier mogelijk om woonhuizen te bouwen.

Wijzigen naar detailhandel

Aan de Esther Meindersstraat 1 bestaat de mogelijkheid om het de woonbestemming te wijzigen naar detailhandel. Daarom is dit perceel voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

Vestiging appartement of logies

Bij alle bestemmingen met een (bedrijfs)woning is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een appartement of logies toe te staan. De verblijfsrecreatieve functie moet wel ondergeschikt zijn ten opzichte van de woonfunctie. Als het appartement of logiesgedeelte op de eerste verdieping wordt gevestigd maar daarom de gebruiksoppervlakte van niet meer bedragen dan 70 m². Als het appartement of het logiesgedeelte elders in of bij de bedrijfswoning wordt gevestigd mag de gebruiksoppervlakte niet meer zijn dan 30% van de totale gebruiksoppervlakte van de bedrijfswoning met inbegrip van aan- en uitbouwen. De oppervlakte mag dan overigens ook niet groter worden dan 70 m².

Een overzicht van de ligging van de wro-zone afwijkingsgebieden en de wro-zone wijzigingsbieden is opgenomen als *bijlage 1*.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toege-zonden aan diverse (overheids)instellingen. In het kader van de Inspraak is het voorontwerp bestemmingsplan daarnaast - voor een periode van 6 weken - voor een ieder ter inzage gelegd.

Ten aanzien van alle ingekomen overleg- en inspraakreacties is een stand-punt bepaald, waarvan de resultaten in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. Een weergave van het gevoerde overleg en inspraak is weergegeven in *bijlage 4*.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 februari tot en met 19 maart 2014 voor een ieder 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 en de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Ameland. Na de zienswijzenronde heeft de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan beslist. Zij heeft hierbij de ontvangen zienswijzen meegewogen. Het bestemmingsplan is op 30 juni 2014 vastgesteld.

In de zienswijzennota "Bestemmingsplan Buren" zijn de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen over het "Bestemmingsplan Buren". Deze zienswijzennota is onderdeel van het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van bestemmingsplan. Het raadsbesluit en de bijbehorende zienswijzennota zijn opgenomen als *bijlage 5* bij deze toelichting.

Tegen het bestemmingsplan is vervolgens beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft op 8 april 2015 uitspraak gedaan, waarbij de raad de opdracht heeft gekregen het bestemmingsplan op een klein onderdeel aan te passen. Daartoe heeft de raad op 29 juni 2015 een herstelbesluit genomen. De stukken behorende bij dit herstelbesluit zijn opgenomen bij het digitale bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor het bestaande deel van het dorp niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is voor dat deel in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving.

Ten aanzien van de mogelijkheden om bij recht woningen te bouwen is het zo dat de gemeente hier geen kosten aan heeft. De bouw van woningen zijn voor rekening en risico van de particulier. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van enkele woningen mogelijk. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in het Bro. Echter het betreffen bouwrechten die in het vigerende bestemmingsplan Buren ook al bestonden. Deze rechten worden één op één overgenomen. De Invoeringswet Wro heeft bepaald dat voor dergelijke situatie de grondexploitatieregeling niet van toepassing is. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

===