

BESTEMMINGSPLAN BUREN - VRIJEWILPAD

**Bestemmingsplan
Buren - Vrijewilpad**

Code 11-02-05 / 23-04-12

**GEMEENTE AMELAND 11-02-05 / 23-04-12
BESTEMMINGSPLAN BUREN- VRIJEWILPAD**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED	2
2. 1. Ruimtelijke omschrijving	2
2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming	2
2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan	2
2. 4. Ruimtelijk-stedenbouwkundige onderbouwing nieuwe situatie	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Provincie	4
3. 2. Gemeente	4
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	5
4. 1. Waterhuishouding	5
4. 2. Archeologie	5
4. 3. Ecologie	5
4. 4. Afstandscriteria en milieuzonering	6
4. 5. Luchtkwaliteit	6
4. 6. Externe veiligheid	6
4. 7. Geluid	7
4. 8. Bodem	7
4. 9. Belemmeringaspecten	8
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	9
5. 1. Algemeen	9
5. 2. Juridisch systeem	9
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	9
6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	10
6. 1. Maatschappelijke betrokkenheid	10
6. 2. (Voor-)overleg	10
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	11
7. CONCLUSIE	13

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Wateradvies
<u>Bijlage 2</u>	Overlegreacties

1. INLEIDING

Op 17 september 2010 is een bouwaanvraag ontvangen voor het plaatsen van een berging met vergaderruimte aan het Vrijewilpad in Buren. Op 14 april 2011 is, gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan, voor dit project een aanvraag ontvangen voor herziening van het bestemmingsplan "De Vleijen" voor het perceel aan de Vrijewilpad. De herziening betreft het wijzigen van de bestemming 'Aktieve recreatie, categorie I' in de bestemming 'Maatschappelijk'.



Figuur 1. Huidige situatie Vrijewilpad te Buren

2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED

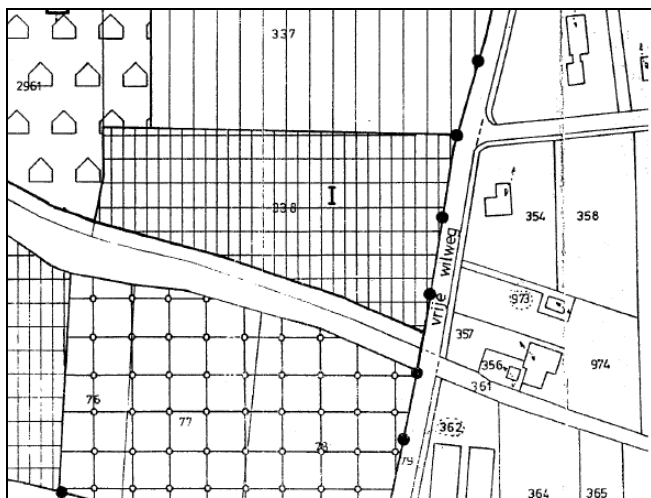
In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke omschrijving van het plangebied gegeven. Tevens worden de huidige bestemmingsplanbepalingen weergegeven.

2. 1. Ruimtelijke omschrijving

Het plan is gesitueerd aan de rand van het dorp Buren aan de westzijde van het Vrijewilpad en ten noorden van de Noordwal. In de directe omgeving van het perceel zijn enkele woningen, verblijf recreatieve accommodaties, een kippenhouderij/winkel met trapkarren verhuur en het sportcomplex van voetbalvereniging Geel-Wit met voetbalvelden en de accommodatie. De locatie is kadastraal bekend gemeente Nes, sectie D, nummer 338. De geometrische plaatsbepaling is: X-181960/Y-606938.

2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "De Vleijen" (vastgesteld door de raad op 17 maart 1986). Het perceel heeft hierin de bestemming 'Aktieve recreatie, categorie I' artikel 5.



Figuur 2. Fragment plankaart bestemmingsplan 'De Vleijen'

Volgens artikel 5.1 van de regels zijn deze gronden bestemd voor sport- en speelvelden, met daarbij behorende beheer-, toilet-, kleed en kantinegebouwen, groenvoorzieningen, andere bouwwerken en andere werken.

2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan

De initiatiefnemer verzoekt om een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van een berging met vergaderruimte aan het Vrijewilpad te Buren.

2. 4. Ruimtelijk-stedenbouwkundige onderbouwing nieuwe situatie

Het plan is goed inpasbaar binnen het bestaande bebouwingsbeeld. De belevingskarakteristiek zal niet verstoord gaan worden. Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is de ingreep aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren tegen het betreffende plan.

De landschappelijke inpassing van plannen op Ameland is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan en overgenomen in de Welstandsnota.

3. BELEIDSKADER

Onderstaand wordt het vigerend beleid van het Rijk, Provincie Fryslân en Gemeente Ameland omschreven. Het betreft alleen het relevante beleid voor de aanvraag. Wat betreft het rijksbeleid stuit het plan gezien het lokale niveau en de grootte ervan niet op belemmeringen en zijn de ontwikkelingen niet tegenstrijdig.

3. 1. Provincie

Met betrekking tot het provinciaal beleid wordt verwezen naar de 'Structuurvisie Fryslân 2007' (het voormalige 'Streekplan Fryslân 2007'). Er is op dit lokale niveau geen beleid verwoord voor de maatschappelijke sector. Er is dan ook geen sprake van tegenstrijdigheid van deze ontwikkeling met provinciaal beleid.

3. 2. Gemeente

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan "De Vleijen". Dit bestemmingsplan is een voortvloeisel van het recreatie-deelplan Ameland, dat op zijn beurt weer een vervolg is van een voorstudie voor een recreatie-basisplan Friese Wadden. Het recreatie-deelplan geeft de visie weer van de gemeente Ameland op de sector recreatie. De ruimtelijke aspecten van de sector recreatie zijn afgewogen tegen de ruimtelijke aspecten van andere sectoren. Het bestemmingsplan verwoordt geen beleid ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen. In algemene zin is het gemeentelijk beleid gericht op het behoud van de bestaande maatschappelijke voorzieningen en de kwaliteit ervan.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten en de onderzoeksresultaten van de omgevingsaspecten weergegeven.

4. 1. Waterhuishouding

Voor het onderhavige plan is op 4 april 2011 een digitale watertoets verstuurd aan Wetterskip Fryslân (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). Er vindt door het plan een toename van de verharding plaats ten opzichte van de bestaande situatie van circa 182 m². De gebruiks-, belevings en toekomstwaarde van het lokale oppervlaktewater c.q. het lokale ecosysteem wordt niet verstoord. De digitale watertoets resulteert in het bijgevoegde standaard wateradvies voor aanvrager in bijlage 1.

4. 2. Archeologie

De Friese Archeologische en Monumentenkaart Extra (Famke) is richtinggevend voor het bepalen van de te verwachte archeologische verwachtingen van het projectgebied. Famke geeft aan dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is (ex artikel 3.1.6.2.a. Bro).

4. 3. Ecologie

Voor wat betreft de natuurtoets (ex artikel 3.1.6.2.b. Bro) is het plangebied bekeken op de eventuele beletselen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. De resultaten worden in de subparagrafen weergegeven.

Natuurbeschermingswet 1998

Het perceel is gelegen in het buitengebied aan de rand van het dorp Buren en grenzend aan het sportveldencomplex aldaar. Er is sprake van een beperkte ecologische waarde.

Het perceel ligt op aanmerkelijke afstand van het gebied dat aangewezen is als Vogelrichtlijngebied c.q. aangemeld Habitatgebied en dat wordt gerekend tot Natura 2000-gebied, waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is. Ook qua indirecte belasting zijn er geen beletselen c.q. er is geen sprake van significante gevolgen. De Natuurbeschermingswet 1998 brengt geen beletselen met zich mee. Verslechtering en verstoring zijn dan ook niet aan de orde.

Flora- en Faunawet

Het beoogde bouwplan brengt geen negatieve effecten m.b.t. het verstoren en beschadigen van beschermde soorten of aantasting van hun groei, broed en verblijfplaatsen in de context van het geheel met zich mee voor wat betreft de in het kader van de Flora- en faunawet te beschermen planten en dieren, als bedoeld in het betreffend aanwijzingsbesluit, gelet op het karakter van de locatie en de relatie met de al dan niet directe omgeving.

4. 4. Afstandscriteria en milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieu is gekeken naar de afstandscriteria zoals ze zijn genoemd in de Richtlijn bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Een berging is geen gevoelig object. Een vergaderruimte is dat in principe wel. In dit geval kan aangenomen worden dat dit geen reguliere verhuurbare ruimte wordt, maar een extensief door het dorpsbelang Buren gebruikte vergaderruimte. Hierdoor kan afgeweken worden van het gevoeligheids criterium voor wat betreft geur.

In de nabijheid van de locatie liggen woningen en een kippenhouderij. Door de kippenhouderij is er sprake van afstandscriteria voor geur. De kippenhouderij is niet meer in beide stallen gevestigd, maar alleen in de stal die het verst af staat van de geplande locatie.

Alles in ogenschouw nemende kan daarom afgeweken worden van milieu-criterium voor wat betreft geur en kan hier ingestemd worden met de bouw van een berging met vergaderruimte.

4. 5. Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de "Wet luchtkwaliteit" (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005). Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Doordat onderhavig plan betrekking heeft op het plaatsen van een berging met vergaderruimte, zal er geen toename zijn van activiteiten welke de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Op grond hiervan staat de luchtwetgeving de planologische procedure niet in de weg (ex artikel 3.1.6.2.c. Bro).

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*;
2. *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)*;
3. *Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)*.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn conform de risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen.

De regelingen betreffende externe veiligheid hebben dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. De berging met vergaderruimte is gelegen aan de rand van het dorp Buren en is een niet-geluidsgevoelige gebouw. Bovendien zijn de verkeersintensiteiten niet dusdanig dat hiervoor extra maatregelen getroffen moeten worden.

4. 8. Bodem

Voor wat betreft bodem, er zijn geen gegevens bekend over deze locatie. Het plan moet voorzien in het realiseren én behouden van een duurzame bodemkwaliteit. Bodem die schoon is, moet schoon blijven en er moet op een juiste manier worden omgegaan met de aanwezige verontreinigingen. In geval van gebieden met verontreiniging dient de chemische bodemkwaliteit en het gebruik op elkaar afgestemd te worden. De bodem hoeft daarvoor niet in alle gevallen te worden schoongemaakt, maar wordt dan alleen geschikt gemaakt voor de huidige of toekomstige functie.

Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden, dient er onderzoek gedaan te worden naar de kwaliteit van de bodem van de betreffende locatie. Hierbij dienen de op dat moment geldende landelijke normen te worden gehanteerd.

Deze normen waarborgen onder andere dat bij (her)ontwikkeling op een locatie altijd de provincie en de gemeente worden geraadpleegd voor bodeminformatie, dat er aandacht is voor asbest, dat de juiste plekken en parameters worden onderzocht.

4. 9. Belemmeringaspecten

De volgende belemmeringaspecten zijn bij onderhavige ontwikkeling niet van toepassing: kabels en leidingen, wegen en sloten, privaatrecht, aanlegvergunning, kapvergunning cq boomsituatie.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Algemeen

Bij de juridische planopzet wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemming zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestemming is juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en op de verbeelding. Bovendien wordt het plan in het kader van de nieuwe wet- en regelgeving technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is daarnaast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

5. 2. Juridisch systeem

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn hierin de bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen de bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

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

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, straten en paden, parkeer-voorzieningen, sloten, bermen en beplanting, etc.

Voor de bouwregels geldt dat gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte(m)" aangegeven hoogten hebben.

6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid weergegeven van het plan voor de nieuwe woningbouwlocatie aan de Vrijewilpad te Buren. Het eventuele (voor-) overleg met betrokken (overheids-)diensten en het waterschap wordt geschetst. Eveneens komt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

6. 1. Maatschappelijke betrokkenheid

Conform artikel 1.3.1. Bro is de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan gedaan op 15 juni 2011 op de Info van de gemeente Ameland en (elektronisch) gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Voor wat betreft de maatschappelijke betrokkenheid (ex artikel 3.1.6.1.e. Bro) bij de voorbereiding van het plan, zijn in paragraaf 6.2 de uitkomsten opgenomen van het vooroverleg (ex artikel 3.1.1. Bro) met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6. 2. (Voor-)overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro dient de gemeente overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Overeenkomstig zijn de uitkomsten van het vooroverleg als volgt:

Betrokken gemeenten

Onderhavig project heeft geen betrokkenheid met omliggende en/of andere gemeenten. Om deze reden is afgezien van vooroverleg met de besturen ervan.

Wetterskip Fryslân

Artikel 3.1.6.1.b Bro bepaalt dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving is neergelegd van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt niet binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Water wordt aangesloten op de bestaande vuilwater-rioolaansluiting. Hemelwater dient in principe op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Als lokale omstandigheden niet toelaten dat hemelwater op eigen wordt geïnfiltreerd kan het hemelwater alleen op de bestaande vuilwater-rioolaansluiting worden geloosd, maar wel via een gescheiden aan te leggen riool. Op deze manier kan de hemelwaterafvoer worden afgekoppeld van de vuilwater-rioolaansluiting als in de toekomst een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd.

Op 4 april 2011 is een digitale watertoets uitgevoerd en is een ontvangstbevestiging van Wetterskip Fryslân ontvangen.

Zie tevens paragraaf 4.1 en Bijlage 1. Naar aanleiding van de bekendmaking ex artikel 3.1.1. Bro op 6 september 2011, mailt Wetterskip Fryslân op 12 september 2011 dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Zie tevens Bijlage 2.

Provincie

In de brief van de provincie Fryslân van 30 juni 2008 'Inwerkingtreding nieuwe Wro' zijn de hoofdlijnen voor de provinciale werkwijze onder de nieuwe Wro uitgewerkt. In bijlage B onder A.2 'toezending ten behoeve van vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro van plannen en projecten in de bebouwde kom' is aangegeven dat het toezenden van plannen en projecten met ontwikkeling niet nodig is als deze vermeld zijn in de limitatieve lijst met aangewezen vrijstellingen in de bebouwde kom in het kader van artikel 19 lid 2 WRO (oud) (besluit GS van Fryslân d.d. 18 oktober 2005). Dit project valt niet binnen deze lijst en is daarom in het kader van vooroverleg op 6 september 2011 bij de provincie ingediend (ex artikel 3.1.1.2 Bro). Van de provincie is op 3 oktober 2011 de reactie ontvangen dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Zie tevens Bijlage 2.

VROM

De minister van VROM heeft aangegeven (brief van 26 mei 2009) over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Daartoe is het ontwerpplan op 6 september 2011 aan VROM toegezonden (ex artikel 3.1.1.1. Bro).

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten wel/niet aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Ruimtelijk planoverleg (Steunpunt Monumentenzorg Fryslân)

Het plangebied ligt niet binnen een als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid (ex artikel 3.1.6.1.f. Bro) voor wat betreft een planschadevergoedingsovereenkomst en het eventueel vaststellen van een exploitatieovereenkomst komt in de volgende subparagrafen aan bod.

Planschadevergoedingsovereenkomst

Het onderhavige project betreft een particulier initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. Om eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente te laten komen, is een privaatrechtelijke overeenkomst (planschadevergoedingsovereenkomst) gesloten met de aanvrager (ex artikel 6.4a Wro). De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis. Een verder onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 3.1.6.f. Bro kan daarom achterwege blijven.

Exploitatieovereenkomst

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels zoals bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d van de Wro niet noodzakelijk is.

7. CONCLUSIE

De algehele conclusie luidt dat het plan voor een berging met vergader-
ruimte op deze locatie aan de Vrijewilpad te Buren op Ameland vanuit het
oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Het project
kan op basis van een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro worden
gerealiseerd.

===