

# **Wijzigingsplan**

## **Noordwal Buren - woningbouw**

## Wijzigingsplan Noordwal Buren - woningbouw

# Wijzigingsplan

## Noordwal Buren - woningbouw

### Inhoud

#### Toelichting op wijzigingsplan

1. Beschrijving van het plan
  2. Beleidskader
  3. Omgevingsaspecten
  4. Toelichting op regels
  5. Wijzigingsprocedure
  6. Uitvoerbaarheidsaspecten
- Bijlagen bij de Toelichting

#### Regels

#### Verbeelding

## Toelichting op wijzigingsplan

In deze toelichting wordt een nadere motivatie op het wijzigingsplan verdeeld in:

1. Beschrijving van het plan
  2. Beleidskader
  3. Omgevingsaspecten
  4. Toelichting op regels
  5. Wijzigingsprocedure
  6. Uitvoerbaarheidsaspecten
- Bijlagen bij de Toelichting

### 1. *Beschrijving van het plan*

#### Aanleiding

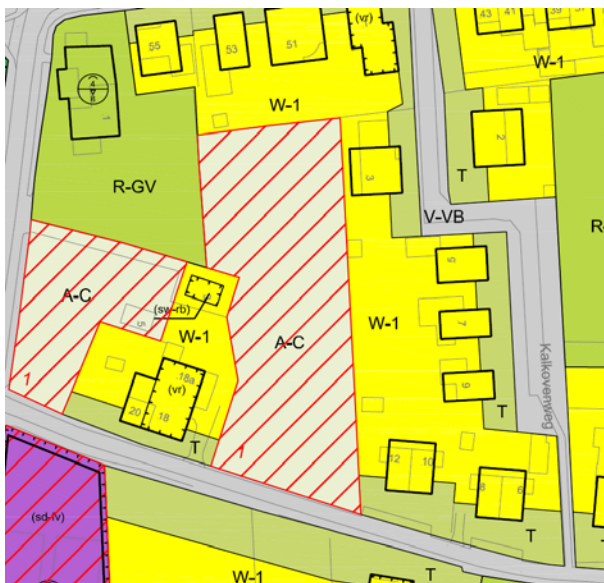
In de structuurvisie Ameland is van iedere kern een 'structuurvisiekaart wonen' opgenomen. Hierop is de totaalvisie op wonen per kern weergegeven met daarin tevens aandacht voor de kwalitatieve opgave. Primair gaat deze opgave uit van het beleid dat maatwerk in schaal, karakteristiek en dichtheid als uitgangspunt hanteert bij uitbreiding en inbreiding. In het bestemmingsplan Buren zijn de 'te bebouwen open plekken' vertaald middels een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te kunnen wijzigen in woondoeleinden. Er is een aanvraag ingediend om de bestemming van de drie percelen aan de Noordwal, kadastraal bekend gemeente Nes, sectie D, nummers 1838, 1839, 1840 en 1841 (deels) te wijzigen in 'Wonen', plaatselijk bekend Noordwal ongenummerd. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming te wijzigen via de wijzigingsbevoegdheid.

#### Huidige situatie

Het plan voor een wijziging van de bestemming, teneinde de bouw van een twee-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning mogelijk te maken, wordt gesitueerd op drie percelen aan de Noordwal in het dorp Buren. De omgeving van de percelen kenmerkt zich hoofdzakelijk door woningbouw en op grotere afstand door bedrijvigheid en verblijfsrecreatie. Aan de achter- cq noordzijde van de geplande woningen bevindt zich een agrarisch perceel dat als erf wordt gebruikt. De locatie aan de Noordwal Buren is kadastraal bekend gemeente Nes, sectie D, nummers 1838, 1839, 1840 en 1841 (deels). De geometrische plaatsbepaling is resp. X-182058/Y-606918, X-182046/Y-606916, X-182051/Y-606938 en X-182035/Y-606914.

#### Planologische regeling

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buren, vastgesteld door de raad op 29 juni 2015. De percelen (1838, 1839, 1840 en 1841) hebben de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' (artikel 4) met de mogelijkheid voor het college om het plan te wijzigen ex artikel 3.6.1a Wro in die zin dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen-1' en/of 'Tuin'. Deze wijzigingsmogelijkheid is neergelegd in artikel 23.1 sub d van het bestemmingsplan 'Buren'.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan Buren, projectlocatie

### Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

Het project bestaat uit het wijzigen van drie percelen in een woonbestemming, om de bouw van een twee-onder-een-kap en een vrijstaande woning mogelijk te maken. Kijkend naar de percelen, naar de omliggende bestemmingen en de aansluiting bij een straatbeeld van woningen, is dit ruimtelijk en stedenbouwkundig een goede invulling. Bij realisering ontstaat een straatbeeld met repeterend drie blokjes van twee woningen. Gezien het hier gaat om twee woningen direct aan de Noordwal en een vrijstaande woning naar achter gaat, blijft de openheid van de omgeving en het straatbeeld gewaarborgd. Ook de zichtlijnen van de openheid en zicht op de voormalige boerderij blijven gewaarborgd.

Bij nieuwe plannen en ontwikkelingen wordt bij de ruimtelijke kwaliteit gekeken en onderzocht, of de gebruikswaarde, de belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving gewaarborgd blijven en/of versterkt worden. Door verantwoord om te gaan met deze genoemde waarden zal er voor de lange termijn een kwalitatief goede en verantwoorde ruimtelijke kwaliteit blijven cq. ontstaan. Aangegeven kan worden dat deze waarden gewaarborgd blijven bij dit project.

De kaders voor de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van plannen op Ameland zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitplan en overgenomen in de Structuurvisie Wonen en de Welstandsnota.

Gezien het voorgaande kan aangegeven worden dat het gewijzigde bebouwingsbeeld met betrekking tot de voorziene bouwactiviteiten en het gewijzigde gebruik niet verstorend zijn voor de omgeving en de bestaande bebouwing c.q. bebouwingsbeeld. Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken zijn de ingrepen aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren tegen de betreffende plannen.

## 2. *Beleidskader*

### Gemeentelijk beleid

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar de Structuurvisie Ameland (vastgesteld op 28 november 2011). De doelstelling ten aanzien van 'wonen' is het kwantitatief realiseren van kwalitatief voldoende woningen. In dat kader is het project 'dorsuitbreiding woningbouw' opgenomen. De woningen die de gemeente met de ontwikkeling van dit project wenst te realiseren, zijn met name bestemd voor mensen die sociaaleconomisch

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. Het gemeentelijke beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid.

#### Afspraken woningbouwprogramma (Verordening Romte Fryslân)

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Voor het onderdeel wonen staat in de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In afwijking van deze bepaling kan, indien het gaat om een Waddeneiland, de woningbouwcapaciteit van het ruimtelijk plan ingepast in het gemeentelijke woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk niveau of door fasering van plannen.

Provincie Fryslân heeft op 1 juli 2014 ingestemd met de herijking van het woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma is de locatie aan de Noordwal opgenomen als woningbouwlocatie. Twee woningen zijn opgenomen in de woningbouwafspraken. De derde woning is in de afspraken opgenomen als een toekomstige bouwlocatie in een flexibele en dynamische lijst. Dit betekent dat het woningbouwprogramma moet worden geactualiseerd voor de derde woning. Binnen het woningbouwprogramma is ruimte voor het toevoegen van deze ene woning. Het college onlangs het geactualiseerde woningbouwprogramma volgens afspraak periodiek ter instemming voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Fryslân.

#### Conclusie

De conclusie is dat onderhavige woningen op basis van artikel 4.1.2b van de Verordening Romte zijn verantwoord.

### *3. Omgevingsaspecten*

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een (wijzigings) bestemmingsplan is aandacht besteed aan de zogenaamde omgevingsaspecten. Gelet op de aard en het karakter van het plangebied is gekeken naar de volgende aspecten: archeologie, cultuurhistorie, ecologie, water, milieuaspecten (geluid, bodem, luchtkwaliteit) en externe veiligheid.

Ten aanzien van het aspect archeologie adviseert de provincie op basis van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) om bij ontwikkelingen die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek te verrichten. Initiatiefnemers hebben een archeologisch bureauonderzoek laten uitvoeren. Op basis van het bureauonderzoek is de volgende archeologische verwachting opgesteld: "Het plangebied ligt op de rand van een strandwal, die vermoedelijk na 100 na Chr. kan zijn gevormd. Bewoning op de strandwal is zeker vanaf de late middeleeuwen. Eventuele bewoningssporen worden verwacht in de top van de strandwal. De Noordwal ligt op de grens tussen hoger gelegen gronden in het noordoosten en lager gelegen gronden in het zuidwesten. Er zijn een aantal aanwijzingen dat de Noordwal is aangelegd als dam in een laagte tussen Buren en de Bramer duinen. De kans wordt groot geacht dat als gevolg van overstromingen de top van de strandwal ter plaatse is verspoeld. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten wordt derhalve zeer klein geacht. Op basis van de lage archeologische verwachting wordt het niet aanbevolen om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren binnen het plangebied. Deze aanbeveling dient te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid in dit geval de gemeente Ameland. Deze zullen op

basis van de aangeleverde gegevens een selectie besluit nemen over deze aanbeveling.” Het college kan instemmen met de conclusies en neemt de aanbeveling over.

Voor wat betreft de waterparagraaf is op 19 april 2016 een digitale watertoets uitgevoerd. Deze digitale watertoets heeft geresulteerd in een wateradvies (d.d. 11 mei 2016, ontvangen 18 mei 2016) normale procedure, omdat 500m<sup>2</sup> aan extra verhard oppervlakte wordt gerealiseerd. De compensatieopgave resulteert in een waterhuishoudkundig plan van aanvrager waar Wetterskip Fryslân op 29 juni en 20 juli 2016 via de email mee heeft ingestemd.

In twee fasen worden de volgende waterhuishoudkundige maatregelen worden genomen:

#### *Fase 1 - Dubbele woning*

De opritten worden voorzien van waterdoorlatende bestrating. Naast het gebruik van regentonnen worden er zinkputten (met rondom een grindbed) aangelegd voor de vertraagde infiltratie van hemelwater van de daken.

#### *Fase 2 - Aanleg straat/weg en derde woning*

Wanneer de plannen voor het bebouwen van het derde perceel concreet worden betekent dat, dat er ook een weg aangelegd moet worden. Indien noodzakelijk wordt deze weg ook voorzien van waterdoorlatende bestrating. Op het perceel wordt een oprit met waterdoorlatende bestrating aangelegd, een zinkput (met rondom een grindbed) gerealiseerd en gebruik gemaakt van regentonnen. Voor het wateradvies zie bijlage 1. Er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst voor de waterhuishouding met aanvrager afgesloten.

Voor de overige omgevingsaspecten worden geen beletselen verwacht.

#### Conclusie

Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is de ingreep aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren tegen het betreffende plan. Er is samenvattend sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### *4. Toelichting op regels*

Er zijn Inleidende regels, Bestemmingsregels (Tuin, Wonen – 1) en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan Noordwal - Woningbouw. Voor de regels wordt verwezen naar de regels die onderdeel uitmaken van het wijzigingsplan. Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Buren'.

#### *5. Wijzigingsprocedure*

In dit plan is gevolg gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders neergelegd in artikel 23.1 sub d van het bestemmingsplan 'Buren'. Hierbij wordt de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin'. Eén en ander zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende Verbeelding. Er wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals genoemd in de specifieke wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.1 sub d en artikel 23.2.

#### Vooroverleg

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.

*Provincie Fryslân*

Uit de brief met als onderwerp 'Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014' van Gedeputeerde Staten van Fryslân volgt dat onderhavig plan voor een klein woningbouwproject in bestaand stedelijk gebied geen geval is waarvoor op basis van bijlage B bij genoemde brief vooroverleg is vereist. Er is namelijk tijdens mondeling vooroverleg (d.d. 18 april 2016) overeenstemming bereikt met Provincie Fryslân over het opnemen van deze drie woningen in het woonplan.

*Wetterskip Fryslân*

Op 19 april 2016 een digitale watertoets uitgevoerd. Deze digitale watertoets heeft geresulteerd in een wateradvies (d.d. 11 mei 2016, ontvangen 18 mei 2016) normale procedure, omdat 500m<sup>2</sup> aan extra verhard oppervlakte wordt gerealiseerd. Aanvrager heeft een voorstel voor een waterhuishoudkundig plan gedaan waar Wetterskip Fryslân op 29 juni en 20 juli 2016 mee heeft ingestemd. Dat in het kader van de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan, in casu voor het feitelijk realiseren van het waterhuishoudkundig plan, aanvullend een overeenkomst tussen de gemeente en de verzoeker is afgesloten. Voor het wateradvies zie bijlage 1.

Mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vanaf 19 mei tot en met 29 juni 2016 hun schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar te maken over het wijzigingsplan. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Dit heeft geleid tot een reactienota die onderdeel is van het vaststellingsbesluit.

6. *Uitvoerbaarheidsaspecten*

Betreffende de *maatschappelijke betrokkenheid* bij voorliggende aanvraag wordt aangegeven dat op basis van de afspraken met Gedeputeerde Staten van Fryslân geen vooroverleg met Provincie Fryslân is vereist. De digitale watertoets heeft ertoe geleid dat verder vooroverleg met Wetterskip Fryslân niet nodig is.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan naar voren worden gebracht. Hieruit volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Voor wat betreft de *economische uitvoerbaarheid* kan aangegeven worden dat het onderhavige project een particulier initiatief betreft dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.



bijlage 1 Wateradvies Wetterskip Fryslân

## Wijzigingsplan Noordwal Buren - woningbouw

## **Regels**

## Wijzigingsplan Noordwal Buren - woningbouw

## **Verbeelding**