

Wijzigingsplan

Vrijewilpad Buren – woningbouwplan twee woningen

Wijzigingsplan

Vrijewilpad Buren – woningbouwplan twee woningen

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

Wijzigingsplan Vrijewilpad Buren – woningbouwplan twee woningen

Status: vastgesteld

Datum: 18 september 2018

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

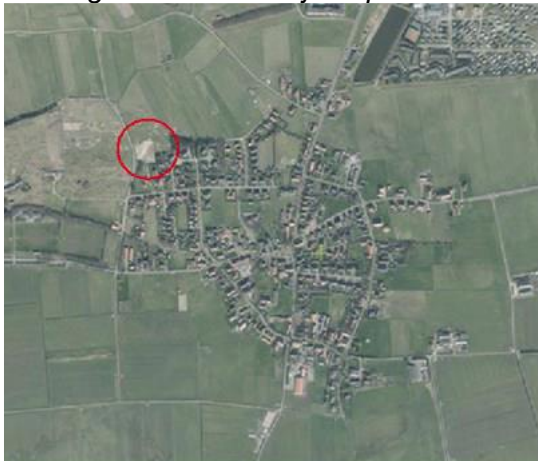
Ten noorden van het dorp Buren is in het bestemmingsplan Buren aan het Vrijewilpad een locatie opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw. Het is mogelijk om op deze locatie in totaal drie woningen te bouwen in overeenstemming met omliggende karakteristieke bebouwingsofzet en omgevingskenmerken. Op dit moment ligt er een aanvraag om invulling te gaan geven voor de bouw van twee woningen. In eerste instantie was er een aanvraag voor slechts één woning op het meest noordelijke perceel. Omdat de provincie Fryslan hiermee niet kon instemmen, is het plan nu aangepast naar twee woningen.

De initiatiefnemer wil de twee woonkavels gaan ontwikkelen aan het Vrijewilpad te Buren, kadastraal bekend onder nummer Nes 01D01744. Het perceel heeft in het bestemmingsplan Buren de bestemming 'Agrarisch Cultuurgrond' en heeft de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. Om het plan te kunnen realiseren is het nodig dat de wijzigingsprocedure wordt gevolgd en de bestemming agrarisch wordt omgezet naar woondoeleinden.

Huidige situatie

De locatie is gesitueerd aan het Vrijewilpad aan de noordkant van het dorp Buren. Het perceel wordt op dit moment gebruikt als huisweide behorende bij de woning aan de Paasduinweg. Het Vrijewilpad is een van de toegangswegen van het gebied de Vleijen. Een dagrecreatief gebied met o.a. wandel en fietspaden, speeltoestellen, weilanden en bosgedeeltes. Ten westen en ten noorden zijn er weilanden voor particulier gebruik, met name voor paarden en schapen. Ten oosten ligt een bosachtige aanplant en ten zuiden van het perceel de bebouwing van Buren.

Woningbouwlocatie Vrijewilpad te Buren



Planologische regeling

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buren". Het perceel heeft hierin de bestemming "Agrarisch Cultuurgrond" en heeft de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en kan overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid omgezet worden tot woondoeleinden "Wonen - 1".

Uitsnede plankaart



Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is aangegeven dat de locatie bebouwd mag gaan worden binnen de planperiode (aangegeven middels een wijzigingsbevoegdheid). Zoals aangegeven is de locatie gelegen aan het Vrijewilpad aan de noordkant van Buren. Dit is een toegangsweg naar het gebied de Vleijen. Rondom zijn weilanden met aan de zuidkant woonbebouwing. De locatie is geschikt om uiteindelijk drie woningen te kunnen bouwen (zie onderstaande impressie), maar de aanvraag betreft nu de ontwikkeling van de twee bovenste woonkavels (rood omkaderd).



Voor de meest noordelijke kavel is al concrete belangstelling en ook voor de tweede woonkavel verwacht de initiatiefnemer binnen korte termijn een koper te hebben.

De twee woningen zijn dusdanig gesitueerd dat er op een verantwoorde planologische wijze nog een derde woning bijgebouwd kunnen worden. De beoogde woningen zullen een vervolg zijn op de reeds aanwezige woningen, zijn goed inpasbaar in de bebouwingsstructuur van Buren en vormen een passende overgang qua opzet en verschijningsvorm van dorp naar buitengebied. Het toegestane formaat van de woning en een eventueel bijgebouw zullen voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan Buren hiervoor stelt om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Qua inpassing kan aangegeven worden dat de ruimtelijke kwaliteit, zoals de gebruikswaarde, de belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving, gewaarborgd blijft. De gebruikswaarde, functionele geschiktheid, doelmatig gebruik, aanleg en beheer, samenhang en bereikbaarheid zijn niet in het geding. De belevingswaarde, identiteit, diversiteit, herkenbaarheid, beleving en zingeving, sluit aan bij de omgevingskenmerken. De toekomstwaarde, doelmatigheid in tijd, flexibiliteit, robuustheid, duurzame structuur, blijven gewaarborgd.

2. *Beleidskader*

Onderstaand wordt het vigerend beleid van het Rijk, provincie Fryslân en gemeente Ameland omschreven. Het betreft alleen het relevante beleid voor de aanvraag.

Rijksbeleid

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.

Wat betreft het rijksbeleid stuit het plan gezien de grootte ervan niet op belemmeringen en zijn de ontwikkelingen niet tegenstrijdig. Het Rijk geeft in haar "Handreiking Kwaliteit Landschap 2006" als visie:

De kwaliteit van het landschap verdient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden, de lagenbenadering van het landschap en water als structurerend principe. Het cultuurlandschap moet opnieuw een belangrijk uitgangspunt vormen voor de (her)inrichting van Nederland. Hierdoor blijft de variatie in beelden van stad en land en de specifieke regionale identiteit behouden.

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. Het plan heeft geen significante negatieve gevolgen voor de landschappelijk en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Het plangebied raakt het rijksbelang van Natuurnetwerk Nederland niet.

Wat betreft het rijksbeleid stuit het plan gezien de grootte ervan niet op belemmeringen en zijn de ontwikkelingen niet tegenstrijdig. Met betrekking tot het rijksbeleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Buren". Specifiek gerichte punten of beleid met betrekking tot deze aanvraag wordt bij het Rijksbeleid niet aangegeven.

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

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 van de romte”, vastgesteld op 13 december 2007. Voor de Waddeneilanden vindt de provincie van belang dat er ruimte is voor de opvang van de woningbehoefte van mensen die sociaal of economisch aan de Waddeneilanden gebonden zijn. De provincie kijkt in eerste instantie naar de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied. De voorgestelde locatie ligt aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied. Hier bestaan mogelijkheden voor het uitbreiden van de woningvoorraad (zie verordening Romte Fryslân).

De gemeente heeft op 25 september 2017 een woonvisie vastgesteld, omdat het huidige woningbouwprogramma niet meer aansluit bij de op dit moment aanwezige behoefte. In de visie staat de woningbehoefte voor de komende vijf jaar aangegeven. De visie geeft aan dat er de nodige woningen bijgebouwd moeten worden. Met de provincie is afgesproken het woningbouwprogramma te herzien en daar waar mogelijk te deprogrammeren, zodanig dat noodzakelijke woningbouw mogelijk is. Het college heeft daartoe op 1 mei 2018 een geactualiseerd woningbouwprogramma opgesteld voor de periode 2018-2027, die is aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Fryslân. In het geactualiseerde woningbouwprogramma zijn deze twee woningen opgenomen.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 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.

In de verordening is de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied opgenomen. In het stedelijk gebied wordt vrijwel onbeperkt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies, zoals woningen. In het landelijk gebied wordt verstedelijking tegengegaan. Wel wordt ruimte geboden voor het uitbreiden van stedelijke functies in het landelijke gebied, aansluitend op het stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats buiten het stedelijk gebied maar sluit wel direct aan op het stedelijk gebied.

Op grond van artikel 2.3.1. van de Verordening Romte moet voor toevoeging van een stedelijke functie in het landelijk gebied een verantwoording worden gegeven waaruit blijkt dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daaruit moet in ieder geval blijken waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Hieronder wordt die verantwoording gegeven, waarbij eerst wordt ingegaan op de regionale behoefte, daarna op bouwen binnen stedelijk gebied en tot slot op bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Regionale behoefte

De regionale (kwantitatieve) behoefte voor woningbouw op Ameland is afgestemd met Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân in een woningbouwafspraken. 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. De locatie is overgenomen in het bestemmingsplan Buren met een wijzigingsbevoegdheid naar woonbestemming.

Bouwen binnen het stedelijk gebied

Een relatief groot aantal gronden in Buren is in de ‘Structuurvisie Ameland’ als te bebouwen open plekken aangemerkt. 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. Uit de woningbouwafspraken met de provincie blijkt dat er meer regionale behoefte is dan dat er haalbaar kwantitatief aanbod binnen bestaand stedelijk gebied is.

Bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied

Zoals aangegeven biedt herstructurering van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden om aan de regionale vraag te voldoen. De betreffende locatie is in aansluiting op bestaand stedelijk gebied en stedenbouwkundig goed inpasbaar. Daarnaast is er ook concrete belangstelling voor de woonkavels.

Gruts op op 'e Romte

In Grutsk op 'e Romte (Trots op de ruimte) structuurvisie 2014 van de Provincie Fryslân worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. Op deze wijze verwacht de provincie Fryslân de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie binnen Fryslân te borgen. Het plan komt niet in conflict met de landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang.

Verdere specifieke gerichte punten of beleid met betrekking tot deze aanvraag wordt bij het provinciaalbeleid niet aangegeven.

Gemeentelijk beleid

Met betrekking tot het gemeentelijkbeleid wordt o.a. verwezen naar het bestemmingsplan "Buren", de Structuurvisie Ameland en de onlangs vastgestelde Woonvisie 2017.

Structuurvisie Ameland

De gemeente heeft haar ruimtelijk beleid vertaald in de Structuurvisie Ameland. De Structuurvisie Ameland (vastgesteld op 28 november 2011) heeft de primaire opgave het huidige gemeentelijk beleid integraal te vertalen. Met de Structuurvisie kan er 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. Hiervoor is de huidige balans opgemaakt en zijn de actuele woningbouwlocaties aangegeven. De dorpsuitbreidingen voor woningbouw bestaan uit het ontwikkelen van nog onbenutte woningbouwlocaties uit de Structuurvisie Wonen. Dit betreft zowel inbreiding als uitbreiding. Door de huidige ontwikkelingen is de structuurvisie op het gebied wonen verouderd en wordt voor een deel herzien door de Woonvisie 2017.

Woonvisie 2017

Met de woonvisie wil de gemeente bereiken dat:

1. deze oplossingen biedt voor groepen die voor een vitaal eiland van belang zijn en die zonder hulp van de overheid niet of onvoldoende hun weg weten te vinden op de woningmarkt. Dat zijn personen op cruciale posities op het eiland die vanwege inkomen tussen 'wal en schip' zitten (niet kunnen huren en niet kunnen kopen). Maar daarnaast ook jongeren en starters;
2. deze ook gaat dienen als toetsingskader voor woningbouwinitiatieven. Ook is de Woonvisie van belang om nieuwe afspraken met de provincie Fryslân te maken over 'woningbouwruimte';
3. deze richting geeft aan de strategische keuzes die het gemeentelijk woningbedrijf (GWA) maakt in de komende jaren. Dit ter vervanging van het huidige plan van aanpak uit 2009 en de Tussenrapportage Strategisch Voorraadbeleid uit 2011.

Aanbevelingen worden geschetst met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van Ameland op hoofdlijnen en op welke manier Ameland met goede woonoplossingen kan zorgen voor vitale dorpen.

Welstandsnota Ameland

De Welstandsnota (januari 2016) geeft het welstandbeleid van de gemeente weer. De welstandscriteria zijn grotendeels gericht op het behoud van de basis- en ruimtelijke kwaliteiten van de gebouwde omgeving. Daar waar mogelijk en gewenst, biedt de welstandsnota een sturend en stimulerend kader. Op grond van de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en de te verwachten ontwikkelingen in de gemeente zijn er voor het plan geen problemen te verwachten.

Toekomstig beleid.

Het toekomstig beleid is instandhouding en het continueren van het huidige beleid. Wel zal worden ingespeeld op de nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot wonen (zie woonvisie). Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient er ook rekening te worden gehouden met omgevingsaspecten in en rond het plangebied. In de nu volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan:

- milieuaspecten (lucht, geluid, bodem);
- belemmeringsaspecten;
- water;
- archeologie en cultuurhistorie;
- ecologie natuurtoets;
- externe veiligheid.

Conclusie

Overwegend kan aangegeven worden dat het plan passend is binnen gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid en invulling geeft aan de woningbouwbehoefte aansluitend aan het woningbouwprogramma van de gemeente.

3. Omgevingsaspecten

Algemeen

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.

De woning(en) zijn aansluitend aan de bestaande woningbebouwing. In de omgeving komen geen bedrijfsactiviteiten voor. Alleen op ruime afstand twee kampeerboerderijen en wat dichterbij twee verblijfsrecreatieve appartementen. Het betreffen allemaal kleinschalige activiteiten die zich goed verenigen met de woonfunctie.

Met betrekking tot de milieuaspecten en de aard van de activiteit kan worden geconcludeerd dat er geen knelpunten zijn.

Lucht

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 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.

Doordat het plan uitsluitend betrekking heeft op het realiseren van woningen 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. Gezien de opzet van het plan wordt er van uitgegaan dat ten aanzien van de luchtkwaliteit geen beletselen voor realisering van het plan te verwachten zijn. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats in een landelijke omgeving waar naar verwachting sprake is van een hoge luchtkwaliteit.

Geluid

In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de Wet geluidhinder (Wgh). Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

De locatie ligt niet binnen 200 meter van een 50 km/u weg, waarbinnen gevoelige functies vanuit de Wet geluidhinder worden beschermd. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten van de 30 km/u wegen dusdanig laag, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater.

Voor zover bij de gemeente bekend is er in het plangebied geen sprake van bodemverontreiniging. Het plan moet voorzien in het realiseren en 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 dienen 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.

In het kader van dit project is het formulier "Beknopt historisch onderzoek locatie" ingevuld (zie bijlage). Daaruit blijkt dat er sprake is van een homogene zone volgens de bodemkwaliteitskaart en dat er geen sprake is van een verdachte locatie ten aanzien van bodemverontreiniging. Hiermee is geen sprake van een te verwachten verontreiniging. Hiermee kan worden gesteld dat de bodemgesteldheid ter plaatse de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging niet in de weg zal staan.

Verkeersontsluiting

De bereikbaarheid per auto, fiets of te voet van de woning is gewaarborgd. De woonkavels liggen aan het Vrijewilpad, wat nu nog formeel een fietspad is. Middels een nog te nemen verkeersbesluit zal ook bestemmingsverkeer op het Vrijewilpad mogelijk worden, waardoor de woonkavels ook per auto goed bereikbaar zullen zijn.

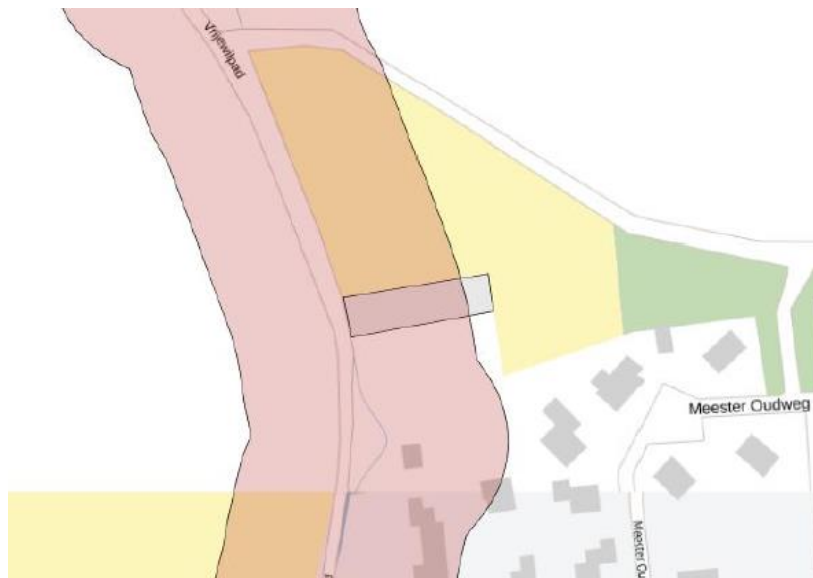
Belemmeringsaspecten

De volgende belemmeringsaspecten zijn van toepassing: kabels en leidingen,

wegen en sloten, privaatrecht en omgevingsvergunning gerelateerde aspecten. Deze dienen later onderzocht en uitgewerkt te worden bij de fase met betrekking tot de omgevingsvergunning.

Water

Voor het plan is op 9 januari 2018 een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslan. Uitkomst van de watertoets is de normale watertoetsprocedure, omdat het plan binnen de beschermingszone van een hoofdwatergang ligt (zie onderstaande afbeelding).



Kaart beschermingszone hoofdwatergang

In de bijlage is de reactie van Wetterskip opgenomen. Daarin wordt aangegeven dat de hoofdwatergang wel bereikbaar moet blijven voor regulier onderhoud. Daarnaast bestaat een ontvangstplicht voor het uit deze watergang afkomstige hekkelmateriaal. Verder wordt aangegeven dat voor een toename van het verhard oppervlakte van ca. 190 m² er geen compensatie hoeft plaats te vinden.

De reactie van Wetterskip Fryslan was op het eerste plan gericht voor één woning. Nu er twee woningen worden gerealiseerd, neemt het verhard oppervlak toe met ca. 380 m². Het plan is daarom nogmaals voorgelegd aan Wetterskip Fryslan. Voor de toename van 380 m² verharding hoeft geen compensatie plaats te vinden, omdat het plan buiten bestaand stedelijk gebied valt. Buiten bestaand stedelijk gebied moet extra verharding gecompenseerd worden wanneer dit boven de extra verharding meer dan 1500 m² bedraagt.

Met het plan moet er een duiker worden aangelegd om de percelen bereikbaar te maken. Hiervoor moet een melding worden gedaan of een vergunning worden aangevraagd bij Wetterskip Fryslân.

De afstand tot de hoofdwatergang bedraagt met het nieuwe plan nog steeds 7 meter. Er is geconstateerd dat de ligging van de hoofdwatergang geen effect heeft op het plan.

Archeologie

November 2007 is de in Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De kern van de nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De provincie heeft de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra

(FAMKE) opgesteld. Hierop zijn archeologische adviezen voor de provincie Fryslân gegeven. De Friese Archeologische en Monumentenkaart Extra (Famke) is richtinggevend voor het bepalen van de te verwachte archeologische verwachtingen van het projectgebied. Een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, die is opgenomen in de bijlage.

De conclusie van het onderzoek is dat op basis van de afwezigheid van cultuurlagen of van archeologische indicatoren uit andere lagen dan aan het oppervlak de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in plangebied zeer klein is. Daarom wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Wel wordt er op gewezen dat indien bij de uitvoering van werkzaamheden op het perceel onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, hiervan direct melding moet worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Geadviseerd wordt dit te doen bij de gemeente Ameland. Voorgesteld wordt om de gedane vondsten te deponeren. De provincie Fryslân beslist hierover.

Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet er aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. De Waddeneilanden zijn aangewezen als aardkundig waardevol gebied. De eilanden bestaan uit zeer veel gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaatsvinden, grote strand-vlakten en kwelders met de kenmerkende krekens. De locatie heeft geen negatieve invloed op het aardkundig gebied.

Ecologie / natuurtoets

Met betrekking tot 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 het Natuurnetwerk Nederland. In verband met de uitvoerbaarheid moet er een redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van de benodigde vergunning op grond van de nieuwe Wet natuurbescherming.

Het plangebied maakt geen deel uit van een onder de Wet natuurbescherming beschermd gebied. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Deze gebieden hebben op basis van het provinciaal Streekplan 2007 en de provinciale Verordening Romte een beleidsmatige bescherming.

Het plan stelt de bouw van één woning, aansluitend aan bestaand woongebied voor. De ontwikkeling vindt plaats op een stuk agrarische grond en op ruime afstand vanaf de beschermde gebieden. Het is daarom niet aannemelijk dat de locatie van betekenis is voor de voorkomende soorten binnen de beschermde gebieden. Daarnaast heeft een woning een zeer beperkte milieubelasting. Er is geen sprake van indirecte effecten, zoals geluidsverstoring, recreatiedruk of depositie van belastende stoffen, zeker gezien de afstand tot de beschermde gebieden.

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Wet natuurbescherming. De wet is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Tijdens het broeden zijn alle vogelsoorten beschermd door de Wet natuurbescherming. Van sommige vogelsoorten, zoals de huismus en de gierzwaluw, zijn de nesten het gehele jaar beschermd, dus ook als ze niet in gebruik zijn. Als richtlijn voor de broedperiode wordt meestal 15 maart tot en met 15 juli gehanteerd. Daarom wordt geadviseerd om in die periode geen werkzaamheden uit te voeren die broedende vogels kunnen verstoren.

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

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. Binnen of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen aanwezig. Verder vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. Toelichting op regels

Er zijn Inleidende regels, Bestemmingsregels (Tuin, Wonen – 1) en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan Vrijewilpad Buren - 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

Procedure

Voor een wijzigingsplan geldt een totstandkomingsprocedure die eenvoudiger en lichter is dan die van een bestemmingsplan. Het wijzigingsplan wordt met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorbereid. Het wijzigingsplan wordt als ontwerp 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Indien geen zienswijzen worden ontvangen, wordt het wijzigingsplan vastgesteld. Hierna geldt een beroepstermijn van 6 weken.

Inhoud

Het wijzigingsplan bestaat uit één verbeelding, regels en gaat vergezeld van een toelichting, waarin de motivering die aan het plan ten grondslag ligt en de uitkomsten van eventueel overleg zijn opgenomen.

Bestemmingsplan Buren

In dit plan is gevolg gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid van 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.

6. Uitvoerbaarheidsaspecten

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

Vooroverleg

Het voorontwerpwijzigingsplan is voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- Provincie Fryslân
- Wetterskip Fryslân
- Brandweer Fryslân
- Liander
- Gasunie
- Vitens

De provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân hebben op het plan een reactie gegeven. Hieronder worden de overlegreacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De gehele overlegreacties zijn opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

- Provincie Fryslân

De provincie Fryslân geeft aan dat het eerste plan voor één woning niet in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân 2014, omdat de woning niet aansluit bij de bestaande bebouwing. In de brief geeft de provincie ook een mogelijke oplossing aan, namelijk het gehele perceel wijzigen naar de bestemming 'wonen' en ook als zodanig op de verbeelding te laten aansluiten op het bestaand stedelijk gebied. Wel geeft de provincie aan dat er in het woningbouwprogramma maar twee woningen op deze locatie zijn opgenomen, in plaats van drie zoals op de impressiefoto is aangegeven. Voor een derde woning zal dan ook een nadere motivering moeten plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie: Doordat het plan nu gewijzigd is naar twee woningen, sluit het plan aan bij de bestaande bebouwing en voldoet het plan aan de Verordening Romte. De twee woningen zijn inderdaad opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Ameland.

- Wetterskip Fryslân

Voor het plan is op 9 januari 2018 een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Uitkomst van de watertoets is de normale watertoetsprocedure, omdat het plan binnen de beschermingszone van een hoofdwaterring ligt. Het plan ligt op een afstand van ca. 7 meter van de insteek van de hoofdwaterring. Het belang van de hoofdwaterring wordt niet geschaad door de bouw van de woning. Wel moet rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van de waterring voor regulier onderhoud. Daarnaast bestaat een ontvangstplicht voor het uit deze waterring afkomstige hekkelmateriaal. Het verhard oppervlak neemt toe met ca. 190 m². Omdat voor stedelijk gebied een vrijstelling van 200 m² geldt, wordt compensatie van toename aan verhard oppervlak niet noodzakelijk geacht.

Gemeentelijke reactie: De reactie van Wetterskip Fryslân was gericht op het eerste plan voor één woning. Nu er twee woningen worden gerealiseerd, neemt het verhard oppervlak toe met ca. 380 m². Het plan is daarom nogmaals voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Zij hebben geen reactie op het gewijzigde plan gegeven. Daarom wordt er vanuit gegaan dat Wetterskip Fryslân akkoord is met het plan.

- Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om opmerkingen te maken in het kader van externe veiligheid, omdat er geen risicovolle activiteiten op het plangebied van invloed zijn. Ook ten aanzien van opkomsttijden heeft de brandweer geen specifieke aandachtspunten. Ten aanzien van bluswatervoorzieningen adviseert de brandweer om te voorzien in een primaire bluswatervoorziening door middel van een brandkraan met een capaciteit van 500 liter per

minuut (30m³/uur). Deze brandkraan moet zich bevinden binnen de afstanden die worden genoemd in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. In de handreiking wordt aangegeven dat voor een woning de afstand van de brandkraan tot de opstelplaats voor een blusvoertuig maximaal 100 meter zou moeten bedragen en de maximale afstand van het blusvoertuig tot de toegang van de woning 40 meter.

Gemeentelijke reactie: Er zal worden voorzien in een primaire bluswatervoorziening door middel van een brandkraan binnen de daarvoor voorgeschreven afstanden.

Ontwerpwijzigingsplan

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vanaf 2 augustus tot 12 september 2018 hun schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar te maken over het wijzigingsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Dit heeft niet geleid tot een reactienota die te vinden is in de bijlage.

Economische 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 er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zal worden gesloten. Daarmee wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende zeker gesteld.