

Wijzigingsplan

Vrijewilpad 5 Buren

Wijzigingsplan

Vrijewilpad 5 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

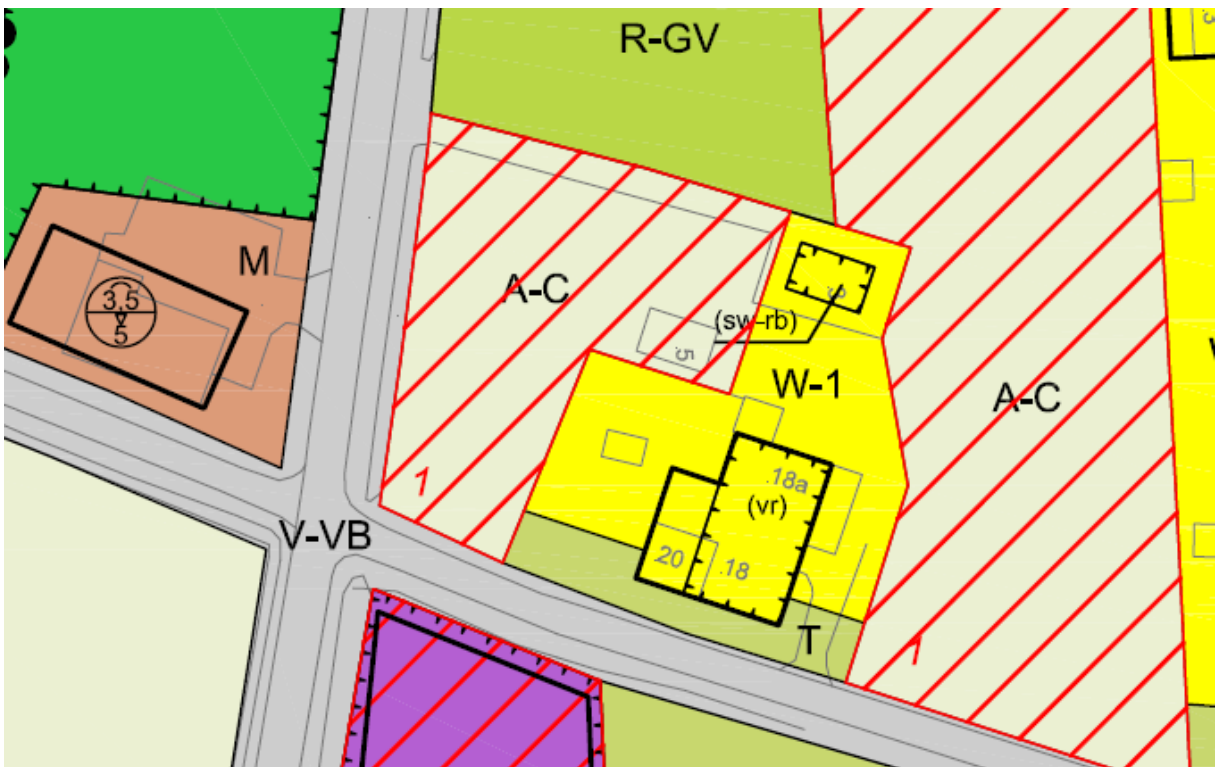
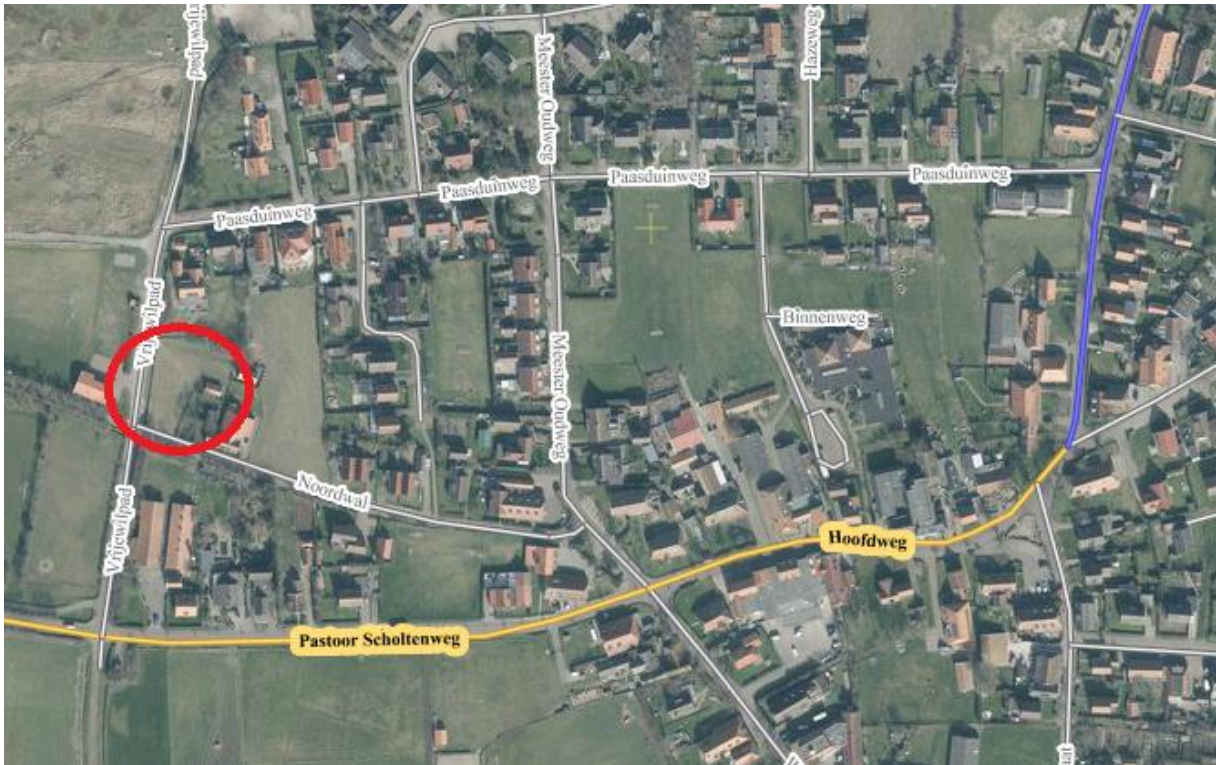
Aan de westkant van het dorp Buren is in het bestemmingsplan Buren aan het Vrijewilpad 5 een locatie opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw. Er is een aanvraag ingediend voor een bestemmingswijziging om op deze manier de bouw van een woning mogelijk te maken. Het plan betreft de bouw van een vrijstaand huis aan het Vrijewilpad te Buren, kadastraal bekend onder nummer Nes 01D01774. 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.

De redenen waarom de aanvrager hier een woning wil bouwen zijn meerzijdig. Ten eerste is er een familiebinding met de grond. Daarnaast ligt het perceel binnen de grenzen van het dorp. Ook is de locatie planologisch gezien geschikt voor bebouwing, hetgeen ook terugkomt in de algemene wijzigingsregeling die de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk maakt. Tot slot is er weinig keuze wat betreft locaties om te bouwen en kopen is gezien de krapte op de Amelander huizenmarkt geen optie voor iemand met een modaal Amelands salaris.

Huidige situatie

Het perceel is gesitueerd aan de oostkant van het Vrijewilpad. Het Vrijewilpad bevindt zich aan de westkant van het dorp en is een van de toegangswegen van het gebied de Vleijen, een dagrecreatief gebied met o.a. wandel- en fietspaden, speeltoestellen, weilanden en bosgedeeltes. De omgeving van het perceel bestaat aan de oostkant uit woningbouw, aan de westkant uit sportvelden, aan de noordkant uit verblijfsrecreatie en aan de zuidkant uit een bedrijvenbestemming.

De woningbouwlocatie:



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'. Binnen wijzigingsgebied 1 kunnen Burgemeesters en Wethouders de bestemming 'agrarisch-cultuurgrond' wijzigen in de bestemming 'wonen-1' en/of 'tuin', waarbij bouwvlakken worden gewijzigd dan wel toegevoegd (artikel 23.1.d.1).

Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

Het project bestaat uit het wijzigen van één perceel in een woonbestemming, om daardoor het bouwen van een vrijstaand huis mogelijk te maken. Gekeken naar het perceel en de omliggende bestemmingen, is dit ruimtelijk en stedenbouwkundig een goede invulling. Door het bouwen van slechts één woning blijft de openheid van de omgeving gewaarborgd. Door het bouwen van de woning aan de noordkant van het perceel, blijft het zicht op de voormalige boerderij (Noordwal 18 en 20) in stand.

Bij nieuwe plannen en ontwikkelingen wordt met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit onderzocht of de gebruikswaarde en belevingswaarde van de omgeving gewaarborgd blijven of versterkt worden. Hierdoor zal op termijn een kwalitatief goede en verantwoorde ruimtelijke kwaliteit blijven bestaan of ontstaan. De kaders hiervoor zijn opgesteld in de Structuurvisie Wonen en de Welstandsnota. Bij dit plan blijven deze waarden gewaarborgd. Op de locatie wordt een stuk weidegrond omgezet in een huis met tuin. De woning is goed inpasbaar in de bebouwingsstructuur van Buren.

2. Beleidskader

Gemeentelijk beleid

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar de Structuurvisie Ameland, welke is vastgesteld op 28 november 2011. De Doelstelling met betrekking tot wonen is het realiseren van genoeg kwalitatief voldoende woningen. In dat kader is het project dorpsuitbreiding woningbouw opgenomen. De woningen die de gemeente met dit project wil realiseren, zijn met name bestemd voor mensen die sociaal – economisch aan Ameland zijn gebonden. Het betreft hier starters, mensen van het vaste land die hier werken en financieel mindere sterke groepen. De dorpsuitbreidingen voor woningbouw bestaan uit zowel inbreiding als uitbreiding op onbenutte woningbouwlocaties uit de Structuurvisie Wonen.

Afspraken woningbouwprogramma

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Hierin staan regels 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. De gemeenteraad heeft op 25 september 2017 de 'Woonvisie Ameland' vastgesteld. Op basis hiervan zijn nieuwe woningbouwafspraken gemaakt, deze moeten formeel nog wel worden goedgekeurd door de Provincie. De realisatie van een woning aan het Vrijewilpad 5 is ook in deze afspraken opgenomen.

3. Omgevingsaspecten

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en het realiseren van een wijziging van het bestemmingsplan is het van belang om in te gaan op bepaalde omgevingsaspecten. Er moet worden ingegaan op 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 om bij ontwikkelingen die groter zijn dan 500 m² archeologisch onderzoek te laten verrichten. Voor deze locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door ArGeoBoor. Op basis van dit onderzoek is de volgende archeologische verwachting opgesteld voor betreffende locatie: *'Het plangebied ligt op de rand van een strandwal, die vermoedelijk na 100 na Christus 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'*.

Wat betreft de waterparagraaf is op 17 februari 2018 een digitale watertoets uitgevoerd. Deze digitale watertoets heeft geleid tot een wateradvies (zie: Wetterskip Fryslân, onder *Wijzigingsprocedure*).

Met betrekking tot de milieuaspecten is er een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt: *'De onderzoekslocatie is niet geheel vrij van verontreinigingen. De gemeten gehalten en concentraties geven echter geen aanleiding voor een aanvullend onderzoek en vormen geen milieu-hygiënische belemmering voor de bestemmingswijziging en het toekomstig gebruik van het terrein'*.

Voor de overige omgevingsaspecten worden geen beletselen verwacht.

Conclusie:

Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is de ingreep aanvaardbaar en worden er geen beletselen verwacht met betrekking tot het plan. Er is samenvattend sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4. Toelichting op regels

De regels 'Tuin' en 'Wonen-1' zijn van toepassing op het wijzigingsplan aan het Vrijewilpad 5. Wonen-1 staat voor woningen die bestaan uit één bouwlaag en een dak met een hellende kap. Binnen deze bestemming zijn aan huis verbonden beroepen mogelijk. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Als bebouwingsregels voor de hoofdgebouwen geldt dat de goothoogte maximaal 3,50 meter en de (bouw)hoogte maximaal 8,50 meter mag bedragen. De dakhelling mag minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld wordt de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de openbare ruimte gewaarborgd door de bestemming 'Tuin'. Ook is het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen slechts toegestaan op een afstand van ten minste 1,00 meter tot de zijdelingse perceelgrens. Bovendien is, om volgebouwde erven te voorkomen, de gezamenlijke oppervlakte voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een

maximum van 50 m² gesteld. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel en het hoofdgebouw. Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een goothoogte van 3,00 meter toegestaan. De (bouw)hoogte mag 6,50 meter bedragen, maar moet ten minste 1 meter lager zijn dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen 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 en bijgebouwen vallen ook erkers en serres. Met de ligging van de bestemming 'Tuin' wordt voorkomen dat dergelijke bouwwerken aan de voorzijde van een woning worden gebouwd. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met het plaatsen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en de woningen zelf. Voor verdere 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 wordt gevolg gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders neergelegd in artikel 23.1 sub d van het bestemmingsplan 'Buren'. Het College is hierin bevoegd de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin'. Er wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals genoemd in de specifieke wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.1 sub d en artikel 23.2. 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.

6. Uitvoerbaarheidsaspecten

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente dient overleg te voeren met de besturen van de waterschappen en met de diensten van de provincie die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijke ordening.

- *Provincie Fryslân*

Normalerwijs is er voor kleine woningbouwprojecten in bestaand stedelijk gebied geen vooroverleg nodig met de provincie. Op het moment vindt er aan de hand van de nieuwe woonvisie van de gemeente overleg plaats tussen de gemeente en de provincie Fryslân over het aantal en de indeling van het aantal wooneenheden op Ameland. Op 17 april 2018 is van de Provincie Fryslân een reactiebrief ontvangen waarin wordt aangegeven dat de Provincie geen bezwaren heeft tegen dit plan, omdat het plan is meegenomen in de nieuwe woningbouwafspraken.

- *Wetterskip Fryslân*

Op 17 februari 2018 is een digitale watertoets uitgevoerd. Op het plan was de normale waterprocedure van toepassing omdat het plan in het aandachtsgebied van een hoofdwatergang ligt. Uit het wateradvies blijkt dat het belang van de hoofdwatergang niet wordt geschaad door de bouw van de woning. Er moet wel rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van de watergang voor het uitvoeren van het reguliere onderhoud. Ook bestaat een ontvangstplicht voor het uit deze watergang afkomstige hekkelmateriaal. Compensatie van toename aan verhard oppervlak is niet noodzakelijk (verhard oppervlakte neemt toe met ca. 154 m², voor stedelijk gebied geldt een vrijstelling tot 200 m²). Zie bijlage voor het complete wateradvies van Wetterskip Fryslân.

Ontwerpwijzigingsplan:

Het ontwerpwijzigingsplan Vrijewilpad 5 heeft met ingang van 12 juli 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging eindigde op 22 augustus 2018. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid

Wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan gezegd 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 geen financiële bemoeienis met het plan.

Bijlagen bij Toelichting

bijlage 1	Wateradvies normale procedure Wetterskip Fryslân
bijlage 2	Formulier beknopt historisch onderzoek locatie Vrijewilpad Buren
bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Reactiebrief vooroverleg Provincie Fryslân