

## **Wijzigingsplan Burenlaan 16 te Hollum**

### **Gemeente Ameland**

*Wijzigingsplan ten behoeve van een functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen,  
op het perceel Burenlaan 16 te Hollum*

## Wijzigingsplan Burenlaan 16, Hollum

### Gemeente Ameland

*Wijzigingsplan ten behoeve van een functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen,  
op het perceel Burenlaan 16 te Hollum*



Projectgebied: Burenlaan 16 Hollum. Bron: [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps)

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	4
2. Planbeschrijving.....	5
2.1 Ligging van het plangebied.....	5
2.2 Toelichting plan .....	5
2.3 Huidig planologische regime .....	5
2.4 Toekomstig planologisch regime.....	6
3. Beleid.....	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.2 Provinciaal beleid .....	9
3.3 Gemeentelijk beleid .....	10
4. Omgevingsaspecten .....	12
4.1 Milieuzonering.....	12
4.2 Bodem .....	12
4.3 Geluid .....	13
4.4 Water .....	13
4.5 Archeologie.....	13
4.6 Flora & Fauna .....	14
4.7 Externe veiligheid .....	14
4.8 Luchtkwaliteit .....	14
4.9 Verkeer/parkeren.....	15
5. Economische uitvoerbaarheid.....	16
5.1 Algemeen.....	16
5.2 Planschade.....	16
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	17
7. Conclusie .....	18
Bijlagen .....	19
Bijlage 1 Watertoets.....	20

## 1. Inleiding

Bij gemeente Ameland is een verzoek ingediend om een verblijfsrecreatieve bestemming om te zetten in een woonbestemming aan de Burenlaan 16 in Hollum. Het pand heeft op dit moment de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie 2 waarbinnen recreatieappartementen mogelijk zijn. Het is de bedoeling dat de recreatiebestemming volledig komt te vervallen en dat het hele pand als woning in gebruik mag worden genomen.



*Figuur 1 Bestaande bebouwing (oostzijde). Bron: Maps.google.nl*

Er moet een wijzigingsprocedure worden gevolgd om het gehele pand om te zetten in een woonbestemming. Op grond van het bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen zodat het gehele perceel een woonbestemming krijgt, ex artikel 3.6, lid 1, onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro). Nadat de wijzigingsprocedure is afgerond kan het gehele pand, conform de nieuw bestemming, in gebruik worden genomen als woning.

Het college van B&W van de gemeente Ameland heeft op 2 februari 2021 besloten gebruik te maken van de wijzigingsbevoegheden en de wijzigingsprocedure op te starten. Er al een ontwerp wijzigingsplan opgesteld moeten worden om 6 weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Dit wijzigingsplan moet worden voorzien van een toelichting waarin in wordt gegaan op beleidsaspecten, de gevolgen voor de ruimtelijke ordening en uitvoeringsaspecten. Dit document zal als toelichting bij het wijzigingsplan worden gevoegd.



## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Ligging van het plangebied

Het plan is gesitueerd aan de Burenlaan 16 in Hollum, het meest westelijk gelegen dorp van de vier dorpen op Ameland.



*Figuur 3 Situering plangebied in het dorp Hollum.*

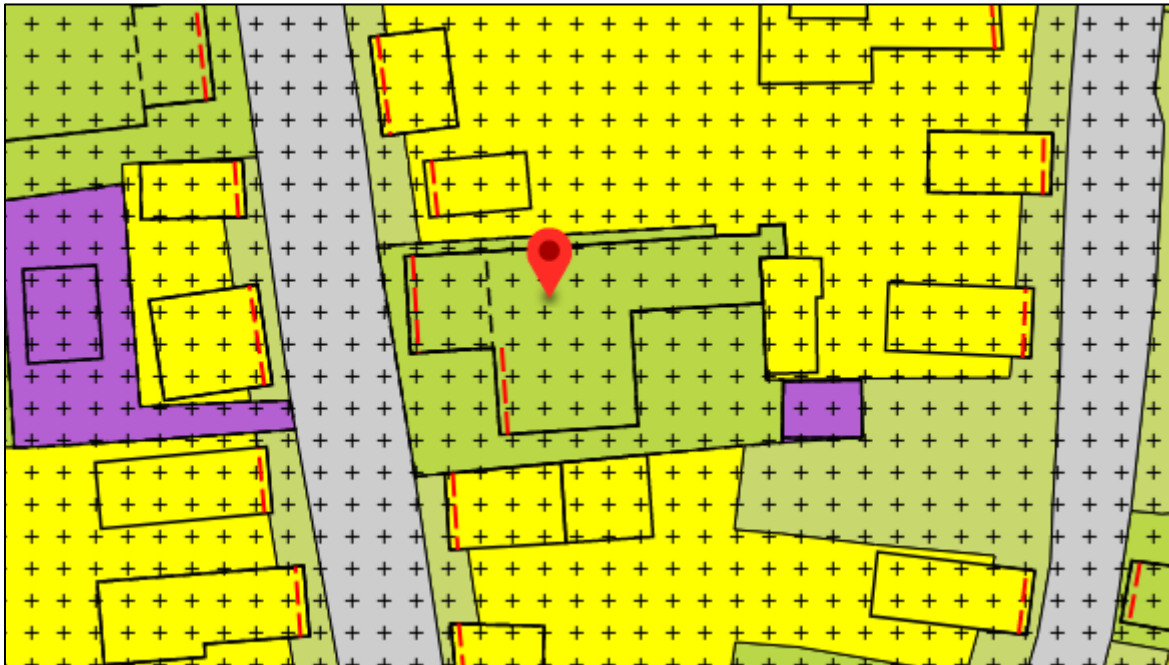
### 2.2 Toelichting plan

De bestemmingswijziging wordt aangevraagd omdat het pand verkocht gaat worden en de nieuwe eigenaar niet voornemens is om recreatieappartementen te gaan verhuren. In plaats daarvan wil de nieuwe eigenaar het complete pand gebruiken als woning. Er zullen geen woningen worden toegevoegd. De huidige woonfunctie die zich nu alleen nog aan de straatkant bevindt in de vorm van een functieaanduiding 'bedrijfswoning' zal worden verruimd naar de aangebouwde schuur achter de huidige bedrijfswoning. Door het complete perceel om te zetten in een woonbestemming sluit de bestemming aan bij het toekomstige gewenste gebruik van het perceel.

### 2.3 Huidig planologische regime

De huidige bestemming van het perceel is 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 2'. Daarnaast bevinden zich op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd dorpsgezicht', de functieaanduiding 'agrarisch' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Aan de straatkant bevindt zich een aanduiding voor een bedrijfswoning. In het bestemmingsplan is onder algemene wijzigingsregels (artikel 34) een

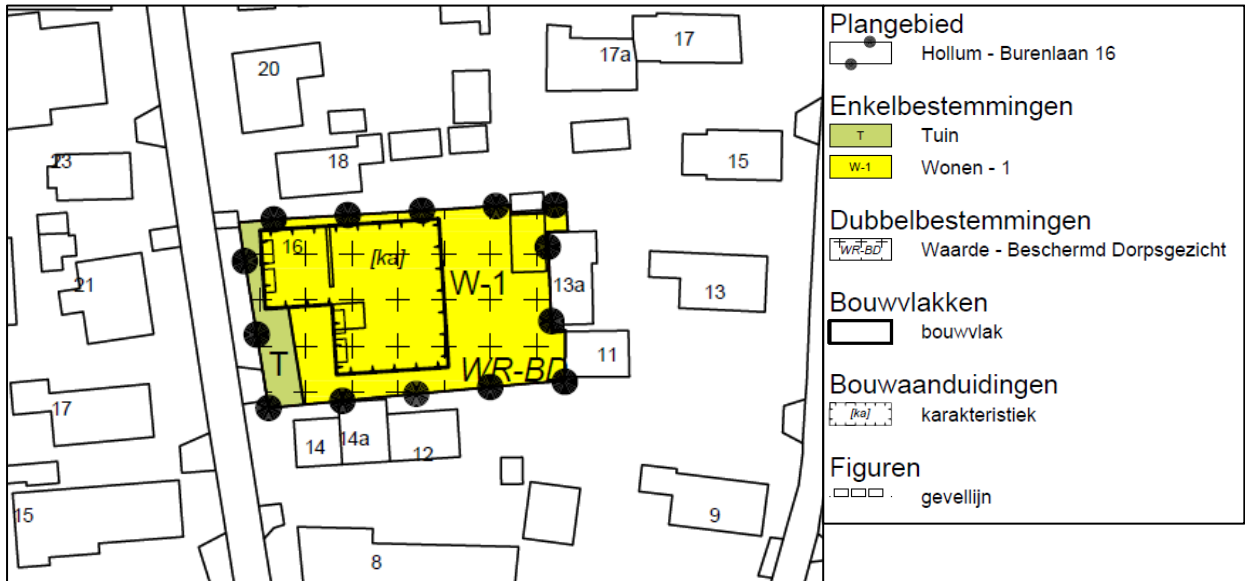
wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van een verblijfsrecreatieve bestemming naar een woonbestemming. In paragraaf 3.3, waarin in word gegaan op het gemeentelijk beleid, is deze wijzigingsbevoegdheid en de voorwaarden die hieraan zijn verbonden verder toegelicht.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplankaart 'Hollum 2009'. Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## **2.4 Toekomstig planologisch regime**

Met het wijzigingsplan wordt de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' omgezet in de bestemming 'Wonen-1' en 'Tuin'. De tuinbestemming wordt toegevoegd om te voorkomen dat er gebouwen voor de voorgevel worden gebouwd. Dit sluit aan bij de gemeentelijke systematiek die gehanteerd wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen met woonbestemmingen. De regels van artikel 26 (enkelbestemming wonen-1) van het bestemmingsplan Hollum-2009 zullen dan van overeenkomstige toepassing zijn op het perceel. Het verblijfsrecreatieve gebruik van het pand zal na vaststelling van het wijzigingsplan niet meer mogelijk zijn. Het bouwvlak zal daarnaast verkleind worden, in die zin dat het noordoostelijk deel van het bouwvlak wordt opgeheven. Het bouwvlak komt op die manier te liggen rondom de nu aanwezige bebouwing op het perceel. Omdat in de toekomst geen sprake meer zal zijn van agrarisch medegebruik op het perceel zal ook deze aanduiding verwijderd worden. De dubbelbestemming 'waarde-beschermd dorpsgezicht' en de aanduiding 'karakteristiek' blijven van kracht op het perceel. Figuur 4 laat de verbeelding zien van de nieuwe juridisch planologische situatie na vaststelling van dit wijzigingsplan.



Figuur 4 Kaart met weergave van het toekomstig planologisch regime

## 3. Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden (en is inmiddels op 1 oktober 2012 gewijzigd). De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is opgegaan in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn en worden bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Doorwerking naar het plan:

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de onderwerpen zoals aangegeven in het Barro en raakt daarmee geen nationale belangen zoals geformuleerd in het Barro.

#### *Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking*

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Artikel 1.1.1 Bro definieert "stedelijke ontwikkeling" als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.



Overheden dienen op grond van artikel 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van twee (voorheen drie) opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

#### *Doorwerking naar het plan*

De omzetting van een verblijfsrecreatieve functie naar een woonfunctie wordt in het algemeen niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro.

Geconcludeerd kan worden dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

### **3.2 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. Het streek plan is op 01-04-2014 opgegaan in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. 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 gebouwd gebied. De voorgestelde locatie sluit aan bij bestaand bebouwd gebied. Hier bestaan mogelijkheden voor het uitbreiden van de woningvoorraad (zie verordening Romte Fryslân). Op 15 mei 2012 heeft GS van de Provincie Fryslân met het Woningbouwprogramma ingestemd, zodat voldaan wordt aan artikel 4.1.1. van de Verordening Romte. De gemeente heeft onlangs een woonvisie vastgesteld omdat het huidige woningbouwprogramma niet meer aansluit bij de op dit moment aanwezige behoefte. In de visie staat aangegeven de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. 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 woningbouwprogramma kan echter onbesproken blijven omdat er met het wijzigingsplan geen wooneenheden op de locatie worden toegevoegd.

#### 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. 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. De ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk gebied.

De locatie is in eigendom van een particulier en inwoner van de gemeente Ameland. De bereikbaarheid per auto, fiets of te voet van de woningen is gewaarborgd. De woning(en) worden ontsloten door de bestaande weg, te weten de Burenlaan, een weg toegankelijk voor autoverkeer. Verdere specifieke gerichte punten of beleid met betrekking tot deze aanvraag wordt bij het provinciaal beleid niet aangegeven. Gezien de insteek en omvang van het plan kan gesteld worden dat de provinciale belangen gewaarborgd blijven.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Met betrekking tot het gemeentelijkbeleid wordt o.a. verwezen naar het bestemmingsplan “Hollum 2009”, de Structuurvisie Ameland, de onlangs vastgestelde Woonvisie 2017 en de Welstandsnota.

#### 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 huidig 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.

Gezien het tekort aan woningen op het eiland en de schaarse mogelijkheden van bouwgrond zijn dergelijke inbreidingsmogelijkheden positief te noemen en wordt er aangesloten op de beleidskaders.

#### 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. Zoals al aangegeven is in januari het gewijzigde woningbouwprogramma voorgelegd aan de provincie ter instemming. Aangegeven kan worden dat nog steeds voldaan wordt aan de gemaakte woningbouw afspraken.

#### 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). Aangegeven kan worden dat zowel landelijk maar ook op Ameland er een groot tekort aan woningen is. Met name op de Waddeneilanden en zeker ook op Ameland is het zeer moeilijk om een betaalbare woning of bouwperceel te vinden. Aanbiedingen zijn er niet en starters, jongeren en het middensegment hebben nauwelijks kansen. Het nu voorliggende initiatief kan hier invulling aan gaan geven en biedt een kans dat deze starter een woning kan bouwen. 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

### Bestemmingsplan Hollum-2009

In het bestemmingsplan "Hollum 2009", vastgesteld op 14 december 2019. Is onder de algemene wijzigingsregels (art. 34) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, in die zin dat de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' kan worden omgezet in de bestemming 'Wonen – 1' (art. 34.1.1.a), mits:

- 1. er sprake is van de beëindiging van de voorziening op de betreffende locatie;
- 2. het toevoegen van woningen past binnen het provinciale richtgetal voor woningbouw op Ameland;
- 3. bij toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid in eerste instantie wordt gekeken of hergebruik van de bestaande gebouwen kan plaatsvinden. Indien een woonfunctie in de bestaande bebouwing niet mogelijk is, kan herinvulling plaatsvinden, waarbij in ieder geval de volgende regels gelden:
  - de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- 4. na toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid ten minste de regels van artikel 26 van toepassing zijn;

Gesteld kan worden dat aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

Naast de 4 genoemde voorwaarden is het van belang dat een woonbestemming op deze locatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het volgende hoofdstuk 'Omgevingsaspecten' wordt ingegaan op diverse aspecten inzake de ruimtelijke ordening.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven. Op basis van de richtlijnen zoals in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' beschreven is een woonbestemming op deze locatie goed inpasbaar. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningen en lichte bedrijfstypen.

De dichtstbijzijnde milieubelastende bestemming betreft een kleine bedrijvenbestemming achter het perceel Burenlaan 16. Bedrijven van categorie 1 en 2 zijn hier toegestaan. Feitelijk gaat het op dit moment om zeer kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van opslag. Daarnaast zijn er op dit moment diverse woonbestemmingen dichtbij deze bedrijvenbestemming gesitueerd en gaat het om een geaccepteerde planologische situatie. Met de komst van deze nieuwe woonbestemming verandert er niks in de afstand tussen de bedrijvenbestemming en de dichtstbijzijnde milieugevoelige functies.

Een andere milieubelastende activiteit betreft een bedrijvenbestemming aan de overkant van de weg, waarbij tevens een functieaanduiding geldt voor aannemersbedrijven cq bouwbedrijven. De afstand grootste afstand (geluid) die geldt tot milieugevoelige objecten is 30 meter. De feitelijke afstand van het bedrijf tot het pand aan de Burenlaan 16 bedraagt iets meer dan 30 meter, waardoor aan de afstandsnorm wordt voldaan.

De conclusie is dat met betrekking tot milieuzonering geen beletselen zijn.

### 4.2 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd *vanuit een goede ruimtelijke ordening*. In het kader van het bodembelang is door initiatiefnemer 'formulier beknopt historisch onderzoek' ingevuld. Hieruit komt naar voren dat er sprake is van een homogene zone binnen de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Ameland. De locatie is niet verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Met betrekking tot het aspect 'bodem' worden geen beletselen verwacht.

### **4.3 Geluid**

Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen en onderwijs zijn in de Wet geluidhinder ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

De nieuwe woonbestemming komt te liggen langs de Burenlaan in Hollum. Dit is een weg waar een maximum toegestane snelheid geldt van 30 kilometer per uur. De wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen woonerf en 30 km/u wegen. spoorweglawaai en industrielawaai zijn eveneens niet van toepassing vanwege de afwezigheid van spoorwegen en industriegebieden.

### **4.4 Water**

Voor het onderhavige wijzigingsplan is op 17 maart 2021 een digitale watertoets uitgevoerd bij Waterschap Wetterskip Fryslan (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). Uit de toetsresultaten komt naar voren dat de wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan geen invloed hebben op de waterhuishouding en/of de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer raken.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het wel van belang om het waterschap verder te betrekken. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 wordt het waterschap geïnformeerd over de wijze waarop het plan zal worden uitgevoerd. De digitale watertoets (inclusief samenvatting) is opgenomen in de bijlage.

### **4.5 Archeologie**

De Monumentenwet heeft als doel het bieden van bescherming aan karakteristieke monumenten (gebouwen zijnde), archeologische monumenten en stads- en dorpsgezichten. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn opgenomen in de Monumentenwet. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat er bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening dient te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op de planlocatie is geen dubbelbestemming van toepassing die de archeologische belangen op de locatie beschermt. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) geeft voor deze locatie aan dat zich hier waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later kunnen bevinden. Er dient derhalve te worden gestreefd naar behoud. Met betrekking tot de steentijd-bronstijd wordt op deze locatie geen onderzoek noodzakelijk geacht.

Omdat het een in pandige functiewijziging betreft en er geen bodemingrepen plaatsvinden, worden met betrekking tot de archeologische waarden geen beletselen verwacht.



#### **4.6 Flora & Fauna**

Uitgangspunt voor realisatie van het project is dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de huidige Boswet, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet. Op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een nadere afwegingsprocedure) dienen in het kader van de Wet natuurbescherming de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moeten worden meegewogen.

Bij Ameland is sprake van meerdere beschermde natuurgebieden, namelijk Natura 2000-gebieden "Waddenzee" en "Duinen Ameland" en verschillende gebieden die daarnaast nog aangewezen zijn als NNN-gebied in de provinciale verordening. De ontwikkeling in het plangebied heeft hierop echter geen effect, omdat hierbij alleen sprake is van een interne aanpassing van de bebouwing voor een nieuwe functie. Bovendien heeft de huidige bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie-2" een even grote of zelfs grotere verkeersaantrekkende werking dan de toekomstige woonbestemming. Effecten van het plan op beschermde soorten en natuurwaarden worden daarom niet verwacht. Het aspect ecologie geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor het plan.

#### **4.7 Externe veiligheid**

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. 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 geen groei van het aantal horecabedrijven;

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 aardgastrans-portleidingen (1984).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).

Binnen of buiten het plangebied zijn conform de professionele 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 deze bestemmingsplanwijziging. Voor het aspect externe veiligheid treden er geen belemmeringen op.

#### **4.8 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 uitsluitend betrekking heeft op het wijzigen van het gebruik van verblijfsrecreatie naar wonen zal er geen toename zijn van activiteiten welke de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.

Gesteld kan worden dat de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt "niet in betekenende mate" zijn zodat er geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten zijn. Op grond hiervan staat de luchtwetgeving de planologische procedure niet in de weg (ex artikel 3.1.6.2.c. Bro).

#### **4.9 Verkeer/parkeren**

Op dit moment is er sprake van een verblijfsrecreatieve bestemming waarop de parkeervoorzieningen ter plaatse zijn afgestemd. Na de bestemmingswijziging zal er sprake zijn van een woonbestemming. Er worden geen wooneenheden toegevoegd (er is al sprake van een bedrijfswoning) waardoor het voor de hand ligt dat de parkeerbehoefte na bestemmingswijziging zal afnemen. Het erf is daarnaast dusdanig ruim opgezet dat er ook na bestemmingswijzigingen voldoende mogelijkheden zijn tot het parkeren van auto's. De locatie is goed bereikbaar via de Burenlaan. Door het de vervanging van de verblijfsrecreatieve bestemming door een woonbestemming zal de verkeersdruk ter plaatse naar verwachting afnemen. Met betrekking tot het verkeers- en parkeeraspect worden geen beletselen verwacht.

## **5. Economische uitvoerbaarheid**

### ***5.1 Algemeen***

Onderhavig wijzigingsplan is op aanvraag opgesteld. Het betreft een particulier initiatief waarbij de kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Dat betekent dat deze planontwikkeling geen risico oplevert voor de gemeente. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis. De uitvoering is geheel ten laste van de aanvrager. Een verder onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 3.1.6.f. Bro kan daarom achterwege blijven.

### ***5.2 Planschade***

Het afwijken van het geldend planologisch regime kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Kijkend naar het plan waarbij een pand intern wordt gewijzigd, in die zin dat de verblijfsrecreatieve functie plaatsmaakt voor een woonfunctie, is het niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

## 6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan de overlegpartners ex artikel 3.1.1 Bro. De resultaten van inspraak en overleg zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden verwerkt. Vervolgens wordt het wijzigingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd.

Het wijzigingsplan heeft van (...) tot en met (...) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn wel/geen reacties en/of zienswijzen ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het wijzigingsplan.

## **7. Conclusie**

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan goed inpasbaar is binnen het bestaande bebouwingsbeeld en past binnen de gestelde randvoorwaarden op het gebied van milieuomgevingsaspecten.