

Bestemmingsplan woningbouw Pastoor Scholtenweg, Buren

Gemeente Ameland

Bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een woning aan de Pastoor Scholtenweg in Buren



Projectgebied: Pastoor Scholtenweg (ongenummerd), Buren. Bron: www.bing.com/maps

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Planbeschrijving.....	5
2.1 Ligging van het plangebied.....	5
2.2 Geldend planologisch regime	5
2.3 Nieuw 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.....	14
4.6 Flora & Fauna	14
4.7 Externe veiligheid	17
4.8 Luchtkwaliteit	17
4.9 Verkeer/parkeren.....	18
5. Economische uitvoerbaarheid.....	19
5.1 Algemeen.....	19
5.2 Planschade.....	19
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7. Conclusie	21
Bijlagen	22

1. Inleiding

Ten behoeve van de nieuwbouw van een vrijstaande woning is bij de gemeente een aanvraag ingediend tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Het gaat om een perceel dat op dit moment voor agrarische doeleinden wordt gebruikt aan de Pastoor Scholtenweg in Buren (kadastraal bekend gemeente Nes, sectie F, nummer 905)



Figuur 1 Agrarisch perceel bestemd voor woningbouw.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buren' heeft het perceel een agrarische bestemming. Het bouwen van een woning op de gewenste locatie is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft om die reden een verzoek bij de gemeente ingediend tot het vaststellen van een nieuwe bestemmingsplan, ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeenteraad van de gemeente Ameland is bevoegd tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond kan voor het project een reguliere omgevingsvergunning worden verleend. De vergunningaanvraag zal dan worden getoetst aan de regels die gesteld zijn in dit nieuwe bestemmingsplan.

Het college van de gemeente Ameland heeft op 22 december 2020 een positief standpunt ingenomen met betrekking tot dit initiatief. Hierop heeft de aanvrager een formeel verzoek ingediend. Belangrijke voorwaarde bij aanvragen tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing welke zal dienen als toelichting bij het bestemmingsplan. Dit rapport kan aangemerkt worden als ruimtelijke onderbouwing/toelichting bij het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging van het plangebied

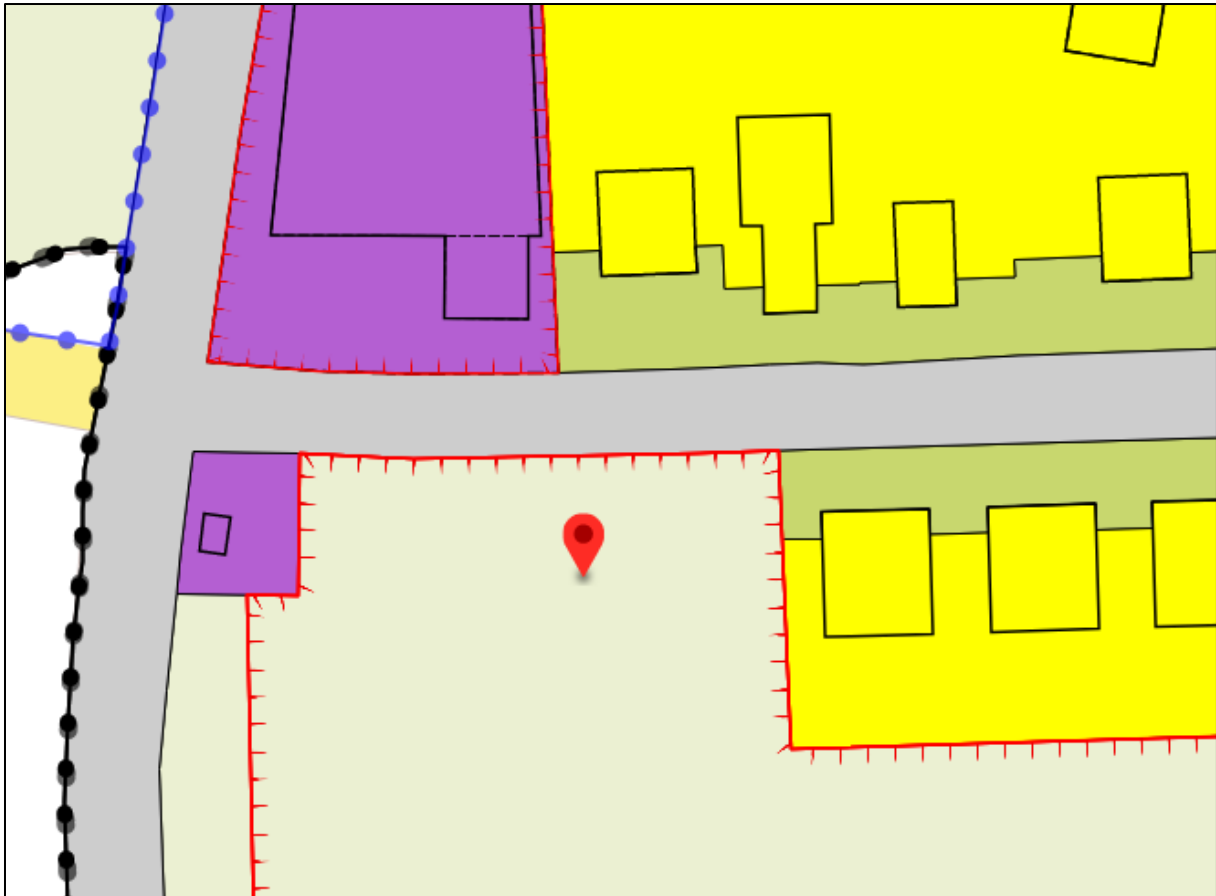
Het plan is gesitueerd aan Pastoor Scholtenweg in Buren, vanuit Nes is de Pastoor Scholtenweg de toegangsweg naar Buren.



Figuur 3 Situering plangebied.

2.2 Geldend planologisch regime

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buren' (vastgesteld 29 juni 2015) en heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch-Cultuurgrond. De gronden alhier zijn bedoeld voor agrarische cultuurgrond en groenvoorzieningen. Daarnaast mogen, indien er sprake is van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid", schuilgelegenheden en/of stallen voor hobbyboeren worden gerealiseerd. Woningen zijn binnen de agrarisch bestemming niet toegestaan.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buren'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2.3 Nieuw Planologisch regime

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming vervangen door de bestemmingen 'wonen-1' en 'tuin'. Daarnaast zal een bouwvlak worden toegevoegd waarbinnen het hoofdgebouw (vrijstaande woning) kan worden gerealiseerd. Voor de juridisch planologische uitwerking van het plan zal aansluiting worden gezocht bij de woonbestemmingen ten oosten van het projectgebied om zo tot een logische stedenbouwkundige aansluiting op de rest van het dorp te komen. Het exacte bouwplan zal worden afgestemd tijdens het verlenen van de vergunning. Het bouwplan zal ook worden getoetst aan de welstandseisen van de gemeente Ameland om zo de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit te waarborgen.



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 ruimtelijk-economische 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

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. De voorgenomen bouw van de woning aan de Pastoor Scholtenweg sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Dit betekent dat trede 2 onbesproken kan blijven. De bouw van een enkele woning wordt overigens in de rechtspraak 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. Deze locatie is daar een voorbeeld van. De initiatiefnemer heeft aangegeven direct te willen gaan bouwen, een en ander overeenkomstig de aangegeven motivatie in het verzoek. Er is een gewijzigd woningbouwprogramma voorgelegd aan de provincie ter instemming. Daarnaast heeft recentelijk ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie en gemeente Ameland over een herijking van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Zie hiervoor paragraaf 3.3. 'Gemeentelijk beleid', onder *woonvisie*. Aangegeven kan worden dat nog steeds voldaan wordt aan de gemaakte woningbouw afspraken.

Verordening Romte Fryslân

Op 25-06-2014 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 initiatiefnemer heeft een maatschappelijke en economische binding met de gemeente en wil daar op korte termijn voor eigen gebruik gaan bouwen. De particulier heeft de locatiekeuze uitgebreid schriftelijk gemotiveerd. 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 Pastoor Scholtenweg, een weg toegankelijk voor autoverkeer. Verdere specifieke gerichte punten of beleid met betrekking tot deze aanvraag wordt bij het provinciaalbeleid 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 "Nes", 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. De locatie is in de Structuurvisie Ameland als locatie voor woningbouw (te bebouwen open plek) aangewezen.

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. Vanwege de grote vraag naar woningen en de behoefte van de gemeente

Ameland om meer woningen op het eiland te bouwen zal altijd worden gezocht naar mogelijkheden tot de realisatie van woningen die in eerste instantie niet zijn opgenomen in het (oorspronkelijke) woningbouwprogramma. Tijdens een ambtelijk overleg tussen de Provincie en gemeente Ameland op 10 maart 2021 is aangegeven dat de woning aan de Pastoor Scholtenweg in Buren meegenomen wordt in de eerstvolgende actualisatie van het woonprogramma. Door ambtenaren van provincie Fryslân is dit akkoord bevonden. 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

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 reguliere woning met bijgebouw op deze locatie goed inpasbaar. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningen en lichte bedrijfstypen.

De dichtstbijzijnde milieubelastende activiteiten betreffen een rioolgemaal van Wetterskip Fryslân en een trapkarrenverhuurbedrijf. Het rioolgemaal van Wetterskip Fryslân, welke gelegen is ten westen van het wijzigingsplan, heeft de bestemming *Bedrijf - Nutsvoorziening* en valt onder categorie 2. Hierbij geldt een richtafstand van tenminste 30 meter (30 meter voor geur, 10 meter voor geluid). De afstand van het rioolgemaal tot de nieuwe woonbestemming bedraagt ongeveer 40 meter, waardoor hier ruimschoots aan wordt voldaan.

Aan de andere kant van de weg (noord) is een trapkarrenverhuurbedrijf gesitueerd. Voor dit bedrijf met de bestemming *Bedrijf, categorie 2.*, geldt een richtafstand van 30 meter. Bij dit bedrijf geldt nog een milieuvergunning voor een voormalige pluimveehouderij, deze bedrijfsactiviteiten zijn echter gestaakt. De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het bedrijf bedraagt meer dan 30 meter.

De conclusie is dat met betrekking tot milieuzonering geen beletselen zijn, gezien de afstand tot milieubelastende bestemmingen dusdanig is dat er op de nieuwe woonbestemming geen hinder wordt verwacht.

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 signaleerd *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 Pastoor Scholtenweg. 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 woonerven en langs 30 km/u wegen.

4.4 Water

De woning wordt aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater kan worden afgevoerd op de bestaande watergang aan de voorzijde van het perceel. Ingevolge de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening zal de gemeente in een vroegtijdig stadium het waterschap moeten informeren over onderhavig initiatief. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van toename van bebouwd (verhard) oppervlak, moeten deze nieuwe ontwikkelingen mede beoordeeld worden vanuit het perspectief van de waterhuishouding.

Voor onderhavig bestemmingsplan is op 24 november 2020 een digitale watertoets uitgevoerd (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 een beperkte invloed hebben op de waterhuishouding en/of de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer raken.

Er is beoordeeld of in het kader van dit plan water gecompenseerd moet worden als gevolg van de toename van het verhard oppervlak. Het plangebied valt binnen landelijk gebied, dit betekent dat bij een toename van verharding van meer dan 1500 m² de verharding gecompenseerd moet worden. In dit geval is er sprake van een toename van maximaal 464 m² omdat dat de oppervlakte wordt van het woonperceel. Door de beperkte toename van verharding en de aard van de locatie wordt de compensatie van oppervlaktewater niet nodig geacht.

De sloot langs de noordkant van het perceel zal intact blijven. Hemelwater kan op deze watergang worden afgevoerd. Ten zuiden van het plangebied ligt een hoofdwatertang welke onderhouden wordt door Wetterskip Fryslân. De bereikbaarheid van deze hoofdwatertang vanaf de Pastoor Scholtenlaan wordt niet belemmerd. Eventuele aanpassing van de ontsluiting vindt plaats in overleg met het waterschap.

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 bij deze toelichting van het bestemmingsplan.

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.

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 verwachten archeologische waarden in het gebied.

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra geeft met betrekking tot de IJzertijd-middeleeuwen aan dat bij ruimtelijke ingrepen groter dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Omdat het nieuwe bestemmingsplan een oppervlakte heeft van 464 m² is het niet noodzakelijk om onderzoek uit te voeren. Voor de periode Steentijd-bronstijd geldt in beginsel dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is op deze locatie.

Met betrekking tot archeologie worden 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.

Natura 2000-gebieden: impact stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. In de AERIUS-calculator zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar ten minste één stikstofgevoelig habitat voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Ook kleinschalige initiatieven kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie en moeten om die reden daarop worden beoordeeld. Voor kleine plannen waarvan op voorhand (en goed gemotiveerd) kan worden onderbouwd dat deze - vanwege bijvoorbeeld de grote afstand tot Natura 2000-gebieden - geen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de relevante Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven. Hiermee geeft het ministerie ruimte voor een kwalitatieve onderbouwing voor kleine projecten, waarvan op voorhand met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen (significant) negatief effect is op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Bij kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals woningbouwplannen, gemengde stedelijke functies of solitaire bedrijven met een beperkte milieubelasting geldt dat er in de gebruiksfase alleen vanuit verkeer enige stikstofemissie te verwachten, aangezien er vanaf nu gasloos gebouwd moet worden. Effecten van stikstof vanwege wegverkeer hebben een beperkt bereik. Dergelijke bronnen zijn namelijk dicht bij de grond geplaatst, waardoor de stikstof snel neerslaat.

De potentiële effecten van onderhavig plan zijn hoofdzakelijk het gevolg van verkeer en tijdelijke werkzaamheden in de aanlegfase. Vanwege de aard van de emissie hiervan (beperkt in hoeveelheid

en laag bij de grond) en op basis van honderden uitgevoerde AERIUS-berekeningen wordt geschat dat een toename van de stikstofdepositie met de realisering van één woning zeer beperkt zal zijn en niet over een grote afstand zal reiken. In dit geval ligt het project op circa 900 meter afstand van Natura 2000-gebied Duinen Ameland. De ontsluiting van het projectgebied doorkruist dit Natura 2000-gebied niet.

Door de kleinschaligheid van de aanvraag, gaat het in de 'gebruiksfase' om geen of slechts een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen die opgaan in het grotere aantal verkeersbewegingen van de omliggende wegen. Het is daarom op voorhand duidelijk dat deze verkeersbewegingen in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstoringseffect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Omdat het slechts om zeer tijdelijke aanlegfase gaat, kan vanwege de aard van de emissie hiervan (beperkt in hoeveelheid en laag bij de grond) geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden. Daarom hoeft voor dit plan geen vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd

Weidevogelgebieden

Het bestemmingsplan ligt in het Weidevogelkansgebied van de provincie Fryslân.

In deze gebieden dient de openheid en de rust behouden te blijven (met een verstoringsafstand van 300 meter). Het bestemmingsplan grenst aan de bebouwde kom en sluit aan bij de al aanwezige bebouwing. Vanwege de woningbehoefte op Ameland is een dergelijk plan positief te noemen. Er is sprake van een actuele behoefte en door de aansluiting bij bestaand bebouwd gebied is er geen aantasting van het weidevogelgebied te verwachten. Het perceel wordt momenteel gebruikt voor intensieve landbouw en van enige natuurwaarden is geen sprake. Door de vogelwachtvereniging Ameland (Nes-Buren) wordt deze locatie gezien als een onaantrekkelijk gebied voor weidevogels. Nesten en broedparen zijn sinds jaren niet meer gesignaleerd. De toekomstige bewoner van genoemde locatie is daarnaast een actief lid van de vogelwachtvereniging Ameland. Hij gaat erop toezien indien er weidevogels in de nabijheid van de woning verschijnen er beschermingsmaatregelen worden getroffen (nestmarkering, plaatsen nestbeschermers etc.)

Met betrekking tot natuur buiten de ecologische hoofdstructuur wordt in de Verordening Romte van Provincie Fryslân het volgende aangegeven:

7.2.1 Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op natuurgebieden buiten de ecologische hoofdstructuur, zoals aangegeven op de van deze verordening deel uitmakende kaart Natuur, voorziet in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van natuurwaarden.

7.2.2 Een ruimtelijk plan voor landelijk gebied dat betrekking heeft op gronden die gelegen zijn in of grenzen aan gebieden die op de kaart Weidevogelgebieden zijn aangewezen als weidevogelkansgebieden of weidevogelparels, voorziet in een regeling waarmee voldoende openheid en rust van die gebieden wordt gehandhaafd, met dien verstande dat de agrarische productiefunctie inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven zijn toegestaan.

7.2.3 In de plantoelichting bij een ruimtelijk plan voor landelijk gebied dat betrekking heeft op agrarische gronden met bestaande natuurwaarden, wordt aangegeven op welke wijze met deze natuurwaarden in het ruimtelijk plan rekening is gehouden.

7.2.4 Van artikel 7.2.1 en artikel 7.2.2 kan worden afgeweken voor een noodzakelijke ruimtelijke ingreep van openbaar belang, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de natuurwaarden worden afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke ingreep;

b. schade aan natuurwaarden door mitigerende maatregelen wordt zoveel beperkt als fysiek-ruimtelijk en wat betreft uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs mogelijk is;

c. indien sprake is van een natuurgebied als bedoeld in artikel 7.2.1, wordt resterende schade aan natuurwaarden zoveel gecompenseerd als fysiekruimtelijk en wat betreft uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs mogelijk is;

d. indien sprake is van het verloren gaan van gebied groter dan 0,5 ha dat vanwege rust en openheid voor weidevogels geschikt is als bedoeld in artikel 7.2.2, wordt dit financieel gecompenseerd door storting van een bedrag in een weidevogelfonds, volgens door Gedeputeerde Staten vast te stellen regels. De plantoelichting dient te verantwoorden op welke wijze financiële compensatie is geborgd.

Uit een berekening van de verstoring blijkt dat de verstoring slechts heel beperkt is. Die blijft ver onder de 0,5 ha. Dit betekent dat financiële compensatie niet aan de orde is. Wel zijn de bepalingen 7.2.4 sub a t/m c hier relevant. Ook moet het openbaar belang worden gemotiveerd.

Openbaar belang

De gemeente meent dat aan de eis wordt voldaan dat er sprake is van een noodzakelijk ruimtelijke ingreep van openbaar belang. Op Ameland is het namelijk lastig om op het eiland voldoende locaties voor woningbouw te vinden, terwijl er wel vraag is naar meer woningen op het eiland. Daar komt bij dat een groot deel van het eiland aangewezen is als weidevogelkansgebied. De mogelijkheden om hier buiten te blijven zijn beperkt.

Afwegen belangen

Onder a van artikel 7.2.4. wordt aangegeven dat de natuurwaarden worden afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke ingreep. Belangrijk hierbij is om niet slechts te kijken naar de gronden waar de ingreep plaatsvindt (want die gronden zijn verstoord) maar met name ook naar het gebied dat als gevolg van de ontwikkeling extra wordt verstoord. In dit geval ligt de verstoring een paar honderd meter ten zuiden van het plangebied. Deze verstoring is echter dusdanig beperkt dat geconcludeerd wordt dat in de afweging van de belangen het belang om een woning op deze locatie te bouwen het zwaarst weegt.

Mogelijkheden beperken schade

Overwogen moet worden of er mitigerende dan wel compenserende maatregelen getroffen kunnen worden (artikel 7.2.4 onder b en c). Zoals eerder aangegeven zal de toekomstige bewoner van genoemde locatie er op toezien dat, indien er weidevogels in de nabijheid van de woning verschijnen, er beschermingsmaatregelen worden getroffen (nestmarkering, plaatsen nestbeschermers etc.). Omdat hier slechts sprake is van een kleine extra verstoring vindt de gemeente het niet nodig om daarnaast nog extra mitigerende/compenserende maatregelen te treffen.

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 agrarisch 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

Er is voldoende ruimte om op het nieuwe erf rondom de te bouwen woning parkeerplaatsen te realiseren. Het woonperceel zal logischerwijs middels een inrit vanaf de toegankelijk zijn vanaf de Pastoor Scholten. Met betrekking tot de verkeersintensiteit kan gesteld dat deze niet dusdanig zal toenemen dat er negatieve gevolgen ontstaan voor het verkeer. De verkeerssituatie in relatie tot de woonbestemming is erg overzichtelijk. Er zijn geen belemmeringen op het gebied van verkeer en parkeren te verwachten.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan op aanvraag opgesteld ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning op een voormalige agrarische locatie. 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. Initiatiefnemer heeft hiertoe een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten met de gemeente Ameland, waardoor alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. 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 bouwplan waarbij de woning op een locatie wordt gerealiseerd waar voorheen nog geen sprake was van bebouwing, is het mogelijk dat aanleiding is voor vergoedbare planschade. Eventuele planschade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hierover wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor het financiële risico bij de initiatiefnemer ligt.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend die geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. De Zienswijzennota is opgenomen als bijlage 2 van de toelichting.

Bij amendement van de raad van de gemeente Ameland is het bestemmingsplan 'Woningbouw Pastoor Scholtenweg Buren' gewijzigd vastgesteld. Het voorziene bouwvlak komt op 7 meter vanaf de Pastoor Scholtenweg te liggen. Het amendement is als bijlage opgenomen bij het vaststellingsbesluit.

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.

Bijlagen