

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw woning

Meester Oudweg Buren Ameland

Toelichting wijzigingsplan

bouw woning
Meester Oudweg Buren Ameland

Initiatienemer / aanvrager:

18 maart 2022 (ontwerp)

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Plangebied omschrijving en aanvraag.....	4
2.1	Ruimtelijke omschrijving.....	4
2.2	Vigerend bestemmingsplan.....	6
2.3	Aanvraag nieuwe bestemming.....	6
3	Beleidskaders.....	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.2	Provinciaal beleid.....	9
3.3	Gemeentelijk beleid.....	10
3.4	Toekomstig beleid.....	11
4	Omgevingsaspecten.....	12
4.1	Milieuaspecten.....	12
4.2	Lucht.....	12
4.3	Geluid.....	13
4.4	Bodem.....	13
4.5	Verkeer en parkeren.....	13
4.6	Water.....	13
4.7	Belemmeringsaspecten.....	14
4.8	Archeologie.....	14
4.9	Cultuurhistorie.....	14
4.10	Ecologie / natuurtoets.....	14
4.11	Externe veiligheid.....	15
4.12	Economische uitvoerbaarheid:.....	15
4.13	Maatschappelijke uitvoerbaarheid:.....	15
5	Planontwikkeling / planuitgangspunten / planologische onderbouwing.....	17
6	Conclusie.....	18

1 Inleiding

In het midden van het dorp Buren is in het bestemmingsplan Buren aan de Meester Oudweg (Nes 01D01579) een locatie opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw. Het is mogelijk om op deze locatie een woning te bouwen in overeenstemming met omliggende karakteristieke bebouwingsofzet en omgevingskenmerken. Het voornemen is om op het woonperceel een nieuwe woning te realiseren. De voorgenomen woningbouw is op basis van het geldende bestemmingsplan Buren niet mogelijk, omdat op de locatie geen bouwvlak aanwezig is. Wel is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee aan het perceel onder voorwaarden een bouwvlak toegevoegd kan worden. Voor de wijziging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning moet, ter motivering, een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, De nu volgende onderbouwing voorziet hierin.

Het plan betreft de bouw van een woning aan de Meester Oudweg te Buren, kadastraal bekend onder nummer Nes 01D01579. 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 *agrarische cultuurgrond* wordt omgezet naar *wonen-1*.

2 Plangebied omschrijving en aanvraag

2.1 Ruimtelijke omschrijving

Het dorp Buren ligt op het oostelijk deel van Ameland. Buren is een dorp dat op een andere wijze is opgebouwd dan de andere dorpen op het eiland. Het is van oorsprong een agrarisch dorp, gekenmerkt door enkele hoofdwegen waarlangs verspreid de boerderijen waren gesitueerd. Later is het dorp aanzienlijk verdicht en in verschillende richtingen uitgebreid. Herkenbaar is de nog aanwezige agrarische bebouwing met de nog diverse open onbebouwde plekken. Eén van deze onbebouwde plekken betreft het projectgebied behorende bij de kampeerboerderij Hoofdweg 3. De betreffende locatie is gesitueerd aan de Meester Oudweg in het midden van het dorp Buren. De Meester Oudweg is een straat met woningbouw zowel huurwoningen als particulieren woningen. Een deel bestaat uit vrijstaande woningen en een deel twee-onder-een-kap woningen. Het aansluitende achterliggende perceel zal in gebruik blijven als huisweide. De nu volgende afbeeldingen geven een beeld van het huidige gebruik en de omgevingsinvullingen.



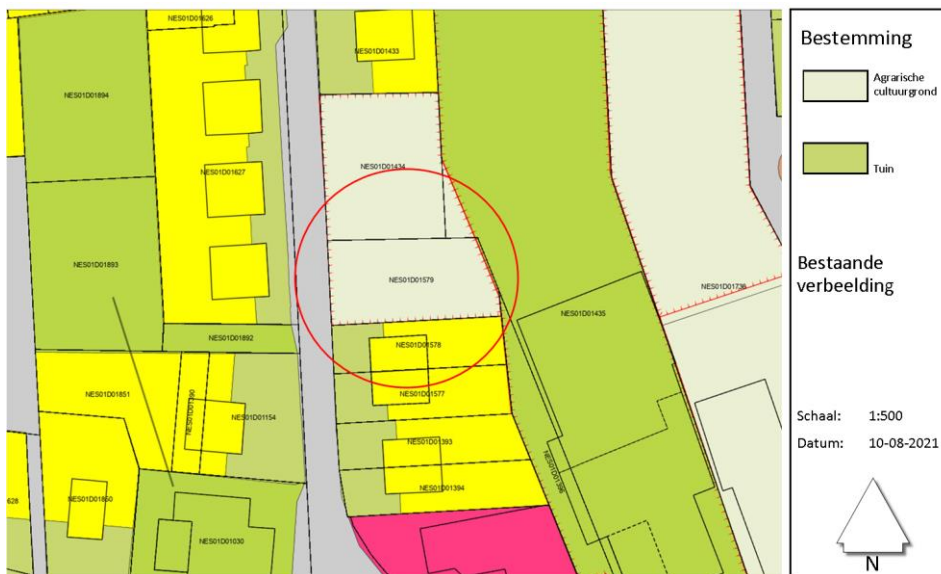
De ligging van de locatie.



Voorstel situering nieuw te bouwen woning

2.2 Vigerend bestemmingsplan

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 naar woondoeleinden "Wonen - 1".



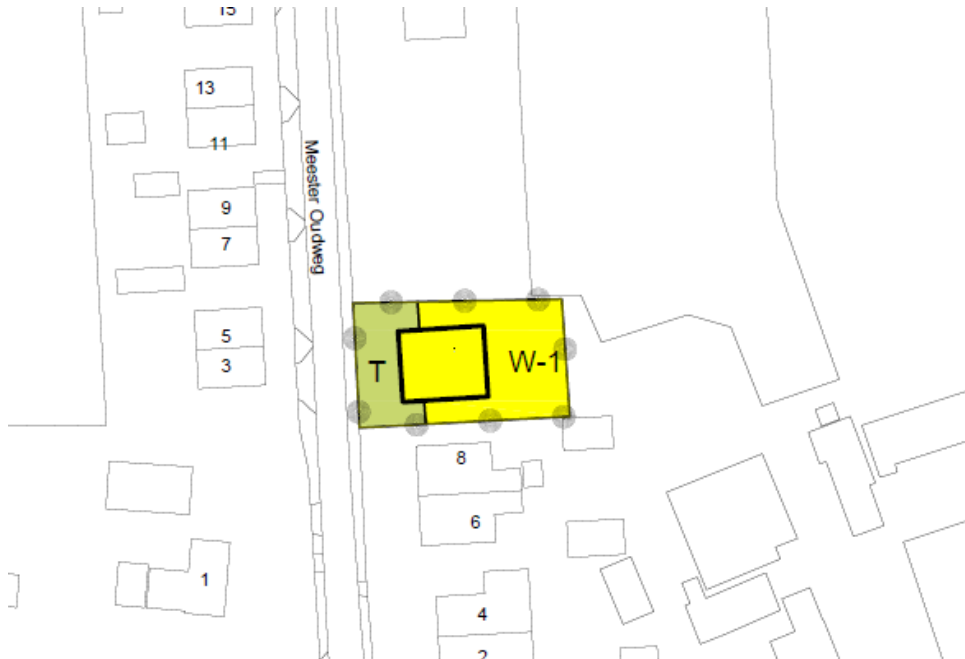
Verbeelding / plankaart

2.3 Aanvraag nieuwe bestemming


Het initiatief betreft het oprichten van een vrijstaande woning met bijgebouw binnen het plangebied. Het verzoek aan de gemeente is om de procedure met betrekking tot bestemmingsplanwijziging te volgen zodanig dat het initiatief juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het woonperceel zal de bestemming "Wonen - 1" krijgen. Binnen deze bestemming zijn woningen, opgebouwd uit één bouwlaag met kap, toegestaan. Voor de woning zal een bouwvlak van 120 m² worden opgenomen, conform de voorwaarden die gesteld worden in de wijzigingsbevoegdheid. Buiten dit vlak is beperkt ruimte voor een bijgebouw. Het

voorert zal de bestemming "Tuin" krijgen, waarbinnen geen bijgebouwen zijn toegestaan.

De verkaveling gaat uit van een vrijstaande woning en betreft een woonperceel van ca. 490 m². In de directe omgeving bevinden zich meerdere vrijstaande woningen met één bouwlaag met kap. De woning zal afgestemd worden met een goot- en nokhoogte die bedraagt 3,5 en 8,5 meter en sluit hiermee aan op de maximale goot- en nokhoogte zoals geregeld in het bestemmingsplan.

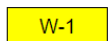


Plangebied


 Buren - Meester Oudweg woningbouw

Enkelbestemmingen

 Tuin

 Wonen - 1

Bouwvlakken

 bouwvlak

Voorstel verbeelding

3 Beleidskaders

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

3.1 Rijksbeleid.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen rijksbelangen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling niet in strijd met de nationale belangen.

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 de Ecologische Hoofdstructuur niet.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de SVIR uit van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze Ladder is bedoeld om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte, de behoefte goed in beeld te brengen en deze regionaal af te wegen.

De ladder bestaat uit de volgende twee treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in een motivering met betrekking tot behoefte. Het plan voorziet in de bouw van één woning hierdoor kan het plan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

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.

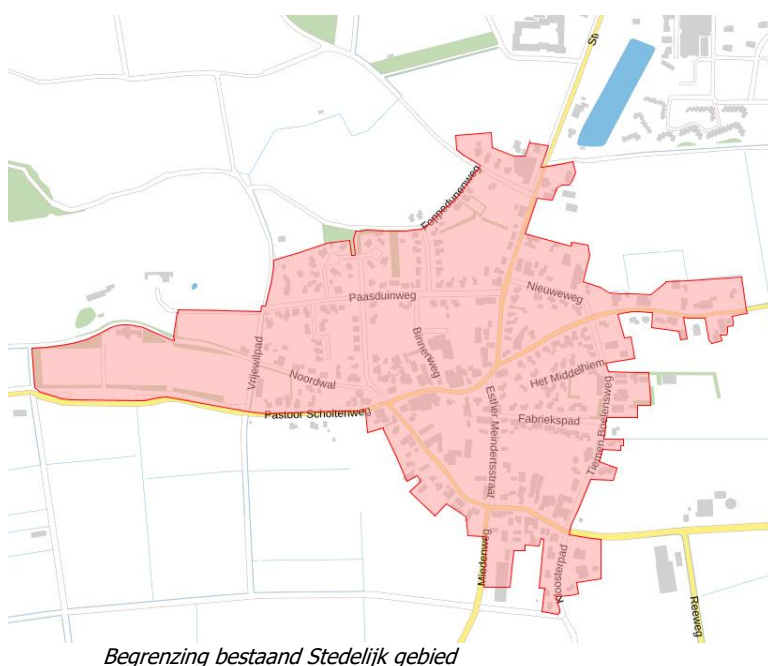
3.2 Provinciaal beleid.

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. 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 in het bestaand bebouwd gebied. Hier bestaan mogelijkheden voor het uitbreiden van de woningvoorraad (zie verordening Romte Fryslân).

Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels opgesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Verordening Romte Fryslân geeft aan dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor stedelijke functies. In het stedelijk gebied wordt vrijwel onbeperkt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies, zoals woningen. Volgens de begrenzing bestaand bebouwd gebied van de Verordening ligt het projectgebied binnen het bestaand bebouwd gebied.



De initiatiefnemer heeft een maatschappelijke en economische binding met de gemeente en wil daar op korte termijn voor eigen gebruik gaan bouwen. De bereikbaarheid per auto, fiets of te voet van de woningen is gewaarborgd. De woning wordt ontsloten door de bestaande weg de Meester Oudweg.

Grutsk op 'e Romte (Trots op de ruimte) structuurvisie 2014, 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.

In artikel 3.1.1. van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Onderhavig woningbouwplan is opgenomen in de geactualiseerde versie (2021) van het woningbouwprogramma van de gemeente Ameland, hiermee wordt voldaan aan de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid.

Met betrekking tot het gemeentelijkbeleid wordt o.a. verwezen naar het bestemmingsplan "Buren", de Structuurvisie Ameland / Structuur visie wonen 2002, de onlangs vastgestelde Woonvisie 2017 en de Welstandsnota.

Structuurvisie Wonen Ameland (2002) welke is vertaald in de Structuurvisie Ameland. De Structuurvisie Wonen (vastgesteld 28 januari 2002) gaat in op de wijze waarop in de toekomst aan de woningbehoefte moet worden voldaan. De Structuurvisie biedt de mogelijkheden tot woningbouw (op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties) in de dorpen. Zoals aangegeven is deze visie overgenomen in de Structuurvisie Ameland.

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.

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. Gezien de Woonvisie is het noodzakelijk dat het woningbouwprogramma wordt aangepast. Gewijzigde woningbouwprogramma's worden voorgelegd aan de provincie ter instemming. De nu voorliggende woning is in overeenstemming met het actuele woningbouwprogramma.

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.

3.4 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 geeft hier invulling aan en biedt een kans dat deze starters 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 Milieuaspecten

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 is aansluitend aan de bestaande woningbebouwing. In de omgeving komen geen bedrijfsactiviteiten voor als alleen een kampeerboerderij. Het betreft een kleinschalige activiteit die zich goed verenigt met de woonfunctie. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het projectgebied tot een rustige woonomgeving worden gerekend. In het bestemmingsplan Buren zijn alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Deze bedrijven hebben een milieuzone van 10 en 30 meter. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen bedrijven. Het perceel wordt aan alle zijden omgeven door woningen. Het aspect 'Milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

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

4.2 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.

De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof van belang. Op grond van de Wet milieubeheer kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate.

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (=1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Met dit plan wordt de realisatie van 1 woning toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat dit plan, nauwelijks tot niets bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Conform artikel 5.16, lid 1, c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden. Doordat het plan uitsluitend betrekking heeft op het realiseren van 1 woning 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.

4.3 Geluid

In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de Wet geluidshinder. 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 woning is gelegen in de bebouwde kom van het dorp Buren. De verkeersintensiteiten zijn dusdanig laag dat hiervoor geen extra maatregelen getroffen moeten worden. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die geluidhinder veroorzaken. Onderzoek naar Industrielawaai kan achterwege blijven.

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

4.4 Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische 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.

Ten aanzien van het aspect bodem is er geen sprake van een verdachte locatie, mede gelet op het grondgebruik kampeerboerderij speelveld en agrarische gronden. Er zijn geen belemmeringen voor dit plan te verwachten.

4.5 Verkeer en parkeren

Het aantal verkeersbewegingen naar de locatie zal, als gevolg van de nieuwe woning, niet toenemen. Parkeren zal op eigenterrein plaats vinden.

4.6 Water

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in een waterparagraaf waarin opgenomen het proces met betrekking tot een watertoets. Het waterschap beoordeelt wat de invloed van het plan is op de waterhuishouding en geeft een wateradvies. Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving worden afgewenteld. Het waterschap streeft ernaar de ingrepen binnen een peilgebied water neutraal te houden.

Gezien de aard van de bouw en activiteit kan aangegeven worden dat de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het lokale oppervlaktewater c.q. het lokale ecosysteem niet wordt verstoord. Er zal binnen het plangebied ongeveer 170 m² aan verharding worden gerealiseerd dat voor een versnelde afvoer zal

zorgen. In de watertoets is geregeld dat een toename van verharding binnen de bebouwde kom moet worden gecompenseerd wanneer de toename meer dan 200 m² bedraagt. Compensatie van toenemende verharding is met dit plan dus niet aan de orde. Daarnaast zal regenwater en rioolwater gescheiden af worden gevoerd. Overleg met Wetterskip heeft uitgewezen dat er met betrekking tot het wateraspect geen beletselen zijn.

4.7 Belemmeringsaspecten

De volgende belemmeringsaspecten zijn van toepassing: kabels en leidingen, wegen en sloten, privaatrecht en omgevingsvergunning gerelateerde aspecten. Deze worden later onderzocht en uitgewerkt te worden bij de fase met betrekking tot de omgevingsvergunning.

4.8 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 IJzertijdmiddeleeuwen aan dat bij ruimtelijke ingrepen groter dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Omdat het nieuwe bestemmingsplan een oppervlakte heeft van 485 m² is het niet noodzakelijk om karterend 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.

4.9 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 strandvlakten en kwelders met de kenmerkende krekens. De locatie heeft geen negatieve invloed op het aardkundig gebied.

4.10 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 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In verband met de uitvoerbaarheid moet er een redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van de benodigde vergunning op grond van de nieuwe Natuurbeschermingswet. Het plangebied maakt geen deel uit van een onder de Natuurbeschermingswet beschermd gebied. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). EHS-gebieden hebben op basis van het provinciaal Streekplan 2007 en de provinciale Verordening Romte een beleidsmatige bescherming.

Het plan stelt de bouw van een woning in een woonbuurt in een straat met woningen 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 de 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 Flora- en faunawet. 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. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan. Het wijzigingsplan is zeer klein qua oppervlak en kent geen specifieke natuurwaarden. Het betreft een perceel agrarische grond dat in de huidige situatie ook intensief als speelveld in gebruik is. Van sloop van bestaande bebouwing is ook geen sprake. Er is geen significante afbreuk aan leefgebied voor flora en fauna.

4.11 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.

4.12 Economische uitvoerbaarheid:

Het onderhavige project betreft een particulier initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis.

4.13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

In het kader van de procedure wordt, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. De resultaten zullen meegenomen worden bij het vervolg van de procedure.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient de gemeente overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het wijzigingsplan ter beoordeling toegestuurd aan provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

Op 11 maart 2022 heeft de provincie een vooroverlegreactie toegestuurd dat er geen provinciale belangen in het geding zijn en het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het Wetterskip heeft op 21 februari 2022 gereageerd op het wijzigingsplan. Vanuit het Wetterskip zijn geen opmerkingen op het voorontwerp wijzigingsplan voor de bouw van een woning aan de Meester Oudeweg in Buren.

Mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen

Eenieder dient in de gelegenheid te worden gesteld om een schriftelijke of mondelinge zienswijzen kenbaar te maken over het wijzigingsplan.

5 Planontwikkeling / planuitgangspunten / planologische onderbouwing

Op dit moment staat de woningmarkt op Ameland behoorlijk onder spanning. De markt van de koopwoningen staat zwaar onder druk en het verkrijgen van een bouwka­vel om te kunnen bouwen is zeer moeilijk. Zoals al aangegeven is het voor jongeren, starters en mensen in het middensegment m.b.t. de woningmarkt zeer moeilijk om een woning te krijgen. Als maar uitbreiden buiten het stedelijk gebied is niet echt passend binnen het beleid en zeker niet altijd wenselijk. Inbreidingsplannen binnen de bebouwde kom en stedelijk gebied zijn wel wenselijk en passen in het beleid. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is aangegeven dat de locatie bebouwd mag gaan worden binnen de planperiode (aangegeven middels een wijzigingsbevoegdheid).

De locatie is geschikt om een woning op te kunnen bouwen. De nieuwe woning is dusdanig gesitueerd dat op een verantwoorde planologische wijze past binnen het straatbeeld en vormt een eenheid met de reeds aanwezige woningen. Verschijningsvorm en materiaal gebruik zal in overeenstemming met de welstandsnota worden uitgevoerd. Het toegestane formaat van de woningen en eventuele bijgebouwen wordt afgestemd op de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan voor de rest van Buren voorschrijft.

Zoals al aangegeven in hoofdstuk 3 en 4 zijn er beleidsmatig en m.b.t. de omgevingsaspecten geen belemmeringen. Gesteld kan worden dat het plan passend is binnen het gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid en geeft invulling aan de woningbouwbehoefte aansluitend aan het woningbouwprogramma van de gemeente. De noodzaak en motivering om per direct te willen bouwen is dat de aanvrager; - nu de mogelijkheid is geboden om de grond te kunnen aankopen, - door deze omstandigheden te kunnen blijven wonen en werken op Ameland. 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.

6 Conclusie

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw voor de betreffende locatie is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan past bij het bestaande straat- en bebouwingsbeeld, niet verstorend is voor de omgeving en er geen aantasting is van het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering ter plaatse. Het plan kan beschouwd worden, gezien de bestaande ruimtelijke visies, de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de ruimtelijke effecten van die activiteit op de omgeving, als inpasbaar en aanvaardbaar. Er worden geen beletselen verwacht op het gebied van water, natuur en ecologie, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, en externe veiligheid. Ruimtelijk, planologisch en landschappelijk kan worden aangegeven dat het plan voldoet aan de visie van het eiland en passend is binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Beleidsmatig, welstand technisch, qua ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundig mogelijkheden zijn er geen beletsels. Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is het initiatief aanvaardbaar en zijn er mogelijkheden tot realisatie.