

Wijzigingsplan

Foppedunenweg Buren – twee woningen

Toelichting

23-11-2022

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Planologische juridisch kader	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving.....	5
2.1 Algemeen.....	5
2.2 Huidige situatie.....	5
2.3 Voorgenomen situatie.....	6
2.4 Toetsing aan de voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	7
2.5 Landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing	9
3. Beleidskader	10
3.1 Provinciaal beleid	10
3.2 Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Milieuzonering.....	12
4.2 Archeologie.....	12
4.3 Cultuurhistorie.....	13
4.4 Bodem	13
4.5 Verkeer en parkeren.....	14
4.6 Water	14
4.7 Geluid	16
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Ecologie	16
4.10 Kabels en leidingen.....	17
4.11 Externe veiligheid	18
5. Uitvoerbaarheid	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. Planologisch juridische regeling	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanvraag bestemmingsplan wijziging percelen D1776 en D307 i.v.m. het bouwen van 2 woningen. De betreffende percelen liggen gedeeltelijk in het bestemmingsplan 'Buren' en gedeeltelijk in de beheersverordening 'Recreatieterrein Buren'. Het gedeelte dat binnen het bestemmingsplan 'Buren' ligt zal worden gewijzigd naar wonen voor twee woningen. Het overige deel van het perceel wordt niet gewijzigd en valt buiten dit wijzigingsplan. De voorgenomen woningbouw is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buren' niet mogelijk, omdat binnen de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' woningbouw niet is toegestaan. De woningbouw kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buren'. Met deze wijzigingsbevoegdheid (artikel 23.1 onder d) kan de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' worden gewijzigd in 'Tuin' en/of 'Wonen - 1'. Met dit wijzigingsplan wordt hieraan toepassing gegeven.

1.2 Begrenzing plangebied

De percelen liggen aan de noord rand van het dorp Buren in de gemeente Ameland. De percelen, kadastrale nrs. Nes D1776 en Nes D307, zijn gelegen aan de Foppedunenweg. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Ligging plangebied in het dorp Buren (Ameland)

1.3 Planologische juridisch kader

De percelen gelegen aan de Foppedunenweg zijn juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buren'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Ameland op 29 juni 2015. In dit bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' zonder bouwmogelijkheden. De agrarische gronden langs de Foppedunenweg zijn tevens voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. De gronden die zijn voorzien van deze gebiedsaanduiding kunnen onder voorwaarden worden gewijzigd. Een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Buren' is weergegeven in figuur 2. Op dit moment mag het perceel alleen worden gebruikt voor agrarische cultuurgrond. In het bestemmingsplan 'Buren' is in artikel 23.1 onder d een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van B&W, om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden. In hoofdstuk 2.4 wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.



Figuur 2: Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Buren' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Bij de wijzigingsbevoegdheid moet het in hoofdstuk 2 beschreven plan goed afgewogen worden. Daarbij vind in hoofdstuk 3 een toetsing aan het relevante beleidskader plaats. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 4 getoetst aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft hoe het plan vorm krijgt in de juridische regeling.

2. Planbeschrijving

2.1 Algemeen

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. De oorspronkelijke oude kern ligt centraal in het dorp en is herkenbaar aan de nog aanwezige agrarische bebouwing. Om deze kern heen is het dorp uitgewaaid in verschillende richtingen. Als gevolg hiervan zijn diverse open plekken onbebouwd gebleven. Rond het dorp zijn voornamelijk agrarische gronden aanwezig. Ten noorden van het dorp is recreatiegebied aanwezig met kampeer- en recreatieterreinen en een appartementencomplex. In figuur 3 is een luchtfoto van het dorp weergegeven.



Figuur 3: Luchtfoto van het dorp Buren

2.2 Huidige situatie

De percelen liggen in het noorden van het dorp Buren en zijn gelegen aan de Foppedunenweg. Het gaat om de percelen met als kadastrale nrs. Nes01 D 308 en Nes01 D 307. De percelen grenzen aan het buitengebied van Ameland en zijn in gebruik als agrarische grond. Het vormt de overgang van het bebouwde gebied naar het agrarische buitengebied. Rond de percelen zijn voornamelijk woningen aanwezig en op grotere afstand een fietsenwinkel en -verhuur en enkele recreatieterreinen. In figuur 4 is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 4: Huidige situatie plangebied

2.3 Voorgenomen situatie

Voor het gebied Duinlandsweg / Foppedunenweg / Hazeweg is een uitbreidingsplan opgesteld. De betreffende locatie is gelegen aan de noordzijde van het dorp Buren en wordt gezien als afronding van het dorp. Voor deze woningbouwlocatie zijn met de provincie Fryslân afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. In het gebied kunnen op basis van de wijzigingsbevoegdheid negen woningen worden gebouwd. De betreffende percelen liggen gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buren', dat voorzien is van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. De gronden die buiten de wijzigingsbevoegdheid vallen worden niet meegenomen in dit wijzigingsplan. Op basis van het uitbreidingsplan kunnen in het projectgebied twee woningen worden gerealiseerd. De woningen krijgen de oriëntatie op de Foppedunenweg. De achterzijde (tuinzijde) vormt de overgang van het dorpsgebied naar het achterliggende agrarische buitengebied. Deze overgang is typerend voor het dorp Buren. Elders in het dorp is deze kenmerkende bebouwingsstructuur aanwezig (Willibrordusstraat en de Tiemen Boelensweg). Figuur 5 geeft het uitbreidingsplan Buren weer.



Figuur 5: Uitbreidingsplan Buren (bron: gemeente Ameland)

2.4 Toetsing aan de voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en/of 'Wonen - 1' is opgenomen in artikel 23.1 onder d van het bestemmingsplan 'Buren'. Om deze wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan. Onder artikel 23.1 onder d is het volgende opgenomen:

De bestemmingen Agrarisch - Cultuurgrond, Bedrijf, Groen, Recreatie - Groepsverblijf, Tuin en/of Wonen - 1 worden gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 en/of Tuin, waarbij bouwvlakken worden gewijzigd dan wel toegevoegd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 17 van toepassing zijn;
- c. de wijzigingsbevoegdheid pas wordt toegepast na beëindiging van het ter plaatse gevestigde bedrijf;

- d. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;
- e. de oppervlakte van een woonhuis ten hoogste 120 m² zal bedragen;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. de verkaveling en de situering van de gebouwen zodanig is dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- h. er sprake is van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
- i. er bij ingrepen met een gezamenlijke oppervlakte groter dan 500 m² karterend archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd;

Aan de bovenstaande voorwaarden wordt als volgt voldaan:

- a. Het perceel ligt in twee plangebieden, bestemmingsplan 'Buren' en beheersverordening 'Recreatieterreinen Buren'. Het gedeelte van het perceel dat binnen het plangebied bestemmingsplan 'Buren' ligt en is voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', wordt gewijzigd. Het overige deel van het perceel valt buiten het wijzigingsgebied en wordt niet gewijzigd.
- b. Na wijziging van de gronden is de bestemming 'Wonen - 1' uit het bestemmingsplan 'Buren' van overeenkomstige toepassing.
- c. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het perceel. Het betreft agrarische gronden waar geen agrarisch bedrijf aanwezig is.
- d. In het bestemmingsplan 'Buren' zijn voor het 'Uitbreidingsplan Buren' afspraken gemaakt met de provincie Fryslân over de aantallen woningen die in dit gebied kunnen worden gebouwd. Dit aantal is opgenomen in het woningbouwprogramma 2018-2027. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van twee woningen.
- e. De woonhuizen krijgen een maximale oppervlakte van 120 m² dat juridisch wordt vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan.
- f. Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid die hoger is dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die geluidhinder kunnen veroorzaken een geluidzone. Het plangebied is gelegen binnen een 30 kilometergebied. In de omgeving zijn geen spoorwegen en inrichtingen aanwezig die geluidhinder veroorzaken. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.
- g. De verkaveling en structuur sluit aan op het 'Uitbreidingsplan Duinlandsweg / Foppedunenweg / Hazeweg Buren Ameland'. De oriëntatie van de woningen richt zich op de Foppedunenweg. De achterzijde (tuinzijde) vormt de overgang van het bebouwde gebied naar het agrarische buitengebied.

- h. De landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt beschreven in paragraaf 2.5.
- i. De totale ingreep voor het gebied is meer dan 500 m² en ligt boven de drempelwaarde van 500 m² waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Er is een archeologisch onderzoeksbureau ingeschakeld voor de uitvoering van dit onderzoek. Dit onderzoek is gedaan voor de twee bouwpercelen en nog een naastliggend perceel waar in de toekomst ook plaats is voor een woning maar waar dit wijzigingsplan nog geen betrekking op heeft.

De resultaten zijn verwerkt in bijgaand onderzoeksrapport uit maart 2022. De conclusie van het rapport is dat de kans op intacte archeologische waarden in plangebied Foppedunenweg klein worden geacht. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren voor het plangebied Foppedunenweg.

2.5 Landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing

Voor het gebied Duinlandsweg / Foppedunenweg / Hazeweg is een uitbreidingsplan opgesteld. De betreffende locatie is gelegen aan de noordzijde van het dorp Buren en wordt gezien als afronding van het dorp. De typerende dorpsbebouwingsgrens en afronding van het bebouwde gedeelte, die met de tuinzijde van de percelen overgaat in het achterliggende gebied is typerend en terug te vinden in de oost- en zuidzijde van het dorp. Onder andere de Willibrordusstraat en de Tiemen Boelenweg hebben deze kenmerkende bebouwingsstructuur. Uitgangspunt is om dit aan de noordzijde van het dorp, Foppedunenweg en de Duinlandsweg, herkenbaar terug te laten komen. Hiermee wordt consequent de karakteristieke dorpsbebouwingsstructuren voortgezet wat de herkenbaarheid van de Amelander dorpen versterkt en continueert. Tevens is duidelijk de grens van het stedelijk gebied vastgelegd met een passende en geleidelijke overgang naar de aangrenzende achterliggende gebieden. Wat betreft de bebouwingsstructuur en bebouwingsvoorschriften vindt er aansluiting plaats bij de 'structuurvisie wonen' en de 'welstandsnota'. Het uitbreidingsplan past bij het bestaande bebouwingsbeeld en respecteert de karaktereigenschappen, de leefomgeving en het belevingsbeeld en de belevingswaarde van het gebied en de omgeving. 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 goed inpasbaar en aanvaardbaar. De ruimtelijke kwaliteit met aspecten als gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving blijven gewaarborgd.

3. Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit wijzigingsplan. Gezien de aard van het plan is rijksbeleid niet van belang. Er wordt alleen ingegaan op het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor het overige beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Buren'.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 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. Volgens 'kaart 1 - Begrenzing bestaand bebouwd gebied' van de Verordening liggen de twee voorziene woningen aan de Foppedunenweg buiten het bestaand bebouwd gebied. Wel sluit deze locatie aan op het bestaand bebouwd gebied. Op grond van de Verordening worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor de bouw van één of enkele woningen in of aansluitend op het bestaand bebouwd gebied.

Aangegeven kan worden dat de voorziene woningen een onderdeel zijn van het 'Uitbreidingsplan Duinlandsweg / Foppedunenweg / Hazeweg Buren Ameland'. De betreffende locatie is gelegen aan de noordzijde van Buren en wordt gezien als een afronding van het dorp. De uitbreiding wordt doorgezet over de Foppedunenweg naar het buitengebied. De dorps afgeronde bebouwing zal de noordzijde van het dorp markeren voor wat betreft de noordwestgrens en voorzien in een afronding van de bebouwing van het dorp. Door de ruime opzet van de verkaveling zal transparantie blijven met het achterliggende agrarische gebied. Een herkenbaar repeterend beeld is elders op het eiland terug te vinden in de dorpen Hollum en Ballum. Bij voltooiing van de woningbouw is er een straatbeeld ontstaan met aan weerszijden woningen die zorg dragen voor een dorps afgeronde bebouwingsgrens. Geconcludeerd kan worden dat de voorziene woningen tot afronding van het bebouwingsslint leiden. De woningen doen geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.

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 valt onder de woningen die gepland staan aan de Foppedunenweg middels een wijzigingsbevoegdheid. Dit is meegenomen in de geactualiseerde versie (2021) van het woningbouwprogramma van de gemeente Ameland, hiermee wordt voldaan aan de provinciale verordening.

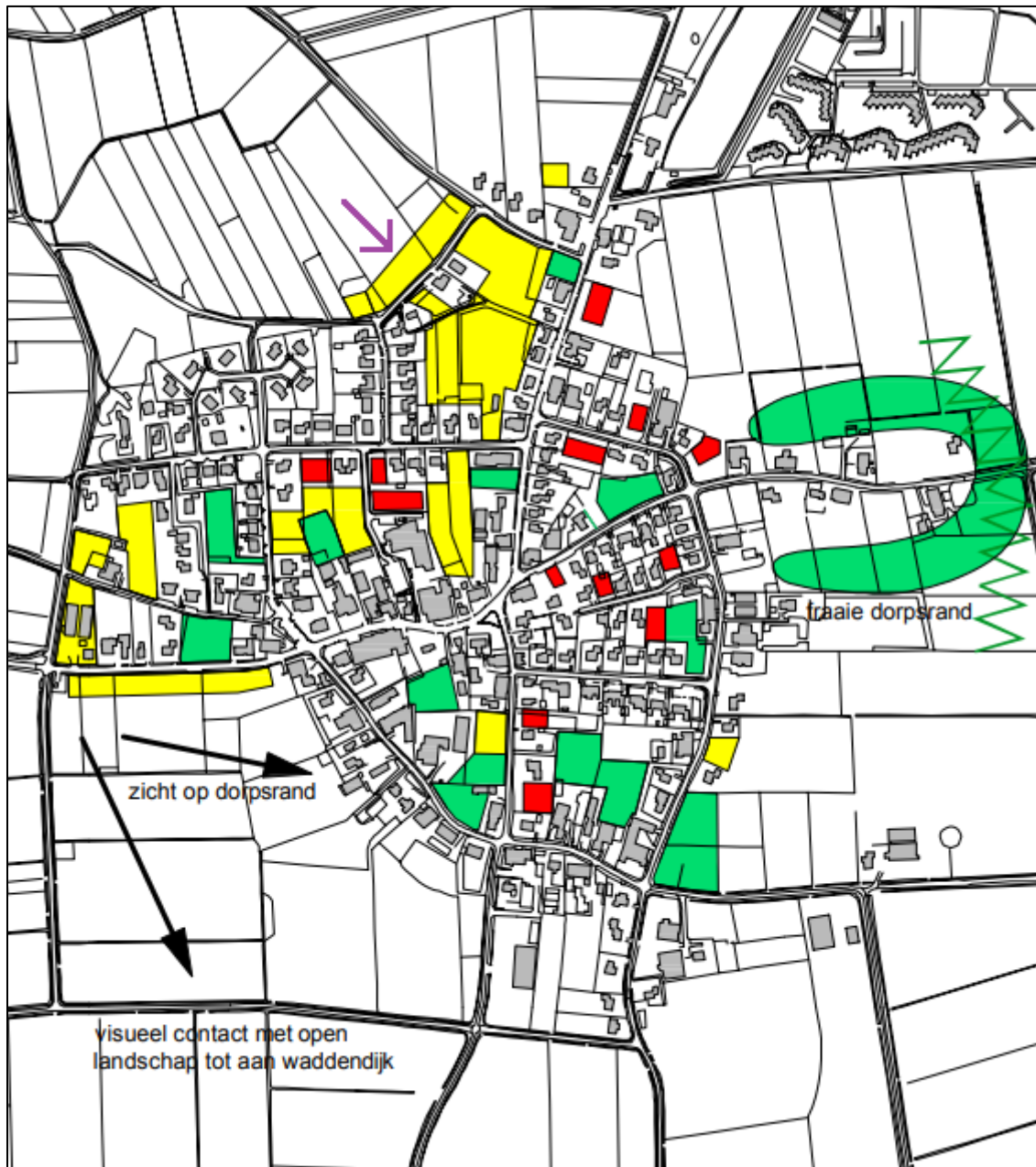
3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Ameland

De Structuurvisie Ameland (vastgesteld op 28 november 2011) heeft de primaire opgave het huidig gemeentelijk beleid integraal te vertalen. De wens voor een Structuurvisie hangt direct samen met de actualisering van een groot aantal bestemmingsplannen. Met de Structuurvisie kan er binnen de bestemmingsplannen sturing worden gegeven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het eiland. De doelstelling ten aanzien van 'wonen' is het kwantitatief realiseren van kwalitatief

voldoende woningen. In dat kader is het project 'dorpsuitbreiding woningbouw' opgenomen (zie figuur 7 Structuurvisiekaart 'Wonen' Buren). De dorpsuitbreidingen voor woningbouw bestaan uit het ontwikkelen van nog onbenutte woningbouwlocaties uit de Structuurvisie Wonen. Dit betreft zowel inbreiding als uitbreiding.

De locatie aan de Foppedunenweg is in de structuurvisie Ameland aangewezen als 'te bebouwen open plek' en past binnen de kaders van de structuurvisie (zie figuur 6).



Figuur 6: Structuurvisiekaart 'Wonen' Buren (bron: Structuurvisie Ameland 2011)

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de benodigde onderzoeken met de daarbij behorende conclusies.

4.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd en rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Onderzoek en conclusie:

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. Op grotere afstand bevindt zich een fietsenwinkel. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het plangebied tot een rustige woonwijk 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. Het dichtstbijzijnde bedrijf (Strandweg 37, fietsenwinkel) ligt op een afstand van ruim 100 meter. De fietsenwinkel vormt geen belemmering voor de woningbouw op de locatie aan de Foppedunenweg. De conclusie is dat qua bedrijven en milieuzonering geen beletselen zijn in het kader van de realisatie van de twee woningen.

4.2 Archeologie

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Onderzoek en conclusie:

Volgens de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE; kaart ijzertijd-middeleeuwen) ligt het perceel in een zone waar voor ingrepen van meer dan 500 m² een 'karterend onderzoek 1'

wordt gevraagd: een archeologisch onderzoek van minimaal zes boringen per hectare. Naar aanleiding hiervan is een archeologisch onderzoeksbureau ingeschakeld voor de uitvoering van dit onderzoek. Dit onderzoek is gedaan voor de twee bouwpercelen en nog een naastliggend perceel waar in de toekomst ook plaats is voor een woning maar waar dit wijzigingsplan nog geen betrekking op heeft.

De resultaten zijn verwerkt in bijgaand onderzoeksrapport uit maart 2022. De conclusie van het rapport is dat de kans op intacte archeologische waarden in plangebied Foppedunenweg klein worden geacht. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren voor het plangebied Foppedunenweg.

Wel wijst het bureau erop dat indien bij de uitvoering van werkzaamheden op het perceel onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, hiervan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

4.3 Cultuurhistorie

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Onderzoek en conclusie:

De Waddeneilanden zijn aangewezen als aardkundig waardevol gebied. De eilanden bestaan uit zeer veel gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaats vinden, grote strandvlakten en kwelders met de kenmerkende krekens.

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Buren en het gebied wordt gebruikt als landbouwgrond. De cultuurhistorische waarden van het eiland worden door de woningbouw niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4.4 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.

Onderzoek en conclusie:

Ten aanzien van het plangebied is geen sprake van een verdachte locatie, mede gelet op de bodemkwaliteitskaart. In het kader van het wijzigingsplan is een verkennend bodemonderzoek ook niet noodzakelijk. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient te

worden aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik.

4.5 Verkeer en parkeren

Het wijzigingsplan betreft een functieverandering van agrarische cultuurgrond naar wonen. Binnen het plangebied worden twee woningen gerealiseerd. Het aantal verkeersbewegingen naar de nieuwe woningen zal gering toenemen. De Foppedunenweg kan door het toevoegen van twee woningen het verkeer goed blijven verwerken. De totale hoeveelheid verkeer naar het plangebied neemt iets toe. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats en kijkend naar de afmeting van de percelen is hier voldoende ruimte voor.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

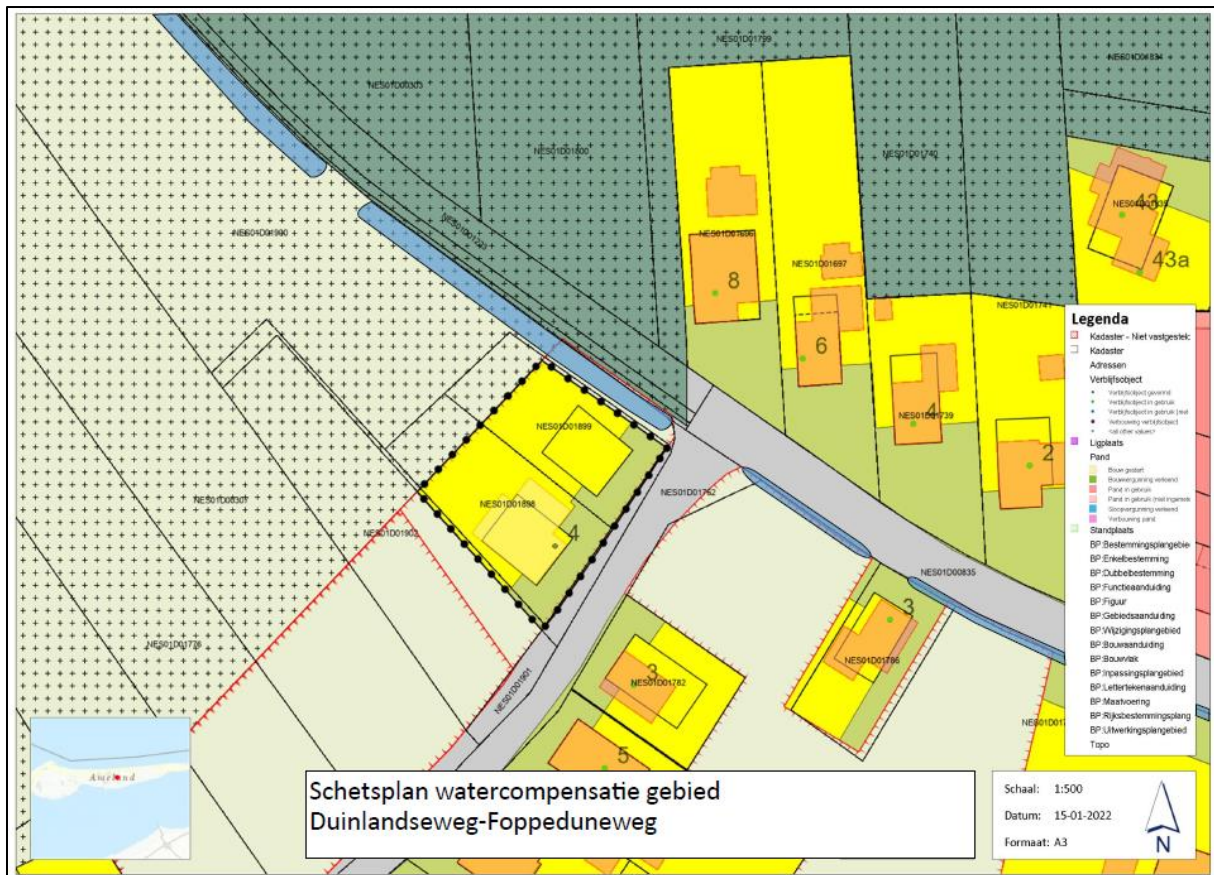
4.6 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor wordt het proces van de watertoets doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap beoordeelt wat de invloed van het project 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. Wateraspecten die met een specifiek instrument kunnen worden geregeld, worden in de watertoets wel gesignaleerd, maar niet geregeld.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater.

Met het plan neemt het verhard oppervlak toe moet ongeveer 400 m². Dit bestaat uit twee woonhuizen van maximaal 150 m² en de mogelijkheid op beide percelen bijgebouwen de plaatsen tot een oppervlakte van 50 m². Het plan maakt deel uit van een groter woningbouwplan Duinlandsweg/Foppedunenweg. De toename aan verharding van dit woningbouwplan is ongeveer 3060 vierkante meter. Er worden 18 woningen gerealiseerd waarbij per woning de verharding gemiddeld met 170 m² toeneemt. Uitgangspunt dat hiervan 10% aan oppervlaktewater moet worden gerealiseerd om deze toename te compenseren. Er zal dus 306 m² aan oppervlaktewater moeten worden gerealiseerd. Om dit te bewerkstelligen zal de watergang langs de Duinlandsweg worden verbreed (zie figuur 8), waarschijnlijk over een lengte van ongeveer 150 meter. Het is de bedoeling dat de nieuw gebouwde woningen zullen lozen op deze verbrede watergang. Het uitwerken van de technische aspecten vindt op dit moment plaats door Gemeente Ameland. Hierbij wordt nauw contact gehouden met Wetterskip Fryslan.



Figuur 8: Plan watercompensatie Duinlandseweg/Foppeduneweg

Overige waterspecten

Drooglegging: Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening gehouden worden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70 m. Het plangebied ligt in een peilgebied met een waterpeil van + 2,85 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de + 3,40 m NAP en + 3,70 m NAP. Bij het bepalen van de aanleghoogte moet rekening gehouden worden met de droogleggingsnorm.

Grondwater: Bij de aanleg van gebouwen is het vaak nodig om het grondwater tijdelijk te verlagen om het werk droog te kunnen uitvoeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig. Om te weten of er met een melding volstaan kan worden of een vergunning nodig is, kan contact opgenomen worden met de vakgroep Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

Met het project wordt geen primaire waterkering geraakt. Daarnaast worden er geen hoofdwatgangen geraakt en worden geen sloten gedempt of gewijzigd.

Conclusie

De conclusie is dat het project uit oogpunt van waterhuishouding uitvoerbaar is en er naast de compensatie van de toename van verharding geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag -in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Onderzoek en conclusie:

Industrielawaai: In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die geluidhinder veroorzaken. Onderzoek naar Industrielawaai kan achterwege blijven.

Wegverkeer: Met dit wijzigingsplan worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Volgens de wet geluidhinder is een woning een geluidsgevoelige functie. De nieuwe woningen liggen niet binnen de invloedzone waarvoor akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied ligt binnen een 30 km/u zone. De weg wordt alleen door aanwonenden gebruikt en heeft een lage verkeersintensiteit. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de nieuw te realiseren woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder.

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 Ecologie

Met de Wet natuurbescherming zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Onderzoek:

Op Ameland is sprake van meerdere beschermde natuurgebieden, namelijk Natura 2000- gebieden 'Waddenzee' en 'Duinen Ameland' en verschillende gebieden die daarnaast aangewezen zijn als NNN- gebieden in de provinciale verordening.

Natura-2000 gebieden

Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een Natura 2000-gebied. De Natura 2000- gebieden Waddenzee en Duinen Ameland liggen op zodanig grote afstand dat een toetsing met betrekking tot de instandhoudingsdoelen ervan niet nodig is. Het Natura 2000-gebied Duinen Ameland ligt op 600 meter ten noorden van het plangebied en het Natura 2000- gebied Waddenzee ligt op ruim 1,5 kilometer van het plangebied. De Natura 2000-gebieden liggen op zodanig grote afstand dat het plan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van deze gebieden heeft.

Natuurnetwerk Nederland (NNN):

Het plangebied maakt voor een klein deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van het NNN. Met dit wijzigingsplan is hier geen sprake van. Het plangebied betreft een perceel agrarische grond dat in de huidige situatie intensief in gebruik is. Het is daarom niet aannemelijk dat de locatie van betekenis is voor de voorkomende soorten in de beschermde gebieden. Er heeft een natuurtoets plaatsgevonden om inzichtelijk te krijgen of er natuurwaarden in het geding zijn bij het bouwen van woningen op de betreffende percelen. Hierbij is ook onderzoek gedaan op een derde perceel welke waarschijnlijk in de toekomst bebouwd gaat worden maar waarvan de plannen op dit moment nog niet concreet zijn. De conclusie van het onderzoek is dat er ecologisch gezien geen bezwaren zijn tegen het wijzigen van delen van drie landbouwpercelen langs de Foppedunenweg in bouwterrein voor de bouw van drie woningen. Het rapport is in de bijlage bij het wijzigingsplan te vinden.

Gebiedsbescherming

Het plan stelt de bouw van twee woningen 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 hebben de woningen 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 beschermdegebieden.

Soortenbescherming:

Ter plaatse van het plangebied worden geen bouwwerken gesloopt, sloten gedempt of bomen gekapt. De ontwikkeling vindt plaats op een perceel agrarische grond dat intensief in gebruik is. De grond bestaat uit grasland dat wordt gemaaid. Vanwege de bemaaiing van het perceel is het niet aannemelijk dat deze locatie een waardevolle habitat voor beschermde soorten vormt. Het plan vormt dan ook geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom

hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de grotere verbindingen en hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een KLIC-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiervoor zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Om te bepalen of in en in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het plan kunnen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle functies/installaties aanwezig zijn. Ook is in de directe omgeving geen hogedruk aardgasleiding aanwezig die een risico vormt voor de ontwikkeling van het plangebied. Verder vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 17 februari 2004 heeft de gemeenteraad een bekostigingsbesluit vastgesteld aangaande de dekking van de kosten voor de openbare voorzieningen aan de Duinlandsweg (deels) en de Foppedunenweg (deels). Besloten is dat de totale kosten van €203.490,- verdeeld worden over de in totaal 18 woningen die in het projectgebied kunnen worden gebouwd. Dit betekent dat beide perceeleigenaren elk voor 1/18 deel moeten bijdragen in de exploitatiekosten.

Uitgangspunt is dat de bijdrage plaatsvindt op basis van vrijwilligheid en dat hier als instrument een exploitatieovereenkomst voor wordt gebruikt. Er is aan beide perceeleigenaren een exploitatieovereenkomst voorgelegd waarbij het in 2004 vastgestelde bekostigingsbesluit als uitgangspunt genomen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geregeld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt voorgelegd aan overlegpartners conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Overlegpartners zijn in dit geval Provincie Fryslan en Wetterskip Fryslan. Resultaten van dit vooroverleg zullen worden verwerkt in het plan. Hierna zal het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage worden gelegd.

6. Planologisch juridische regeling

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en toelichting. Het wijzigingsplan maakt als geheel onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buren'. De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buren' zijn eveneens van toepassing op dit wijzigingsplan. De bestemmingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan, in dit geval de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - 1', zijn onverkort van toepassing. In de regels van dit wijzigingsplan zijn de betreffende regels overgenomen, inclusief de bijbehorende aanduidingen.