

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	15
4.8	Luchtkwaliteit	16
4.9	Verkeer/parkeren	16
5.	Economische uitvoerbaarheid	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Planschade	17
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
7.	Conclusie	19
	Bijlagen	20

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

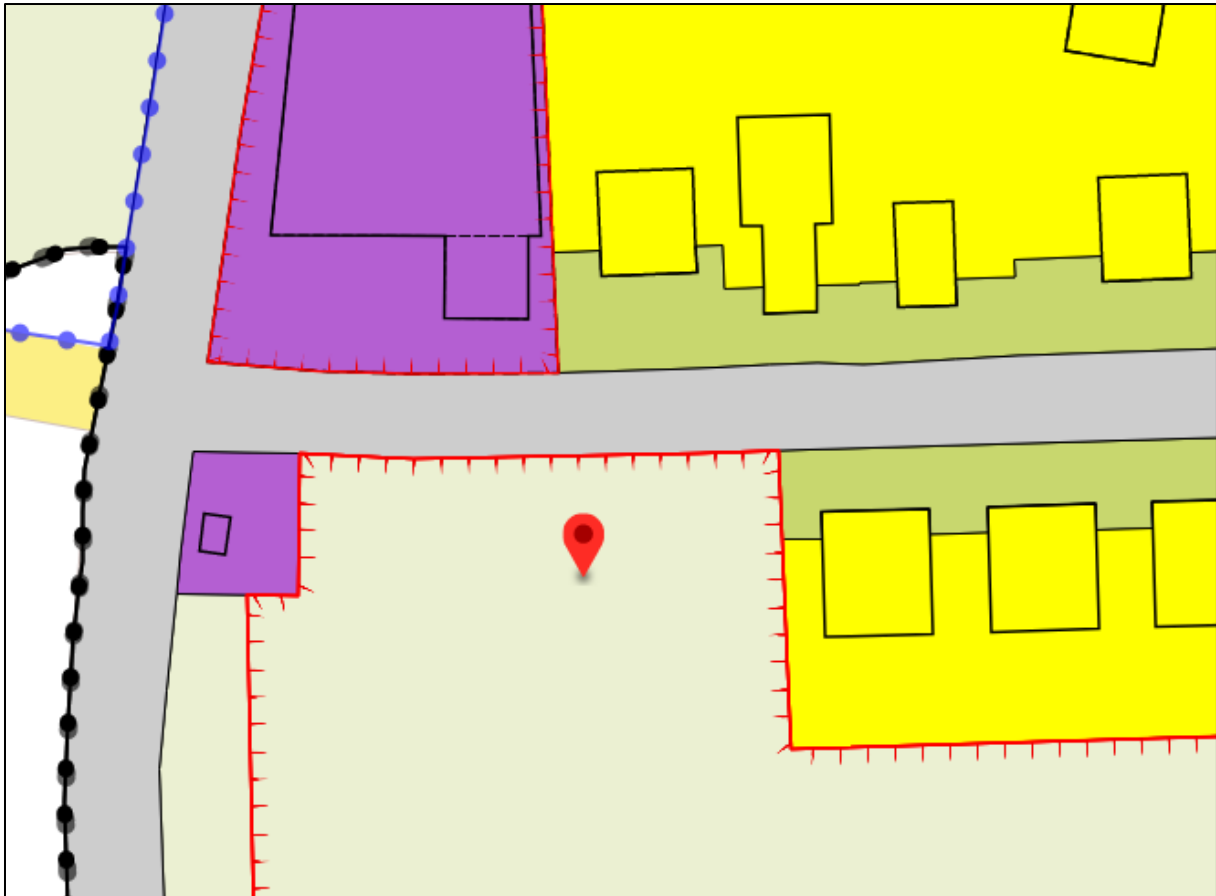
Het plan is gesitueerd aan Pastoor Scholtenweg in Buren, vanuit Nes is de Pastoor Scholtenweg de toegangsweg naar Buren.



Figuur 3 Situering plangebied.

2.2 Geldend planologisch regime

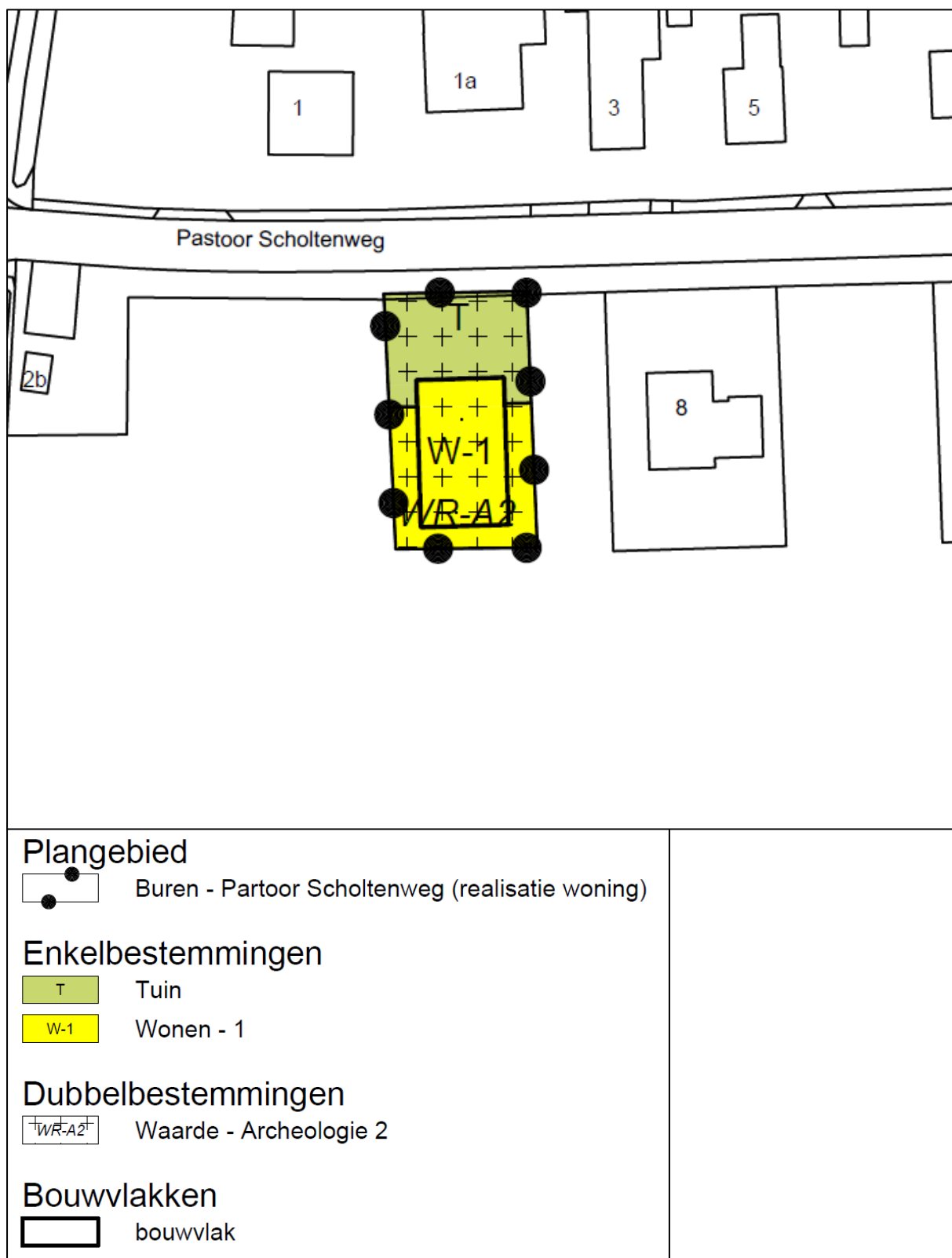
Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buren' (vastgesteld 29 juni 2015) en heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch-Cultuurgrond. De gronden alhier zijn bedoeld voor agrarische cultuurgrond en groenvoorzieningen. Daarnaast mogen, indien er sprake is van de aanduiding "specifieke 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 ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

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

Doorwerking naar het plan:

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Doorwerking naar het plan

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 Fryslan 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, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. 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 hoofdwatgang welke onderhouden wordt door Wetterskip Fryslân. De bereikbaarheid van deze hoofdwatgang 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 verstorend effect 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 nabij het Weidevogelkansgebied van de provincie Fryslan. 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.)

Soortenbescherming

Het wijzigingsplan is zeer klein qua oppervlak en kent geen specifieke natuurwaarden. Het betreft een perceel agrarische grond dat in de huidige situatie intensief in gebruik is. Van sloop van bestaande bebouwing is ook geen sprake. Er is geen significante afbreuk aan leefgebied voor flora en fauna.

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

7. Conclusie

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

Bijlagen

datum 24-11-2020
dossiercode 20201123-2-24857

Wateradvies korte procedure

Project: wijzigingsplan
Gemeente: Ameland
Aanvrager: K. Molenaar
Organisatie: particulier

Geachte heer/mevrouw K. Molenaar,

Voor het plan wijzigingsplan heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan wijzigingsplan heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen.

Werkwijze watertoetsprocedure

Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de korte procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf

Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Leidraad Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is de te vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Wateraspecten en aandachtspunten

Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Toename verharding

Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel 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 verboden 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. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel.

Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. Via Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Afronding watertoetsprocedure

In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Privacyverklaring

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E Info@wetterskipfryslan.nl

woningbouw Pastoor Scholtenweg, Buren

Ameland

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0060.20210326-ON01

projectnummer:
20210326

opdrachtleider:

planstatus

datum:
26-03-2021

25-06-2021

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Tuin	12
Artikel 4	Wonen - 1	14
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7	Algemene bouwregels	21
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 10	Overgangsrecht	24
Artikel 11	Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan woningbouw Pastoor Scholtenweg, Buren met identificatienummer NL.IMRO.0060.20210326-ON01 van de gemeente Ameland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan- of uitbouw:

een gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting c.q. uitbreiding van het hoofdgebouw vormt die in directe verbinding staat met dat hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 appartement:

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning in aaneengesloten periodes als een week, midweek of weekend, daaronder mede begrepen de huisvesting van seizoenspersoneel;

1.8 archeologisch onderzoek:

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden, overeenkomstig de onderzoeksmethoden zoals geadviseerd in FAMKE) verricht door een daartoe bevoegde instantie conform de kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.9 archeologisch waardevol terrein:

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten c.q. een (dienstverlenend of detailhandels-) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet respectievelijk Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
 - 1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
 - 1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 bruto vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor het uitoefenen van bijvoorbeeld een winkelbedrijf, horeca en/of ondersteunende functies inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, ten dienste van de betreffende winkels, horeca en administratieruimten;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.27 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.28 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.31 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.32 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.33 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.34 hoofdverblijf:

het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;

1.35 horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.36 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.37 kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.38 logiesverstrekking:

een activiteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies en waarbij de logieseenheden zijn ingericht als nachtverblijf, ten behoeve van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.39 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, museale en kunstzinnige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.40 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.41 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.42 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden, dan wel met ten hoogste één wand;

1.43 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.44 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
 1. min 0,52 NAP;

1.45 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

1.46 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.47 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.48 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.50 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.51 terras:

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijsen voor directe consumptie worden bereid en/of verstrekt;

1.52 tijdelijk personeel:

personeel dat voor een bepaalde periode in dienst is, met name in de recreatieve sector of horeca, om pieken op te vangen in het hoogseizoen;

1.53 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.54 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.55 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.56 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.57 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen; met daaraan ondergeschikt:
 - b. woonstraten en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erf- en terreinafscheidingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal per hoofdgebouw ten hoogste 2 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b in die zin dat de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt verhoogd tot ten hoogste 2,00 m;

- b. het bepaalde in lid 3.2.2 onder c in die zin dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot ten hoogste 5,00 m.

3.4.2 *Toetsingscriteria*

De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
met daaraan ondergeschikt:
 - c. wegen, woonstraten en paden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. water;
- met de daarbijbehorende:
- h. tuinen, erven en terreinen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 4.1 onder a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw zal in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- d. het aantal te bouwen hoofdgebouwen mag ten hoogste één bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,50 m bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal:
 - 1. buiten het bouwvlak ten hoogste 50 m² bedragen;
 - 2. ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 6,50 m bedragen, mits:
 - 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten minste 1,00 m lager is dan de hoogte van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- f. indien de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden afgedekt met een kap, zal de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;

- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder c in die zin dat een hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrans wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 4.2.1 onder g in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 4.2.1 onder h en lid 4.2.2 onder f in die zin dat de dakhelling van gebouwen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- e. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a in die zin dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op minder dan 1,00 m uit de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

4.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 4.4.1 genoemde vergunning mag uitsluitend worden verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor recreatieve bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5 onder d in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van:

1. een bedrijf zoals genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
2. een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;

mits:

- de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m²;
- de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- er voldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
- het bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning. Het totale aantal werkenden mag hierbij niet meer bedragen dan drie;
- het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft;
- er geen onevenredige publieksaantrekkende werking van de activiteiten uitgaat;
- het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeer- en verkeersdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6.2 Toetsingscriteria

De in lid 4.6.1 genoemde omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigingen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd;
- b. de aanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt aangebracht om in een woonhuis een of meer appartementen te vestigen of logies te verstrekken, mits:
 1. het appartement of logiesgedeelte zich in de woning bevindt en direct toegankelijk is vanuit de woning;
 2. de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikt is ten opzichte van de woonfunctie, zodanig dat:
 - indien het appartement of logiesgedeelte wordt gevestigd op de eerste verdieping van de woning, de gebruiksoppervlakte van het appartement of het logiesgedeelte niet meer bedraagt dan 70 m²;
 - indien het appartement of het logiesgedeelte elders in of bij de woning wordt gevestigd, de gebruiksoppervlakte van een appartement niet meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen, met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van een appartement of logiesgedeelte ten hoogste 70 m² zal bedragen;
 3. er overnachtingsmogelijkheid is voor ten hoogste 10 personen;
 4. parkeren plaatsvindt op eigen erf.

4.7.2 Voorwaarden

De in lid 4.7.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken, waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 5.2.2, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
- b. het graven van watergangen;
- c. het graven van sleuven breder dan 50 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- d. het permanent verlagen van het waterpeil.

5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m;

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de huisvesting van tijdelijk personeel;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot en afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- f. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 25,00 m;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- f. de bestemmingsregels in die zin dat overkappingen worden gebouwd;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- h. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

mits:

- de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

9.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

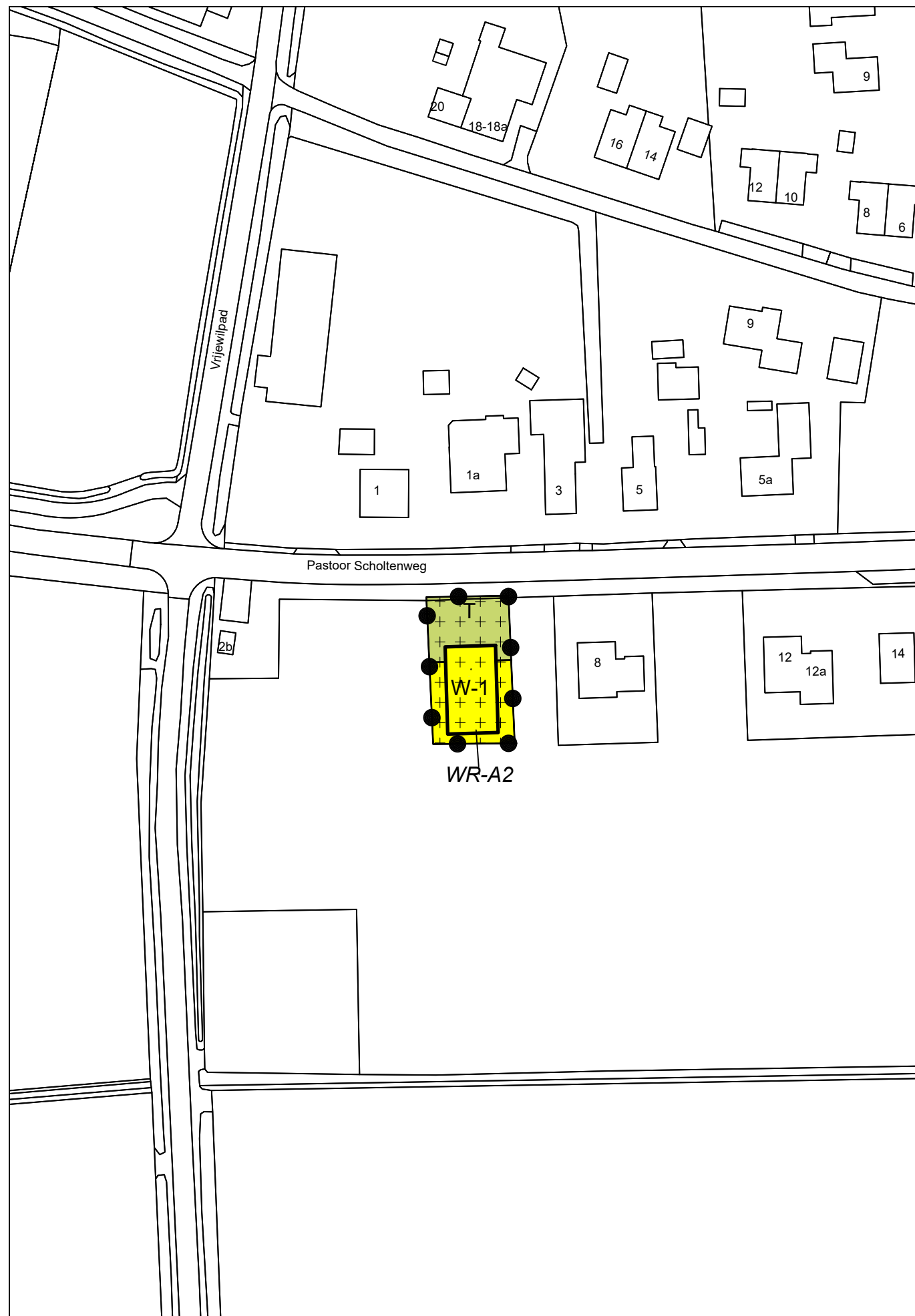
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan woningbouw Pastoor Scholtenweg, Buren
van de gemeente Ameland.

Behorend bij besluit van 2021.



Plangebied

 woningbouw Pastoor Scholtenweg, Buren

Enkelbestemmingen

 Tuin

 Wonen - 1

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 2

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gemeente Ameland

woningbouw Pastoor Scholtenweg, Buren

bestemmingsplan

PROJECT 20210326
FORMAAT A3
SCHAAL 1:1000
KAART 1/1
GETEKEND PVD
IDN NL.IMRO.0060.20210326-ON01

Vastgesteld
Ontwerp 25-06-2021
Voorontwerp
Concept 26-03-2021

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

