TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Buren - Miedenweg 1 / Willibrordusstraat 12a-14

Ameland

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	..-..-2026
IMRO IDN	NL.IMRO.0060.TAM22a20250542-VA01
PROJECT	
PROJECTLEIDER	
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20250542
AUTEUR	
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Motivering		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Vooroverleg provincie	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Huidige situatie en toekomstige situatie**	**9**
2.1	De bestaande situatie	9
2.2	De voorgenomen situatie	11
Hoofdstuk 3	**Participatie**	**14**
Hoofdstuk 4	**Beleidskader**	**15**
4.1	Inleiding	15
4.2	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 5	**Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**	**17**
5.1	Bodem	17
5.2	Verkeer en parkeren	18
5.3	Cultureel erfgoed	18
5.4	Ecologie (gebiedsbescherming)	19
Hoofdstuk 6	**Juridische vormgeving**	**20**
6.1	Toepassingsbereik	20
6.2	Begrippen	20
6.3	Algemeen verbod	20
6.4	Functies en activiteiten	20
6.5	Algemene regels	21
6.6	Overgangsregels	22
Hoofdstuk 7	**Financiële haalbaarheid**	**23**
Hoofdstuk 8	**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**	**24**
Regels		**25**

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**26**
Artikel 1	Begripsbepalingen	26
Artikel 2	Toepassingsbereik	29
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	30
Artikel 4	Algemeen verbod	31
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**32**
Artikel 5	Recreatie - Verblijfsrecreatie 2	32
Artikel 6	Tuin	34
Artikel 7	Wonen - 1	35
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**37**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 9	Algemene bouwregels	38
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels**	**39**
Artikel 10	Overgangsrecht	39
Verbeelding		**41**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Willibrordusstraat 12b, 14 en 14a in Buren bevinden zich verschillende gebouwen met een reguliere woonfunctie dan wel een verblijfsrecreatieve functie. De planologische situatie is niet in overeenstemming met het feitelijk, dan wel beoogd gebruik. Het voornemen is om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het feitelijk, dan wel beoogd gebruik. Het plan betreft hiermee uitsluitend een uitruil van gebruiksactiviteiten bij bestaande panden binnen het plangebied; er is geen sprake van ruimtelijke ingrepen zoals uitbreiding, sloop of nieuwbouw. Daarnaast is ter plaatse van Willibrordusstraat 12b sprake van een omissie in het omgevingsplan welke met deze omgevingsplanwijziging wordt hersteld.

De beoogde functiewijziging is niet mogelijk op basis van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan Ameland. De gemeente wenst bij wijziging van het omgevingsplan gebruik te maken van de techniek TAM-IMRO, waarin de bestemmingsplanvariant wordt toegepast. Voor de beoogde ontwikkeling dient een wijziging van het omgevingsplan te worden opgesteld. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt het feitelijke gebruik in overeenstemming gebracht met de planologische situatie en wordt de omissie hersteld.

Naast de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) kunnen bij een wijziging van het omgevingsplan ook instructieregels, instructies, planbesluiten, voorbereidingsbesluiten of de doorwerking van maatwerkregels een rol spelen. In dit geval zijn dergelijke kaders niet relevant. De beoordeling richt zich uitsluitend op de ETFAL en de toetsing aan het relevante gemeentelijke beleid en de geldende beleidsregels. Hiermee wordt aangetoond dat het plan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en past binnen het gemeentelijk beleid van de gemeente Ameland.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Willibrordusstraat 12b, 14 en 14b, in het dorp Buren van de gemeente Ameland (figuur 1.1). Buren kenmerkt zich door de historische dorpsstructuur met een karakteristiek stratenpatroon, kleinschalige bebouwing en een sterke verwevenheid van wonen, voorzieningen en recreatie. De Willibrordusstraat vormt een ontsluitingsweg van het dorp, een relatief smalle straat met aaneengesloten bebouwing. Het plangebied wordt ontsloten via de Willibrordusstraat, een gemeentelijke weg waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt.



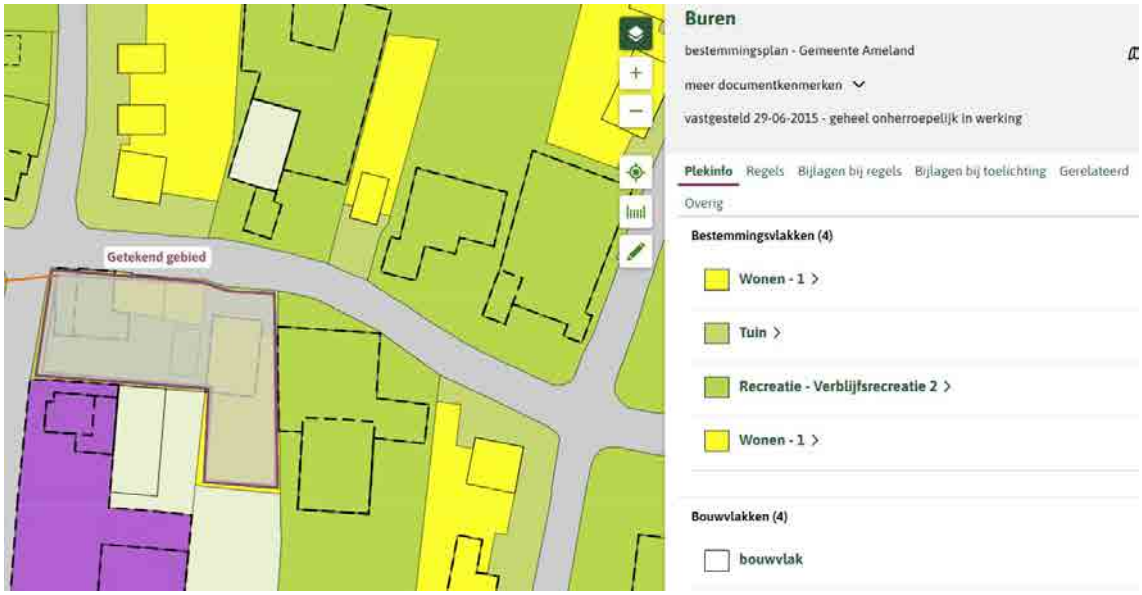
Figuur 1.1 Ligging plangebied met luchtfoto huidige situatie (bron: Rho basisviewer)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is planologisch geregeld in het omgevingsplan van de gemeente Ameland, waarin het voormalige bestemmingsplan *Buren* van toepassing is. Het plangebied heeft de hierin de volgende bestemmingen:

- Willibrordusstraat 12b: bestemming *Recreatie - Verblijfsreactie 2*
- Willibrordusstraat 14: bestemming *Wonen - 1*
- Willibrordusstraat 14a: bestemming *Wonen - 1* met de functieaanduiding *verblijfsrecreatie*

De gronden met de bestemming 'Wonen – 1' zijn primair bestemd voor woonhuizen. Daarnaast is het toegestaan om, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', ondergeschikt aan het wonen ruimte te gebruiken voor appartementen of logiesverstrekking. De gronden met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van appartementen en/of een bedrijfswoning (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'). Ook hier geldt dat, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', aanvullend ruimte kan worden gebruikt voor appartementen of logiesverstrekking, mits dit ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. In figuur 1.2 is een fragment weergegeven van de planologische regeling.



Figuur 1.2 Fragment planologische regeling (bron: Regels op de kaart)

1.4 Vooroverleg provincie

Volgens de Werkwijze planadvisering onder de Omgevingswet (vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Fryslân op 28 januari 2025) wordt de provincie graag betrokken bij wijzigingen van het omgevingsplan wanneer sprake is van ontwikkelingen die provinciale belangen raken of waarvoor gebruik wordt gemaakt van afwijkings- of maatwerkregels uit de Omgevingsverordening.

De voorliggende wijziging is echter van zeer beperkte aard en ziet uitsluitend op het herstellen van een planologische omissie en het uitruilen van twee bouwvlakken binnen het bestaande gebruik. Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt en provinciale belangen zijn niet in het geding. Daarom is in dit geval geen vooroverleg met de provincie nodig geacht.

1.5 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 worden de huidige en de voorgenomen situatie beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid.
- In Hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten.
- In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving toegelicht.
- In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan getoetst.
- In hoofdstuk 7 wordt een afweging gemaakt of met de beoogde ontwikkeling sprake is evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige situatie

2.1 De bestaande situatie

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van het dorp Buren, in de gemeente Ameland. De betrokken percelen bevinden zich ten zuidoosten van het dorpscentrum en zijn kadastraal bekend als Nes Ameland, sectie D, nummers 969, gedeeltelijk 743 en gedeeltelijk 1546. In figuur 2.1 zijn de kadastrale percelen van het plangebied weergegeven. Op de percelen staan verschillende gebouwen die voornamelijk bestaan uit één bouwlaag met kap. In de directe omgeving komt vergelijkbare bebouwing voor, overwegend bestaande uit woningen van één of twee bouwlagen met kap, in een groene omgeving met smalle straten.



Figuur 2.1 Kadastrale aanduiding (Bron: Kadaster)

Aan de voorzijde van de percelen, langs de Willibrordusstraat, bevinden zich in de huidige situatie enkele gebouwen die worden gebruikt voor verblijfsrecreatie, waaronder de panden aan de Willibrordusstraat 12b en het daaraan constructief verbonden pand met huisnummer 12. Ook het pand aan de Willibrordusstraat 14 is hiermee constructief verbonden. In figuur 2.2 is de bestaande bebouwing van de Willibrordusstraat 12b en 14 weergegeven. In de directe omgeving is sprake van een gemengd ruimtelijk beeld, waarin reguliere woningen en verblijfsrecreatieve functies naast elkaar voorkomen, waardoor deze functiemix kenmerkend is voor het gebied en als gebruikelijk kan worden beschouwd.



Figuur 2.2 Willibrordusstraat 12b aan de rechterzijde en 14 aan de linkerzijde (bron: Google Street View, 2025)

Ten oosten van deze gebouwen, eveneens aan de Willibrordusstraat, bevindt zich een losstaand bijgebouw (figuur 2.3). Dit bijgebouw wordt van het hoofdgebouw aan de Willibrordusstraat 14 gescheiden door een smalle oprit die toegang biedt tot de achterzijde van het erf. Aan de achterzijde bevindt zich nog een vrijstaand bijgebouw, behorend bij de huisnummers 12a en 12b. Dit bijgebouw is vanaf de Willibrordusstraat niet zichtbaar.



Figuur 2.2 Willibrordusstraat 12b aan de rechterzijde en 14 aan de linkerzijde (bron: Google Street View, 2025)

Tot slot ligt ten oosten van de huisnummers 12b en 14 het perceel Willibrordusstraat 14a. Hier staat een woning

met één bouwlaag en kap, waarin eveneens een verblijfsrecreatieve functie is opgenomen (figuur 2.4).



Figuur 2.4 Woning met verblijfsrecreatieve functie aan de Willibrordusstraat 14a (bron: Google Street View, 2025).

2.2 De voorgenomen situatie

De voorgenomen omgevingsplanwijziging hangt samen met een door de initatiefnemer ingediende aanvraag to beginseluitspraak voor een planologische wijziging aan de Willibrordusstraat 12a - 14 en twee bijgebouwen in het plangebied. Binnen het huidige bestemmingsplan laat het bouwvlak van 84 m2 ter plaatse van 12a/12b de bouw van recreatieappartementen toe, zonder beperkingen in goot- en bouwhoogte. Hoewel hier momenteel slechts een berging aanwezig is, bestaat daarmee de planologische mogelijkheid om hier een gebouw met recreatieve appartementen te realiseren. De initiatiefnemer is voornemens om met de omgevingsplanwijziging deze mogelijkheden af te schalen, zodat uitsluitend een berging, het recreatiebedrijf en een bestaande recreatiewoning behouden blijven. In ruil daarvoor wordt voorgesteld het bijgebouw bij 14a van circa 45 m2 planologisch aan te wijzen voor recreatieve verhuur, waarmee de huidige feitelijke situatie wordt gelegaliseerd. De ontwikkeling heeft daarmee een correctief karakter en leidt niet tot uitbreiding van het bouwvolume, een intensivering van het gebruik of een verandering van de ruimtelijke uitstraling.

Daarnaast is ter plaatse van Willibrordusstraat 12b sprake van een omissie in het omgevingsplan welke met deze omgevingsplanwijziging wordt hersteld. De omissie betreft een woonbestemming die in het bestemmingsplan *Buren* te ver naar het westen doorloopt, waardoor de Willibrordusstraat 12b foutief deels een woonbestemming heeft.

Dit voornemen is conform de gevoerde gesprekken tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De gemeente

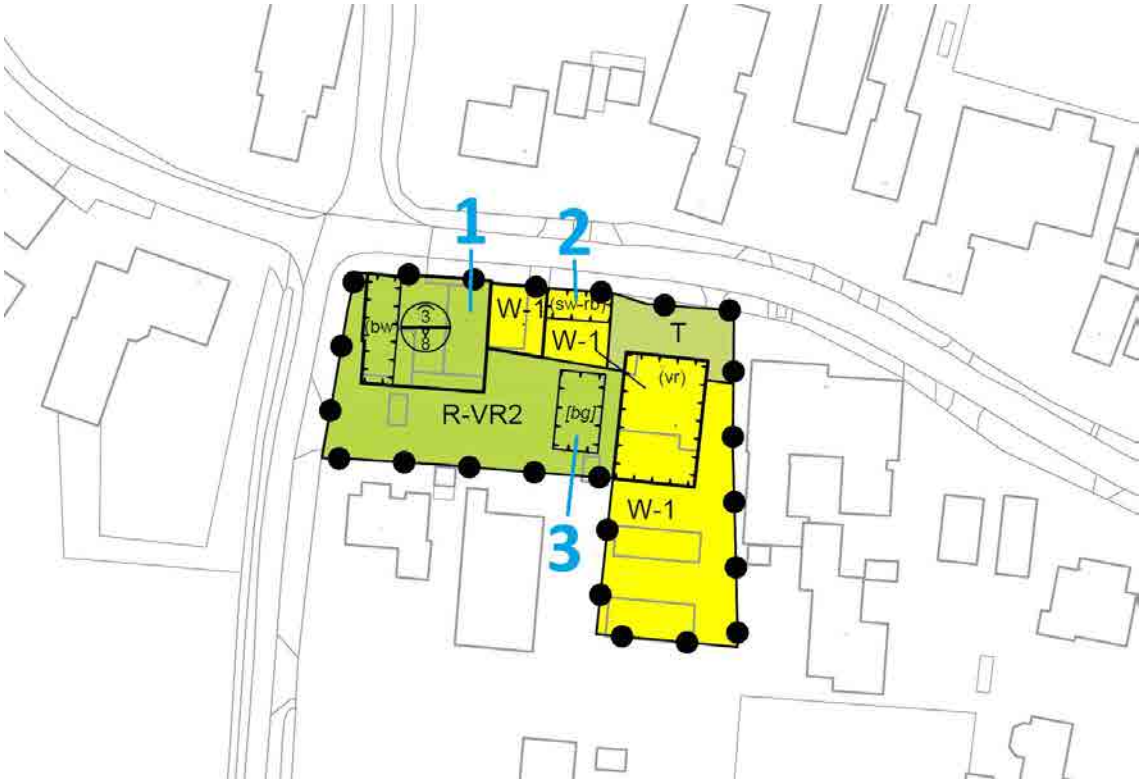
heeft in haar brief van 31 juli 2024 richting initiatiefnemer laten weten dat het college heeft besloten om een positief standpunt in te nemen over het toestaan van recreatieve verhuur van het bijgebouw op het adres Willibrordusstraat 14a en het onttrekken van een bouwvlak voor recreatieve appartementen op het adres Willibrordusstraat 12a/12b.

Resumerend bestaat de omgevingsplanwijziging uit twee onderdelen:

1. Het herstellen van een planologische omissie ter plaatse van Willibrordusstraat 12b;
2. De uitruil van twee bouwvlakken tussen het bijgebouw bij Willibrordusstraat 14a en het recreatieve bouwvlak bij 12a/12b.

Ter verduidelijking geeft tabel 1 een overzicht van de wijzigingen. In figuur 2.5 is de nieuwe planologische situatie weergegeven en zijn de wijzigingen aangeduid.

Nummer	**Gebouw**	**Bestaande planologische situatie**	**Nieuwe planologische situatie**
1	Willibrordusstraat 12b (noordoostelijk deel)	Wonen - 1	Recreatie - Verblijfsrecreatie 2
2	Bijgebouw behorend bij nummer 14a	Wonen - 1	Wonen -1, bijgebouw bij 14a - aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatieve bewoning' met koppeling naar woning met nummer 14a
3	Recreatief bouwvlak behorend bij 12a en 12b	Recreatie - Verblijfsrecreatie 2 met bouwvlak	Recreatie - Verblijfsrecreatie 2, met aanduiding 'bijgebouwen'



Figuur 2.5 Nieuwe planologische situatie met aangeduid de wijzingen

Hoofdstuk 3 Participatie

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan dit onderdeel van het besluitvormingsproces.

De initiatiefnemer heeft de omwonenden mondeling op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijzigingen in gebruik voor de betreffende percelen. Alle benaderde mensen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze wijzigingen.

Ontwerp
Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026. Tijdens deze periode van zes weken kon door een ieder zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Vaststelling
Het TAM-omgevingsplan is vervolgens door de gemeenteraad op ..... 2026 ongewijzgd vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het TAM-omgevingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit en het TAM- omgevingsplan.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Voor de beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling is met name het gemeentelijk beleid van belang. De ontwikkeling betreft een planologische correctie binnen bestaand stedelijk gebied. Rijks- en provinciaal beleid bevatten geen specifieke beleidsuitgangspunten die rechtstreeks relevant zijn voor deze ontwikkeling. Om die reden wordt in deze ruimtelijke onderbouwing uitsluitend ingegaan op het gemeentelijk beleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ameland (2011)

De Structuurvisie Ameland (2011) vormt het strategisch ruimtelijk kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van het eiland. De visie richt zich op het behoud en de versterking van de bestaande dorpsstructuren, zorgvuldig ruimtegebruik binnen de bebouwingscontouren en het behoud van de karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied en aan te sluiten bij de schaal en structuur van de bestaande bebouwing.

Toetsing en conclusie

De voorliggende ontwikkeling betreft geen uitbreiding van de bebouwing, maar een planologische correctie waarmee de feitelijke en beoogde situatie wordt vastgelegd. Binnen het plangebied worden bestaande gebruiksfuncties onderling geruild, zonder dat nieuwe functies of extra bouwmogelijkheden worden toegevoegd. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied en sluit deze aan bij de doelstellingen van de structuurvisie. De ontwikkeling past binnen de ruimtelijke hoofdstructuur van Buren en is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie Ameland (2011).

Beleidsregel Verblijfsrecreatie Ameland (2023)

De Beleidsregel Verblijfsrecreatie Ameland (vastgesteld 17 mei 2023) vormt het toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie. De beleidsregel heeft tot doel een zorgvuldig evenwicht te behouden tussen wonen, recreatie en leefbaarheid op het eiland. Nieuwe vormen van verblijfsrecreatie worden in beginsel terughoudend benaderd; medewerking wordt uitsluitend verleend wanneer sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, een goede landschappelijke inpassing en een ondergeschikte, bedrijfsmatige exploitatie. Uitbreiding van bestaande recreatieve functies of toevoeging van nieuwe recreatiewoningen is in principe niet toegestaan.

Toetsing

Het huidige gemeentelijke beleid is erop gericht dat geen groei van logiesaccommodaties meer plaatsvindt. In het in 2023 vastgestelde toerismebeleid is bepaald dat nieuwe verblijfsrecreatieve bestemmingen worden uitgesloten en uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven niet wordt toegestaan. Dit sluit echter niet uit dat binnen de reeds bestaande verblijfsrecreatieve bestemmingen nog onbenutte bouwvlakken aanwezig zijn, waarbinnen op grond van het huidige planologische regime in theorie nog een aanzienlijke groei van het aantal

toeristische bedden zou kunnen plaatsvinden.

De voorliggende ontwikkeling draagt juist bij aan het beperken van deze potentiële groei. Het bouwvlak ter plaatse van de adressen 12a/12b, waar thans op basis van het bestemmingsplan nog de realisatie van recreatieappartementen is toegestaan, wordt planologisch onttrokken. In ruil daarvoor wordt het recreatief gebruik van het bestaande bijgebouw aan de 14a toegestaan en daarmee gelegaliseerd.

Per saldo leidt deze wijziging tot een afname van het recreatief bouwvlak (van circa 84 m² naar circa 45 m²) en tot een beperking van het aantal potentiële recreatieve bedden binnen het plangebied. Er worden geen nieuwe recreatieve functies toegevoegd en er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats. De planologische aanpassing heeft daarmee een corrigerend karakter en draagt bij aan het gemeentelijke streven om de ruimtelijke druk en recreatieve groei op Ameland te beperken.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de uitgangspunten van de Beleidsregel Verblijfsrecreatie Ameland (2023): zorgvuldig ruimtegebruik, behoud van ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van ongewenste uitbreiding van recreatieve functies.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

De aard, omvang en locatie van de activiteit(en) zijn bepalend voor de milieu- en omgevingsaspecten en andere thema's die onderzocht moeten worden als onderdeel van de motivering van de wijziging van het omgevingsplan. Dit is noodzakelijk met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

De aspecten Ladder voor duurzame verstedelijking, ecologie (soortenbescherming), externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, water, archeologie, geur, duurzaamheid, gezondheid, trilling, (slag)schaduw en windhinder worden in dit hoofdstuk niet afzonderlijk behandeld, omdat deze voor het voorliggende plan niet of slechts in zeer beperkte mate relevant zijn. Deze aspecten zijn in de beoordeling wel betrokken; gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geen invloed verwacht op deze onderdelen van de fysieke leefomgeving.

De ontwikkeling betreft een beperkte functieruil binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de bestaande legale situatie planologisch wordt vastgelegd. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht, geen intensievere functies toegevoegd en geen verkeersaantrekkende werking of milieuhinder verwacht. Daarmee is de ontwikkeling functioneel en milieukundig goed inpasbaar in de omgeving, en worden geen negatieve effecten voorzien op bovengenoemde milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor de bodemkwaliteit valt. Het bodembeleid onder de Omgevingswet is gebaseerd op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van de bodemkwaliteit als onderdeel van de afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het duurzaam en doelmatig beheren van resterende historische verontreinigingen.

Op grond van het Bkl (artikel 5.89i en 5.89j) dient bij het toestaan van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig wanneer zich hier een gebouw bevindt waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Voor het vaststellen van de geschiktheid van de bodem kan een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet uitwijzen of de bodemkwaliteit toelaatbaar is voor het beoogde gebruik. Indien waarden worden overschreden, mag een bodemgevoelig gebouw alleen worden toegestaan wanneer sanerende of beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

In dit geval betreft het plan een planologische correctie waarbij de bestaande legale situatie wordt vastgelegd. Er worden geen nieuwe gebouwen of functies toegevoegd en het bestaande gebruik (wonen en

verblijfsrecreatie) is reeds toegestaan en feitelijk aanwezig. Omdat geen nieuwe bodemgevoelige gebouwen worden gerealiseerd en het gebruik ongewijzigd blijft, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.2 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Mobiliteit en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. Het Bkl en de provinciale omgevingsverordening stellen geen instructieregels op dit gebied. Wel kan het zijn dat de provincie, regio en gemeente hiervoor beleid heeft, bijvoorbeeld een Mobiliteitsvisie, regels over aanleg parkeer-plaatsen in het omgevingsplan en/of een Nota Parkeernormen.

De beoordeling van de ontwikkeling op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn.

Toetsing

De voorliggende ontwikkeling betreft het planologisch toestaan van een bestaande situatie. Dit gebruik vond in het verleden reeds plaats, zij het zonder planologische grondslag. In de praktijk heeft dit feitelijke gebruik geen verkeers- of parkeeroverlast veroorzaakt. Er is geen toename van verkeersbewegingen geconstateerd en de parkeerdruk in de omgeving is niet merkbaar beïnvloed. Bovendien wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door een gemengd gebruik van reguliere woningen en verblijfsrecreatieve functies, waarbij de verkeers- en parkeerbehoefte over de dag en week wordt gespreid. De bestaande parkeervoorzieningen langs en op het erf zijn toereikend om het gebruik te accommoderen. Er is geen sprake van extra verkeersaantrekkende werking, aangezien het aantal recreatieve eenheden per saldo juist afneemt als gevolg van het onttrekken van het bouwvlak voor recreatieappartementen aan 12a/12b.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid of de parkeerdruk in de omgeving. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3 Cultureel erfgoed

Toetsingskader

Cultureel erfgoed maakt onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Op grond van artikel 5.130 van het Bkl moet bij het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan rekening worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder ook archeologische waarden, monumenten en karakteristieke dorpsgezichten vallen. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van ontsiering, beschadiging of aantasting van cultuurhistorische waarden en het behouden van de karakteristieke verschijningsvorm van dorpen en landschappen.

Toetsing en conclusie

Het plangebied is niet aangewezen als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument en bevat geen als

karakteristiek aangeduide bebouwing. Wel ligt het gebied binnen de historische dorpsstructuur van Buren, die wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing, een gevarieerde kapvorm en een samenhangend straatbeeld.

De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een planologische correctie, waarbij het feitelijke, legale gebruik wordt vastgelegd en geen fysieke aanpassingen aan de bebouwing of inrichting plaatsvinden. Daarmee is geen sprake van aantasting of wijziging van cultuurhistorische waarden of het dorpsbeeld. De bestaande ruimtelijke structuur blijft ongewijzigd en de ontwikkeling is in overeenstemming met het toetsingskader voor cultureel erfgoed zoals opgenomen in artikel 5.130 Bkl.

5.4 Ecologie (gebiedsbescherming)

Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels, die grotendeels overeenkomen met de voormalige Wet natuurbescherming, zien onder meer op de bescherming van Natura 2000-gebieden, van soorten en van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voort uit de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl bepalingen over het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waarvan de wezenlijke kenmerken en waarden zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening Fryslân.

Toetsing en conclusie

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Buren en bevindt zich op circa 1 km afstand van het Natura 2000-gebied Duinen Ameland. De ontwikkeling betreft uitsluitend een planologische correctie, waarbij het feitelijke, legale gebruik wordt vastgelegd. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, ook vindt er geen functiewijziging of intensivering van gebruik plaats. Omdat geen sprake is van bouwactiviteiten of verandering in de aard of omvang van het gebruik, kan uitsluitend sprake zijn van een beheer- of instandhoudingsituatie. Er zijn daarom geen effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het uitvoeren van een stikstofonderzoek is in dit geval niet noodzakelijk, aangezien er geen stikstofemissie optreedt in de bouw- of gebruiksfase.

Het plan heeft ook geen gevolgen voor het Natuurnetwerk Nederland of voor beschermde soorten en habitats. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het toetsingskader van het Bal en het Bkl ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Toepassingsbereik

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden bestaande functies en activiteiten op de percelen Miedenweg 1 en Willibrordusstraat 12a tot en met 14 te Buren planologisch in overeenstemming gebracht. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het Omgevingsplan gemeente Ameland.

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt daarmee de regels die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals dat op 1 januari 2024 geldt. De bruidsschat (inclusief vangnetregeling) en de gemeentelijke verordeningen die onderdeel uitmaken van de het tijdelijk omgevingsplan blijven evenwel van toepassing. Hierbij is aangegeven dat wanneer de regels uit het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan strijdigheid opleveren met de regels uit dit TAM-omgevingsplan, de regels uit het TAM-omgevingsplan voorgaan.

6.2 Begrippen

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op het wijzigingsbesluit en hoeven dus niet bij de begrippen te worden opgenomen. De begripsbepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling zijn niet van rechtswege van toepassing op het TAM-omgevingsplan. Daarom is in de begrippen hierop aangesloten door deze van toepassing te verklaren. Tevens zijn de aanvullende begrippen opgenomen die nodig zijn voor dit TAM-omgevingsplan.

6.3 Algemeen verbod

In het algemene verbod is opgenomen dat alle niet genoemde functies en activiteiten die in strijd zijn met dit TAM-omgevingsplan niet zijn toegestaan. Het algemene verbod zorgt ervoor dat alleen de genoemde functies en activiteiten zijn toegestaan. Wanneer sprake is van bestaande functies en activiteiten die niet zijn genoemd in de bestemmingen, dan zijn deze wel toegestaan. Het begrip *bestaand* is opgenomen in de begripsbepalingen, waarbij het gaat om legale situaties ten tijde van het inwerking treden van dit TAM-omgevingsplan.

6.4 Functies en activiteiten

Een omgevingsplan moet technisch voldoen aan de Omgevingswet standaarden STOP/TPOD. De wetgever heeft tot 1 januari 2026 gemeenten de mogelijkheid geboden om een omgevingsplan onder de Omgevingswet op te stellen op basis van de RO standaarden 2012 en te publiceren via www.ruimtelijkeplannen.nl en de overbruggingsfunctie van het Informatiehuis Ruimte naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het omgevingsplan conform TAM maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar wordt technisch in de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de RO standaarden 2012 kan nog gebruik worden gemaakt van bestemmingen. Dit voorliggend TAM-omgevingsplan bevat bestemmingen.

Voor de inhoud van de juridische regeling wordt aangesloten op de regels uit bestemmingsplan Buren, vastgesteld op 29 juni 2015 dat vanaf 1 januari 2024 deel uitmaakt van het Omgevingsplan van de gemeente Ameland.

De bestemmingen bevatten gebruiksregels, bouwregels en aanleg regels (vergunningplichten voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Recreatie - Verblijfsrecreatie

De functie 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is van toepassing op het perceel Willibrordusstraat 12a en 12b en Miedenweg 1. Binnen deze locatie mogen binnen de aangegeven bouwvlakken appartementen(complexen) opgericht worden, alsmede een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
Voor de gebouwen en overkappingen moet in principe binnen de bouwvlakken ruimte worden gezocht. Het op het achtererf aanwezig vrijstaande gebouw mag niet gebruikt worden voor verblijfsrecreatieve doeleinden en is om die reden aangeduid als 'bijgebouw'.

Tuin

Vanwege het karakter van de kern Buren, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het plaatsen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en de woningen zelf. Met name de gebieden die grenzen aan de openbare ruimte dienen vrij te blijven van bebouwing.
Om dit te waarborgen is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen voor de voortuin van het perceel Willibrordusstraat 14 en 14a tot 3,00 meter achter de voorgevel van de woningen.

Wonen - 1

De functie 'Wonen - 1' heeft betrekking op de bestaande woningen op de percelen Willibrordusstraat 14 en 14a.

In zowel de woning op het perceel 14a als in het vrijstaande bijbehorend bouwwerk ten westen naast de woning is verblijfsrecreatie gevestigd. Beide bestemmingsvlakken W-1 maken deel uit van het adres 14a. Om te voorkomen dat er planologisch sprake is van twee zelfstandige woonpercelen is een relatieteken toegevoegd die ervoor zorgt dat er sprake is van één (bouw)perceel.
Voor de verblijfsrecreatie binnen de woning geldt de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor het toestaan van 1 appartement met een oppervlakte van ten hoogste 70 m².
Voor het gebruik van het vrijstaande bouwwerk op het perceel 14a geldt een specifieke regeling voor logiesverstrekking die is gebaseerd op de bestaande situatie.

6.5 Algemene regels

Binnen de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregels opgenomen. In het Bkl is geen plicht opgenomen tot het opnemen van een anti-dubbeltelregeling. Deze hoeft dus niet te worden opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. De keuze is om deze wel mee te nemen om ongewenste bebouwingsmogelijkheden te creëren (voor bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken).

Verder zijn een aantal aanvullende beoordelingsregels opgenomen, zoals de verplichting uit het Bkl een vergunningvrij bouwwerk uit hoofdstuk 2 meldingplichtig te maken als dat gebouw bodemgevoelig is (artikel 9

lid 9.1), alsmede een aantal flexibliteitsregels (artikel 9 lid 9.2).

6.6 Overgangsregels

Het opnemen van overgangsrecht is niet meer verplicht onder de Omgevingswet. In verband met de rechtszekerheid van bestaande rechten is ervoor gekozen om overgangsregels op te nemen. Deze overgangsregels zijn zowel voor bouwwerken als gebruik.

Hoofdstuk 7 Financiële haalbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet niet in een ruimtelijke ontwikkeling, maar geeft uitsluitend een aanvullend planologisch kader. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden of fysieke ingrepen mogelijk gemaakt. Omdat geen sprake is van een bouwactiviteit, is het kostenverhaal niet van toepassing. Er zijn geen verhaalbare kosten voor de gemeente, en alle eventueel met de wijziging samenhangende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd.

Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties (ETFAL. Een ETFAL betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij de wijziging van het Omgevingsplan Smallingerland sprake is van een ETFAL.

Om dit te kunnen beoordelen zijn de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving, voor zover deze betrekking hebben op de aangevraagde activiteit, zorgvuldig beschouwd en afgewogen. De wijziging van het omgevingsplan voor het plangebied aan de Willibrordusstraat te Buren betreft uitsluitend een planologische correctie waarmee de bestaande legale situatie wordt vastgelegd. Er worden geen nieuwe functies, bouwmogelijkheden of fysieke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen wijziging leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Regels

Preambule

Dit plan beoogt het in planologisch in overeenstemming brengen van de bestaande functies en activiteiten met de daarbij behorende bouwwerken op de percelen Miedenweg 1 en Willibrordusstraat 12a tot en met 14 te Buren. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het Omgevingsplan gemeente Ameland.

De in deze wijziging van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk [22a] van het Omgevingsplan gemeente Ameland.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a]' gelezen worden.

In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22a]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 omgevingsplan:
het Omgevingsplan gemeente Ameland;

1.2 toepassing omgevingsplan:
Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit TAM-omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken;

1.3 TAM-omgevingsplan:
het TAM-omgevingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0060.TAM22a20250542-VA01 van de gemeente Ameland;

1.4 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;

1.5 appartement:
het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woongelegenheid in een groter gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, daaronder mede begrepen de huisvesting van seizoenspersoneel;

1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 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;

1.8 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.9 bestaand:
het gebruik dat en/of de bebouwing die ten tijde van het inwerkingtreden van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan Ameland legaal plaatsvindt, respectievelijk aanwezig is, dan wel bebouwing die kan worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning;

1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.12 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.14 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;

1.15 nutsvoorziening:
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;

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

1.17 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. 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;

1.18 permanente bewoning:
bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

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

1.20 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;

1.21 vaste woonplaats:
de plaats waar een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen) gedurende een gedeelte van het jaar (ten minste 180 dagen), waaronder in ieder geval een aanzienlijk gedeelte (tenminste 50 dagen) van de maanden december, januari en februari, gehuisvest is;

1.22 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Toepassingsbereik

a. De regels in dit TAM-omgevingsplan wijzigen de regels van het Omgevingsplan van de gemeente Ameland aan, op de locatie als bedoeld onder c, zoals opgenomen in artikel 14 (Recreatie - Verblijfsrecreatie 2), artikel 15 (Tuin) en artikel 17 (Wonen -1) van het bestemmingsplan Buren, vastgesteld op 29 juni 2015.
b. De regels van het Omgevingsplan gemeente Ameland blijven onverminderd van toepassing op de locatie bedoeld onder d, voorzover de regels van dit TAM-omgevingsplan deze regels niet hebben gewijzigd.
c. De regels van het Omgevingsplan gemeente Ameland, met daarbij inbegrepen afdeling 22.2 en afdeling 22.3 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, blijven buiten toepassing indien er sprake is van strijdigheid met de regels van dit TAM-omgevingsplan.
d. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Buren - Miedenweg 1 / Willibrordusstraat 12a-14', waarvan de geometrische planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0060.TAM22a20250542-VA01.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens;

3.2 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;

3.3 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;

3.4 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;

3.5 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.

Artikel 4 Algemeen verbod

Niet genoemde functies en activiteiten en functies en activiteiten die in strijd zijn met dit TAM-omgevingsplan zijn niet toegestaan.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

5.1 Gebruiksregels

5.1.1 Toegestaan gebruik

In het voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gebied zijn de volgende functies en is het volgende gebruik toegestaan:

a. appartementen;
b. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor:
    1. een aan-huis-verbonden beroep;
    2. huisvesting van tijdelijk personeel;

met de daarbij behorende:

c. straten en paden;
d. tuinen, erven en terreinen;
e. terrassen en overige verhardingen;
f. sport- en speelvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. sloten, bermen en beplanting.

5.1.2 Verbod

In het voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gebied zijn de volgende functies en is het volgende gebruik verboden:

a. permanente bewoning, met uitzondering van het wonen in een bedrijfswoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan één bedrijfswoning;
c. het gebruik van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor verblijfsrecreatieve activiteiten;
d. het gebruik van de 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 bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
    2. meer bedraagt dan 50 m².

5.2 Beoordelingsregels voor het bouwen

5.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende beoordelingsregels:

a. gebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;

c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd met inachtneming van de volgende beoordelingsregels:
    1. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,00 m;
    2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5,00 m.

5.2.2 Bouwen van andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m , met dien verstande dat de bouwhoogte 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 bedraagt;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m.

5.2.3 Aanvullende beoordelingsregels

Bij de beoordeling van vergunningplichtige bouwactiviteiten als bedoeld in de subleden 5.2.1 tot en met 5.2.3 kan in onderstaande gevallen worden afgeweken van de beoordelingsregels:

- lid 5.2.1 sub a voor het bouwen buiten het bouwvlak over een oppervlakte van ten hoogte 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak.

Artikel 6 Tuin

6.1 Gebruiksregels

In het voor 'Tuin' aangewezen gebied zijn de volgende functies en is het volgende gebruik toegestaan:

a. tuinen, geen erven zijnde, deel uitmakende van een bij een woning behorend bouwperceel;

met daaraan ondergeschikt:

b. woonstraten en paden;
c. groenvoorzieningen;
d. waterlopen en waterpartijen.

6.2 Beoordelingsregels voor het bouwen

6.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 2 m² per bouwperceel;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m , met dien verstande dat de bouwhoogte 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 bedraagt;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2,00 m bedragen.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Gebruiksregels

7.1.1 Toegestaan gebruik

In het voor 'Wonen - 1' aangewezen gebied is het volgende gebruik en zijn de volgende functies toegestaan:

a. wonen in woningen als dan niet in combinatie met ruimte voor:
   1. een aan-huis-verbonden beroep;
   2. huisvesting van tijdelijk personeel;
   3. appartementen of logiesverstrekking, voorzover ondergeschikt aan het wonen, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
b. recreatieve bewoning in bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatieve bewoning';

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen, woonstraten en paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water;

met de daarbijbehorende:

h. tuinen, erven en terreinen.

7.1.2 Verbod

In het voor 'Wonen - 1' aangewezen gebied is het volgende gebruik en zijn de volgende functies verboden:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatieve bewoning';
c. het gebruik van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', in welk geval:
   1. het appartement of logiesgedeelte zich in het hoofdgebouw of een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bevindt en direct toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw;
   2. de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikt is aan het wonen zodanig dat:
      - indien het appartement of logiesgedeelte wordt gevestigd op de eerste verdieping van het hoofdgebouw, de gebruiksoppervlakte van het appartement of het logiesgedeelte niet meer bedraagt dan 70 m²;
      - indien het appartement of het logiesgedeelte elders wordt gevestigd, de gebruiksoppervlakte van een appartement niet meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwwerken, met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van een appartement of logiesgedeelte ten hoogste 70 m² zal bedragen;
      - er overnachtingsmogelijkheid mag zijn voor ten hoogste 10 personen;
      - parkeren plaatsvindt op eigen erf;
d. het gebruik van de 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 bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
2. meer bedraagt dan 50 m².

7.2 Beoordelingsregels voor het bouwen

7.2.1 Bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

a. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
b. een hoofdgebouw wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd;
c. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3,50 m;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 8,50 m;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30°;
g. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 60°.

7.2.2 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 1,00 m;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw bedraagt:
   1. buiten het bouwvlak ten hoogste 50 m²;
   2. ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
c. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,00 m;
d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk bedraagt ten hoogste 6,50 m, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van een overkapping ten hoogste 5,00 m bedragen; en
   2. de bouwhoogte ten minste 1,00 m lager is dan de hoogte van het hoofdgebouw;
e. indien een bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt met een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60°.

7.2.3 Bouwen van andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m , met dien verstande dat de bouwhoogte 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 bedraagt;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m.

7.2.4 Aanvullende beoordelingsregels

Bij de beoordeling van vergunningplichtige bouwactiviteiten als bedoeld in de subleden 7.2.1 tot en met 7.2.3 kan in onderstaande gevallen worden afgeweken van de beoordelingsregels:

a. lid 7.2.1 sub a voor het bouwen buiten het bouwvlak over een oppervlakte van ten hoogte 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak;
b. lid 7.2.1 sub b voor het bouwen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
c. lid 7.2.2 sub a voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op minder dan 1,00 m uit de zijdelingse perceelgrens.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bodemgevoelig gebouw bouwen

9.1.1 Meldingplicht bodemgevoelig gebouw

Voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie geldt een meldingplicht.

9.1.2 Indieningsvereisten melding

a. Indien sprake is van een bodemgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 5.89g van het Bkl, op een bodemgevoelige locatie zoals bedoeld in artikel 5.89h van het Bkl, dan moet dit ten minste vier weken voor het begin van de bouw worden gemeld bij het bevoegd gezag.
b. De melding als bedoeld onder a wordt ondertekend en bevat ten minste;
    1. de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
    2. de naam en het adres van degene die de bouwactiviteit verricht;
    3. het adres waarop de bouwactiviteit wordt verricht;
    4. de dagtekening; en
    5. bij overschrijding van een waarde als bedoeld in artikel 5.89i, eerste lid van het Bkl: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen;
    6. 1 en 5 zijn niet van toepassing op locaties die zijn aangewezen in het omgevingsplan waar een overschrijding van een waarde als bedoeld in artikel 5.89i, eerste lid van het Bkl redelijkerwijs is uit te sluiten.

9.2 Algemene aanvullende beoordelingsregels

Bij de beoordeling van vergunningplichtige bouwactiviteiten als bedoeld in hoofdstuk 2 kan in onderstaande gevallen worden afgeweken van de beoordelingsregels:

a. maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
c. het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak met ten hoogste 1,50 m 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.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

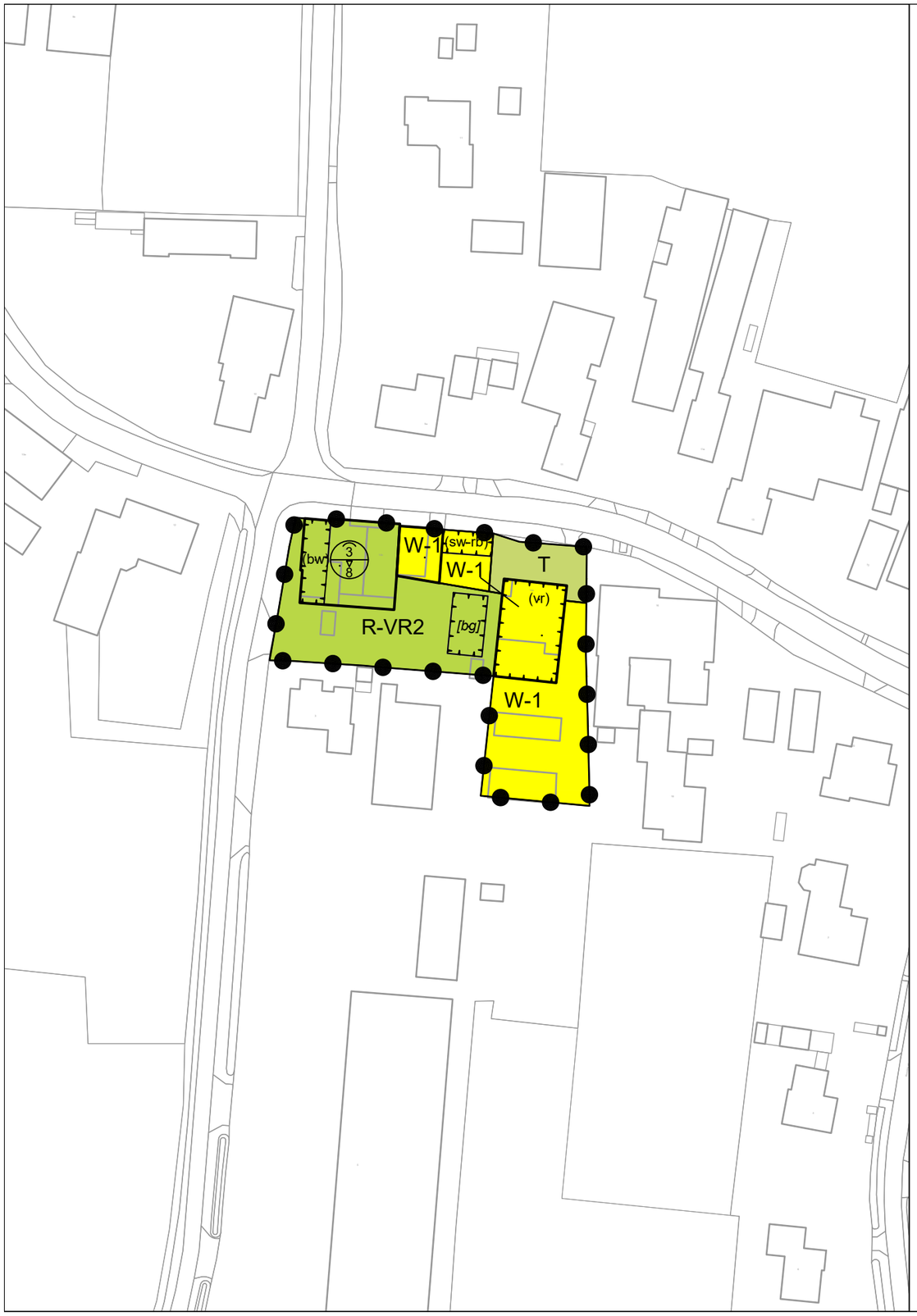
1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het TAM-omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan bestaand gebruik, zijn de volgende overgangsregels van toepassing voor gebruik:

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan.

Verbeelding



Plangebied

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a
Buren - Miedenweg 1 / Willibrordusstraat 12a-14

Functies en activiteiten

- R-VR2 — Recreatie - Verblijfsrecreatie 2
- T — Tuin
- W-1 — Wonen - 1
- (bw) — bedrijfswoning
- (sw-rb) — specifieke vorm van wonen - recreatieve bewoning
- (vr) — verblijfsrecreatie

Bouwen

- bouwvlak
- [bg] — bijgebouwen

Omgevingsnormen

- 3 / 8 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- relatie

Gemeente Ameland
Hoofdstuk 22a Buren - Miedenweg 1 / Willibrordusstraat 12a-14

TAM-omgevingsplan

PROJECT	20250542		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	..-..-2026
KAART	1/1	Ontwerp	02-12-2025
GETEKEND	PVD	Voorontwerp	
IDN	NL.IMRO.0060.TAM22a20250542-VA01	Concept	04-11-2025

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N