

Bestemmingsplan Ballum Vastgesteld

**Bestemmingsplan Ballum
Vastgesteld**

Code 08-02-02 / 27-02-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Karakter bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	5
2. 3. Regionaal beleidskader water	6
2. 4. Gemeentelijk beleid	6
3. OMGEVINGSASPECTEN	13
3. 1. Archeologie	13
3. 2. Ecologie	14
3. 3. Water	16
3. 4. Milieuaspecten	17
3. 5. Externe veiligheid	18
4. HUIDIGE SITUATIE, GEWENSTE ONTWIKKELING EN PLANUITGANGSPUNTEN	20
4. 1. Huidige situatie	20
4. 2. Gewenste ontwikkeling	20
4. 3. Planuitgangspunten	21
5. PLANBESCHRIJVING	24
5. 1. Algemeen	24
5. 2. Juridisch systeem	24
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	25
5. 4. Toelichting op enkele aanduidingen en afwijkingsmogelijkheden	33
6. UITVOERBAARHEID	34
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	34
6. 3. Grondexploitatie	34

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht
<u>Bijlage 2</u>	Rapportage luchtkwaliteit 2008
<u>Bijlage 3</u>	Monumenten en karakteristieke panden
<u>Bijlage 4</u>	Eindverslag inspraakprocedure en vooroverlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het vigerende *bestemmingsplan Ballum Kern* is op 4 oktober 1982 door de gemeenteraad vastgesteld en op 22 augustus 1984 door Gedeputeerde Staten van Fryslân goedgekeurd. Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaar te worden herzien. Er is dus een wettelijke verplichting tot herziening van het bestemmingsplan Ballum Kern.

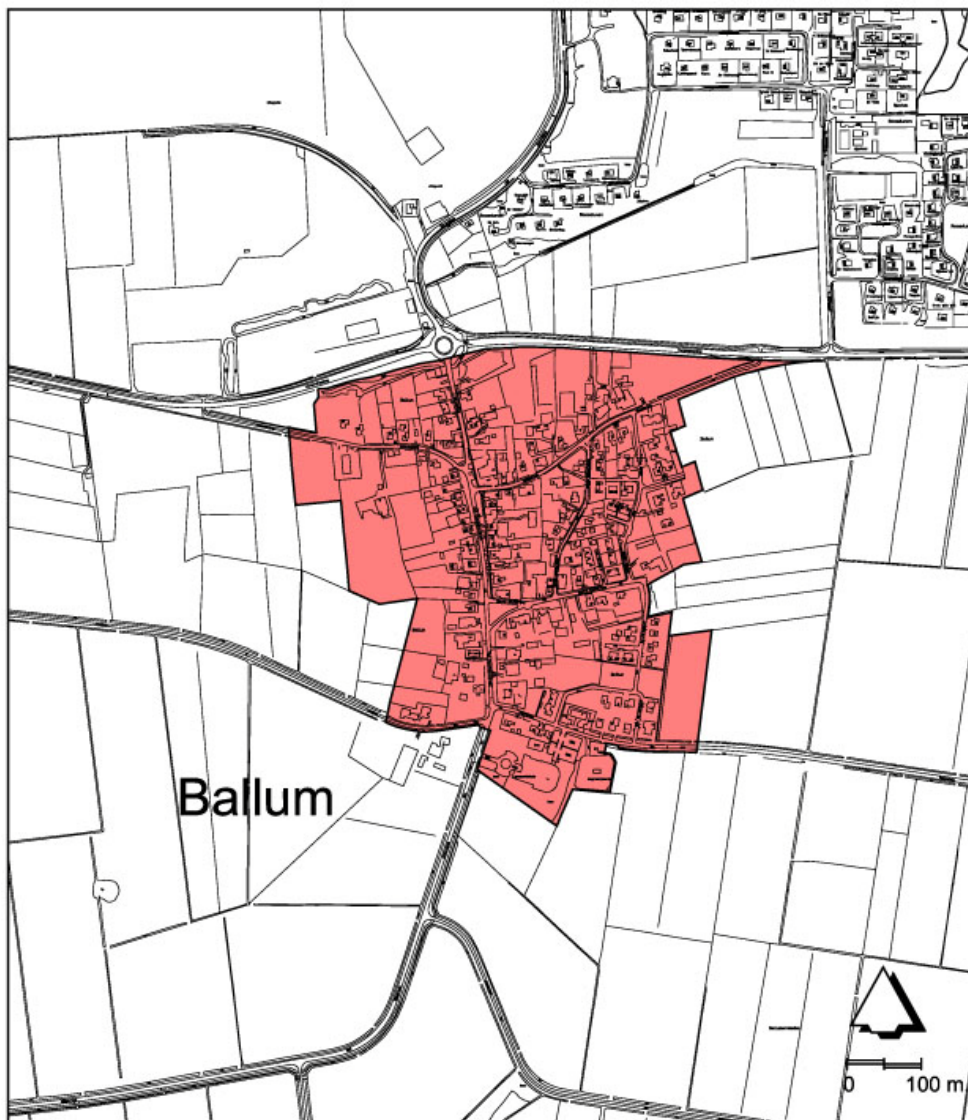
Het bestemmingsplan Ballum zal voorzien in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het dorp. Het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende gebied past in het kader van de actualisering van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Ameland.

Op 15 september 2003 heeft de gemeenteraad het 'meerjarenplan bestemmingsplannen gemeente Ameland' vastgesteld. In dit plan is een programma opgezet voor het actualiseren van alle bestemmingsplannen op Ameland. Op 15 mei 2007 heeft het college, op basis van de startnotitie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, besloten de actualisering van de bestemmingsplannen projectmatig aan te pakken.

Naast het actualiseren van de bestemmingsplannen, is het opstellen van een bestemmingsplan voor het betreffende gebied verplicht op grond van de Monumentenwet 1988. Een deel van het dorp Ballum maakt namelijk deel uit van het Beschermd Dorpsgezicht Ballum. Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 moet ter effectuering van de aanwijzing van een Beschermd Dorpsgezicht een bestemmingsplan worden opgesteld. Het bestemmingsplan Ballum voorziet hierin.

1. 2. Plangebied

De ruimtelijke begrenzing van het bestemmingsplan Ballum bestaat uit het dorp Ballum met de Verbindingsweg als noordelijke- en het gemeentehuis als zuidelijke begrenzing. De oostelijke begrenzing bestaat uit de bestaande woonbebouwing waarbij in de zuidoosthoek een kavel van 9000 m² (van de gemeente) toegevoegd wordt. De westelijke begrenzing tenslotte bestaat uit de bebouwing lang de Camminghastraat met achterliggende kavels en de bebouwing langs de Hollumerweg. Het plangebied is duidelijk herkenbaar omdat de bebouwing van het dorp zich onderscheidt van het onbebouwde buitengebied. Figuur 1 geeft de begrenzing van het bestemmingsplan Ballum weer.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Karakter bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Ballum is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. In Ballum is een aantal, relatief kleine, ontwikkelingen mogelijk maar in principe zal het plan een beheersmatige opzet krijgen. Behoud en waar mogelijk versterking van de karakteristiek van het Beschermd Dorpsgezicht is het uitgangspunt.

Uitzondering op het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn een drietal locaties aan De Stringen, de Smitteweg en 't Skottepâd. De locatie aan De Stringen krijgt bij recht een woonbestemming.

Voor de locaties aan de Smitteweg en 't Skottepâd is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Al deze locaties zijn reeds in de structuurvisie wonen (augustus 2002) vermeld als 'te bebouwen open plek', zie paragraaf 2.3.

Het bestemmingsplan krijgt een heldere opzet met bestemmingen die eenvoudig toetsbaar en handhaafbaar zijn. De bestemmingen worden opgezet conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van een bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Het plan voldoet aan geldende richtlijnen ten aanzien van digitale raadpleging (zowel intern als extern). Voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt.

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Ameland, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Ballum rekening moet worden gehouden. Daarnaast moet met de uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten waar de plannen invloed op kunnen hebben. Deze komen aan bod in hoofdstuk 3. Conclusies ten aanzien van beleid en de milieu- en omgevingsaspecten zijn cursief weergegeven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 de huidige en gewenste situatie beschreven. Daarnaast worden in hoofdstuk 4 de uitgangspunten weergegeven die in dit bestemmingsplan een juridische vertaling krijgen. Op basis van het beleid, de milieu- en omgevingsaspecten en de uitgangspunten vindt in hoofdstuk 5 een vertaling plaats naar de regels en de verbeelding (plankaart). Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische haalbaarheid.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Ameland, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Ballum rekening moet worden gehouden.

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland.

Het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijke beleid is het geven van meer ruimte door het rijk aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto van het kabinet daarbij is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het rijk focust zich daarbij op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Ten aanzien van de kern Ballum heeft het Rijk geen specifiek beleid opgesteld. Dit wordt aan de lagere overheden overgelaten (zie hierna).

Beschermd Dorpsgezicht

In juni 1968 is een gedeelte van de kern van Ballum aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Het betreft met name de omgeving van de Camminghastraat, welke is gekenmerkt door een 17^e- en 18^e-eeuwse bebouwing met een veelal agrarisch karakter. De bebouwing heeft een ongeschonden karakteristieke relatie met de aangrenzende weilanden. Dit alles vormt een historisch waardevol geheel, dat een beeld oplevert, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan.

Het Beschermd Dorpsgezicht vormt een historisch waardevol geheel. De toelichting op de aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht geeft als belangrijkste beschermenswaardige aspecten aan:

- de ongeschonden, karakteristieke relatie tussen de bebouwing (met een veelal agrarisch karakter) en de aangrenzende weilanden;
- het grote aantal oudheidkundig waardevolle huizen met hun eigensoortige voor de waddeneilanden karakteristieke bouwvormen;
- het patroon waarin een en ander is aangelegd;
- bijkomende elementen zoals weg- en erfbeplanting (vooral de boombeplanting is onmisbaar voor het aspect van het dorpsbeeld).

Ter effectuering van de aanwijzing van het Beschermd Dorpsgezicht moet op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden ingesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang als uitgangspunt dienen.

Een beschermend bestemmingsplan is verplicht (op grond van de Monumentenwet) voor door het rijk aangewezen Beschermd Dorpsgezichten. Dit heeft te maken met het feit dat de Monumentenwet hiervoor zelf geen beschermende regeling treft. Het aanwijzingsbesluit is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht van Ballum worden in het bestemmingsplan extra beschermd. Ten opzichte van de rest van de bebouwde kom uit zich dit in een toegespitste regeling ten aanzien van bebouwing (dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht').

2. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het Streekplan Fryslân 2007 is in december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. Ameland behoort in z'n geheel tot de ecologische hoofdstructuur. De kernen op het eiland zijn zogenaamde 'overige kernen'. In het beleid staan de bijzondere waarden van de waddeneilanden voorop. Geconcentreerd in de dorpen is ruimte voor wonen en werken, afgestemd op de eilander situatie. De woningbouw wordt zo gericht mogelijk ingezet voor bewoners die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn. De provincie ondersteunt gemeenten bij het optimaal benutten van de instrumenten van de Huisvestigingswet voor een betaalbare huisvesting van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden zijn gebonden. Kwaliteitsverbetering van de recreatie is nodig om concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen.

De kleinschalige invullocaties en bescheiden uitbreiding aan de zuidoostzijde van het dorp sluiten aan bij het provinciaal beleid. De woningbouw wordt gericht ingezet voor bewoners die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn.

Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001 - 2010

In de Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001 - 2010 wordt geconstateerd dat de verblijfs capaciteit op Ameland voldoet. Er dient dan ook voornamelijk te worden ingezet op een kwaliteitsverbetering, in plaats van een capaciteitsuitbreiding. Er worden in de nota bovendien recreatiekernen aangewezen. Op Ameland betreft dit Nes, wat inhoudt dat ontwikkelingen in de recreatieve sector zich hier dienen te concentreren. Voor kleinschalige nieuwe voorzieningen of voor geringe capaciteitsuitbreidingen als uitvloeisel van kwaliteitsverbetering, worden in principe in de hele provincie kansen gezien.

De nota bevat geen specifieke uitspraken over de kern Ballum.

2. 3. Regionaal beleidskader water

Het waterhuishoudkundige beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* van de provincie en het *Waterbeheersplan 2010 - 2015* van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

In het Waterhuishoudingsplan is het voorgenomen beleid van Provincie Friesland opgenomen over de watersystemen en de rol van de provincie bij onze waterketen. In het Waterbeheerplan is het voorgenomen beheer van Wetterskip Fryslân opgenomen voor de watersystemen en de waterketen binnen het gebied. In zowel het Waterbeheerplan als het Waterhuishoudingsplan wordt gebruik gemaakt van een indeling naar thema: waterveiligheid, voldoende water en schoon water.

In beide plannen wordt voortgebouwd op het huidige waterkwaliteitsbeleid van de waterschappen, met een intensivering voor een aantal inrichtings- en beheersmaatregelen.

Naast deze plannen is er nog een tweetal juridische instrumenten waarmee waterhuishoudkundige wijzigingen worden beoordeeld.

Indien een nieuwbouwplan leidt tot wijzigingen in de waterpeilen, wordt door het waterschap een peilbesluit genomen. In het peilbesluit wordt nagegaan wat de te verwachten effecten zijn van de peilaanpassing voor de verschillende in het desbetreffende gebied aanwezige functies en of dit in strijd is met het peilbeleid. Een peilbesluit wordt genomen na een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen.

De Keur is het juridisch instrument van de waterschappen, waarmee aspecten met betrekking tot de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen kunnen worden geregeld. In de Keur is onder andere aangegeven hoe de schouwplicht is geregeld en voor welke activiteiten in en nabij watergangen, kaden en dergelijke waterstaatkundige voorzieningen, een vergunning is vereist.

Een derde (overigens geen juridisch) instrument is de Waterkansenkaart. Deze geeft inzicht in de waterhuishoudkundige geschiktheid van locaties voor woningbouw. Locaties voor uitbreidingsplannen worden op diverse criteria getoetst.

Binnen het plangebied liggen geen hoofdwatergangen die bestemd moeten worden. Ruimtelijk gezien heeft het waterbeleid geen consequenties voor het plangebied.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Algemeen

De bestaande woonfunctie, veelal passend bij de uitstraling van de karakteristieke panden, dient in de kern Ballum zoveel mogelijk behouden te blijven en zo mogelijk uitgebreid te worden. Dit houdt in dat nieuwe functies ondergeschikt zijn en blijven aan de woonfunctie.

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden in het dorp is het gemeentelijk beleid er op gericht om de waarden van het als Beschermd Dorpsgezicht aangewezen gebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de kenmerkende wegen- en verkavelingstructuur, de open ruimten en de waardevolle groenstructuur. Belangrijke cultuurhistorische elementen dienen behouden te blijven. Dit geldt voor landschapselementen (boombeplanting), maar ook voor als karakteristiek te benoemen bebouwing en het wegprofiel (smalle rijbaan met aansluitend groene bermen). Aantasting van natuurlijk en landschappelijk waardevolle cultuurgrond, dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Het Beeldambitieplan Ameland 1999

Op basis van (niet vastgestelde) beeldkwaliteitsplannen voor de vier dorpen is voor het hele eiland de Nota Beeldambitieplan Ameland (28 juni 1999) opgesteld, waarmee een discussie over de beeldkwaliteit op gang gebracht moest worden. Dit plan bevat richtlijnen voor de beeldkwaliteit op diverse onderdelen. Het uiteindelijke doel is om het ruimtelijke ontwikkelingsproces bij te sturen in de richting van meer kwaliteit.

Met het oog op de analyse die per dorp is gemaakt van de sterke en zwakke punten, is voor zowel nieuwbouwwontwikkelingen als het bestaande beeld een aantal regels en uitgangspunten opgesteld. De wijze waarop dorpsuitbreidingen en invullocaties in de nabije toekomst worden vormgegeven, dragen namelijk in niet geringe mate bij aan de beleving van datgene wat Ameland z'n specifieke identiteit geeft.

In het plan wordt voor de verschillende aspecten van een op nieuwbouw en dorpsuitbreiding gerichte ontwikkeling, globaal aangegeven wat beeldambitie dient te zijn. Achtereenvolgens komen de kavels, de straatruimte, de dorpsdelen (en dan met name de dorpsuitbreidingen) en tenslotte de dorpen aan de orde. Ten aanzien van de dorpen worden de ruimtelijke structuur, het dorpsilhouet en de dorpsranden behandeld.

Voor wat betreft de invullocaties in Ballum is met de uitgangspunten in dit plan rekening gehouden.

Reconstructieplan dorpen Ameland (2002)

Het Reconstructieplan dorpen Ameland (september 2002) gaat in op de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Per dorp wordt de huidige situatie weergegeven en wordt een voorstel gedaan voor eventuele aanpassingen in de inrichting.

Woonplan Ameland 2000

In het Woonplan Ameland 2000 wordt vooral ingegaan op de huidige en toekomstige woningbehoefte op het eiland en de samenstelling van de aanwezige woningvoorraad. Ook de problematiek met betrekking tot de voorraad recreatiewoningen, de voorraad tweede woningen (dit wil zeggen voor permanente bewoning bedoelde woningen die recreatief worden gebruikt) en het huisvesten van personeel komt in het woonplan aan de orde.

Tenslotte worden in het woonplan argumenten aangedragen om een ophoging van het provinciaal richtgetal te rechtvaardigen.

De reguliere woningbehoefte is, na een bestuurlijk overleg, voor de periode van 2001 - 2010 op 180 woningen gesteld. Daarnaast mogen er nog 50 wooneenheden ten behoeve van personeelshuisvesting worden gebouwd.

In Ballum wordt een deel van deze woningen gerealiseerd en in dit bestemmingsplan meegenomen.

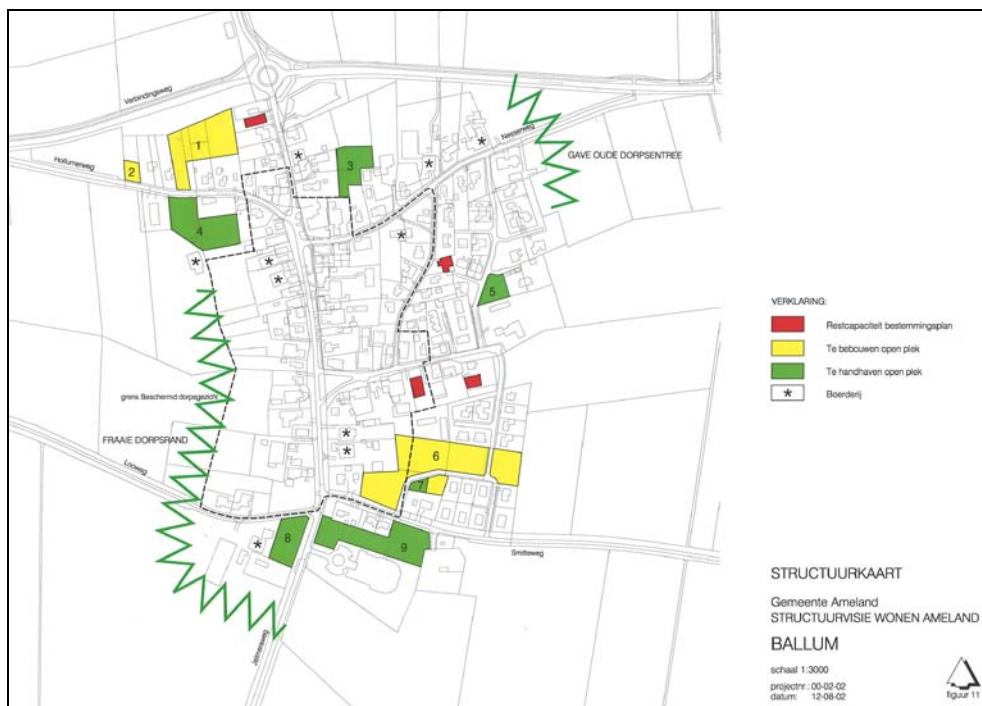
Structuurvisie Wonen Ameland (2002)

In het Woonplan is geen aandacht besteed aan de wijze waarop in de toekomst aan de woningbehoefte moet worden voldaan. De Structuurvisie Wonen (vastgesteld 28 januari 2002) gaat hier verder op in. Op basis van de cijfers in het gemeentelijke Woonplan worden in deze structuurvisie de mogelijkheden tot woningbouw (op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties) in de dorpen in beeld gebracht.

In de Structuurvisie is de restcapaciteit in vigerende bestemmingsplannen in beeld gebracht. Daarnaast is onderzocht hoeveel bouwmogelijkheden de 'slapende' capaciteit (dat wil zeggen kavels die in particulier eigendom zijn) en de open plekken in de kernen bieden.

In Ballum is de locatie de Stringen e.o. geschikt voor woningbouw. Hier kunnen nog ongeveer 4 woningen worden gebouwd.

In totaal is er dus sprake van 4 bouwmogelijkheden op open plekken in Ballum. Daarnaast is nog sprake van een restcapaciteit op basis van vigerende plannen van nog 3 woningen. In Ballum zijn dus nog 7 bouwmogelijkheden. In de Structuurvisie wordt aangegeven dat het niet wenselijk is om in de toekomst een grote uitbreidingslocatie aan het dorp toe te voegen. Er zijn hiervoor ook nauwelijks mogelijkheden. Na 2010 wordt mogelijk (wanneer alle mogelijkheden in de kern zijn uitgeput) een nieuwbouwlocatie aan de oostkant van het dorp ontwikkeld. Alle huidige en toekomstige mogelijkheden zijn op de structuurverbeelding weergegeven.



Figuur 2. Invullocaties

Voor de uit de Structuurvisie Wonen voortvloeiende invullocatie ten noorden van de Hollumerweg is reeds een planologische procedure gevolgd en is een bouwvergunning verleend. Voor de locatie bij De Stringen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ('restcapaciteit' circa 4 woningen de overige percelen zijn reeds bebouwd), evenals voor de mogelijke nieuwbouwalocatie aan de oostkant van het dorp. Tenslotte is er een woning bij recht bestemd aan 't Skottepâd.

Inmiddels is een voorontwerpstructuurvisie Ameland door de gemeenteraad vastgesteld en heeft ter inzage gelegen. In deze structuurvisie is de Structuurvisie Wonen 2002 geactualiseerd opgenomen waarin ook de dorpsuitbreiding aan de oostkant van het dorp (aan de Smitteweg) is opgenomen.

Horecabeleidsplan Ameland

In het Horecabeleidsplan (op 18 december 2006 door de raad vastgesteld) is het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de horecafuncties op het eiland neergelegd. Er wordt ingezet op het ontwikkelen van Nes als 'bruisend centrum' van het eiland. Hollum krijgt het profiel 'gezellig vertoeven in een historische kern'. Voor Buren dient de horeca zich met name te richten op campinggasten en Ballum heeft het profiel 'maatschappelijk hart van het eiland' gekregen.

Deze verschillende uitgangspunten vertalen zich ook in het toestaan van verschillende typen horeca¹⁾ en het bieden van verschillende ontwikkelingsprofielen voor de vier kernen. Voor Ballum wordt de huidige situatie geconserveerd (consoliderend beleid voor de horecatypen II, IV en V). Nachthoreca is in z'n geheel niet toegestaan.

De bestemmingsregeling ten aanzien van de horecagelegenheden is afgestemd op het Horecabeleidsplan. Voor zover aanwezig zijn horecacategorieën II, IV en V specifiek inbestemd in het bestemmingsplan. Horecacategorie VI is uitgesloten.

Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland (2009)

Het toeristisch beleid van de gemeente Ameland is beschreven in de beleidsnota *Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland*. In de nota is beschreven welke ontwikkelingen de gemeente kan en wil toestaan. De gemeente Ameland heeft de volgende visie op verblijfsrecreatie op Ameland:

‘De gemeente Ameland hecht aan het behoud van diversiteit in het aanbod van vakantieverblijven. Een verdere groei in het hoogseizoen heeft niet de prioriteit, seizoensverlenging daarentegen blijft het streven. Ondernemers moeten de kans hebben om te investeren in kwaliteitsverbetering. Het eventuele verlies aan bedden kan men deels compenseren, eventueel en onder voorwaarden met een beperkte uitbreiding. Substitutie moet overwegend beperkt blijven tot zaken waar het om bedrijfseconomische redenen echt niet anders kan. Nieuwe verblijfsrecreatieve bestemmingen blijven beperkt tot bijzondere situaties, zoals aansluitend bij gemeentelijke speerpunten en wanneer ondernemers nieuwe markten kunnen aanboren. Innovatieve ideeën op het gebied van verblijfsrecreatie zullen door de gemeente in beginsel positief benaderd worden. De gemeente wil het onttrekken aan de verhuur zoveel mogelijk bestrijden.’

Nieuwe ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie mogen niet ten koste gaan van natuur, landschap en cultuurhistorie. Toeristische ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan de sociaal-economische ontwikkeling van Ameland. Daarbij moet de diversiteit in accommodaties en doelgroepen behouden blijven. Ook moet de agrarische sector meer bij mogelijkheden krijgen in de verblijfsrecreatieve sector.

In het bestemmingsplan voor Ballum is het beleid uit de Nota Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland aangehouden. Huidige verblijfsrecreatieve functies worden vastgelegd. Er wordt in planologische zin geen ruimte voor nieuw ontwikkelingen gegeven.

¹⁾ In het Horecabeleidsplan worden horeca met een dagfunctie, gebonden aan de winkelopeningstijden (I), restaurants (II), hotels en andere logiesverstrekkers (III), fastfoodbedrijven (IV), cafés en andere drankverstrekkers (V) en discotheken (VI) onderscheiden.

Detailhandelsstructuurvisie (2009)

In de *Detailhandelsstructuurvisie* is het beleid ten aanzien van detailhandel op Ameland beschreven. De Detailhandelsstructuurvisie dient als basis voor de actualisatie van bestemmingsplannen.

Het detailhandelsaanbod in Ballum is beperkt. De Spar supermarkt is de spil van de detailhandel in Ballum. De supermarkt heeft tevens een slijterij. In Ballum is hotel restaurant Nobel gevestigd, een hotel met een grote naamsbekendheid. Naast een hotel en restaurant heeft Nobel ook een slijterij.

In Ballum zijn de mogelijkheden voor detailhandel op termijn beperkt. Desondanks is de gemeente uiteraard bereid passende initiatieven te ondersteunen. Mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod in andere branches ontbreken. Het is belangrijker om te kijken naar specifieke thematische versterking van de kern, zoals bijvoorbeeld mogelijkheden voor een kunstgalerie en dergelijke. De supermarkt is een belangrijke voorziening voor de inwoners van het dorp en de bezoekers van Roosdunen. In Ballum dienen de huidige detailhandelvoorzieningen bij recht te worden bestemd. Overige detailhandel is afhankelijk van de toekomstige visie op de kern Ballum.

Ondanks dat de bestaansbasis beperkt is, is de gemeente uiteraard bereid passende initiatieven te ondersteunen. Hierdoor kan de levensvatbaarheid en de leefbaarheid van het dorp Ballum worden gestimuleerd.

De huidige detailhandel in Ballum is in dit bestemmingsplan bestemd. Er is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingen te wijzigen in detailhandel.

Welstandsnota Ameland (2002)

De *Welstandsnota* geeft het welstandbeleid van de gemeente weer. De welstandscriteria zijn grotendeels gericht op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Het welstandsbeleid in het Beschermd Dorpsgezicht van Ballum is gericht op het behoud en het versterken van het typisch Amelanders ruimtelijk beeld. Eventuele nieuwbouw dient gerealiseerd te worden in overeenstemming met de karakteristieke waarden van het Beschermd Dorpsgezicht. Bij nieuwe ontwerpen dienen de kenmerken van de bestaande historische bebouwing in acht te worden genomen. De Welstandsnota is altijd naast het bestemmingsplan van toepassing. De Welstandsnota zal worden geëvalueerd.

Nota schuilgelegenheden voor dieren van dierhouders/hobbyboeren en deeltijdboeren en opstallen bij groentetuintjes

Onder hobbydierhouders bestaat de behoefte een schuilgelegenheid voor hun hobbydier te realiseren. Daarom heeft de gemeente de *nota schuilgelegenheden voor dieren van dierhouders/hobbyboeren en deeltijdboeren en opstallen bij groentetuintjes* (31 januari 2011) vastgesteld.

Deze nota is een uitwerking van de *beleidsregel schuilgelegenheden voor dieren van hobbyboeren en het plaatsen van opstallen bij groentetuintjes* (17 augustus 2010 / 25 oktober 2010). Deze beleidsregel was vooruitlopend op de nota vastgesteld om voor de winter van 2010/2011 alvast opstallen bij groentetuinen en schutstallen, schuttingen en stallen te realiseren.

Met deze nota wordt het plaatsen van opstallen bij groentetuinen en schutstallen, schuttingen en stallen voor deeltijdboeren onder voorwaarden toegestaan. De plaatsen waar dit mogelijk is, zijn op de verbeelding als volgt opgenomen:

- 'wro-zone - ontheffingsgebied 1' voor gebouwen ten behoeve van groentetuinen;
- 'wro-zone - ontheffingsgebied 2' voor gebouwen ten behoeve van schutstallen voor dierhouders voor hobbymatig houden van vee;
- 'wro-zone - ontheffingsgebied 2' geldt eveneens voor schuilgelegenheden in de vorm van schuttingen voor dierhouders voor hobbymatig houden van vee;
- 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' voor schuilgelegenheden en/of stallen voor hobbyboeren voor het hobbymatig houden van vee;
- 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' voor een stal voor deeltijdboeren.

De voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend zijn in de regels opgenomen.

Deze nota is in dit bestemmingsplan vertaald.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de zogenaamde omgevingsaspecten. Gelet op de aard en het karakter van het plangebied, is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- archeologie;
- ecologie;
- water;
- milieuaspecten (geluid, bodem, luchtkwaliteit);
- externe veiligheid.

3. 1. Archeologie

Algemeen

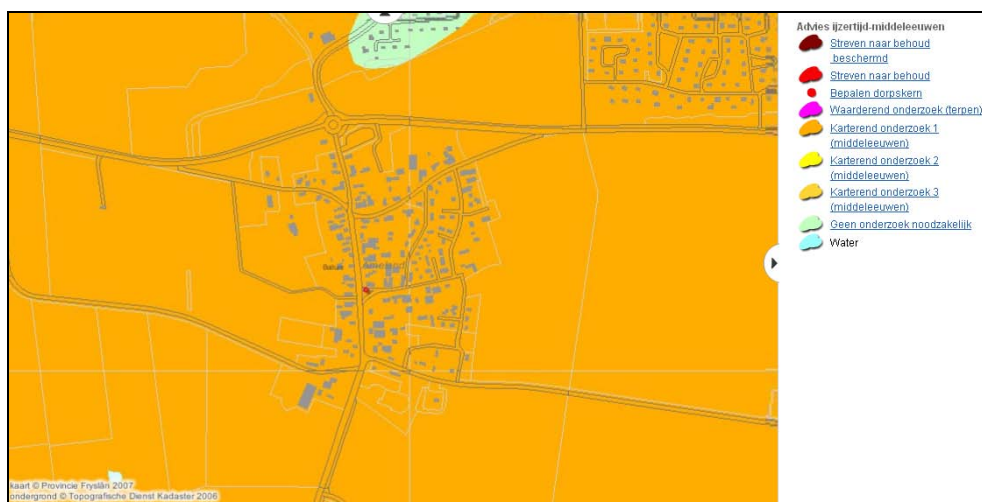
Ter implementatie van het Verdrag van Malta ²⁾ in de Nederlandse wetgeving, is de *wet Archeologische monumentenzorg* opgesteld en in november 2007 in werking getreden. De kern van de nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Provincies hebben hierbij een toetsende rol.

FAMKE

De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn inmiddels archeologische adviezen voor de provincie Fryslân gegeven. Op deze kaart worden voor de zowel de steentijd-bronstijd als de IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken. Voor de Steentijd - Bronstijd blijkt voor het plangebied geen noodzaak te zijn tot onderzoek, voor de periode ijzer-tijd-middeleeuwen wel (zie figuur 3).

De dorpskern van Ballum is op de FAMKE-kaart aangegeven als AMK-terrein. Voor het overige dorpsgebied geeft de kaart aan dat er een karterend onderzoek dient te worden uitgevoerd bij ingrepen van meer dan 500 m².

²⁾ In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologisch erfgoed veilig te stellen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke orderingsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.



Figuur 3. Advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen (bron: FAMKE)

Relatie met het plangebied

Het op te stellen bestemmingsplan Ballum is overwegend conserverend van aard, waardoor de bestaande situatie wordt vastgelegd. De locatie aan De Stringen is een locatie die kleiner is dan 500 m². Hiervoor is derhalve geen onderzoek benodigd. Wanneer een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, dient op dat moment te worden bekeken of het te wijzigen gebied groter is dan 500 m². Indien de locatie groter is zal op dat moment archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Voor het AMK-terrein (dorpskern Ballum) is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op genomen. Voor het AMK terrein is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om te voorkomen dat door eventuele oppervlakkige graafwerkzaamheden toch mogelijke archeologische waarden worden geschaad.

Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

3. 2. Ecologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998) en de soortenbescherming (Flora- en faunawet). De werksfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde *Natuurbeschermingswet 1998* in werking getreden. Op grond van deze wet worden alle Speciale beschermingszones (SBZ's) van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000-gebieden) onder de werking van de Natuurbeschermingswet gebracht. Deze gebieden vallen tevens onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de EHS is ook overige natuur opgenomen. In het kader van de gebiedsbescherming dient de overige natuur ook beschermd te worden.

In verband met de uitvoerbaarheid moet in bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) een redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde vergunning op grond van de nieuwe Natuurbeschermingswet.

Het duingebied van Ameland en de Waddenzee behoren tot de Natura 2000-gebieden. Verder behoort het gebied rondom Ballum tot de overige natuur in het kader van de EHS.

Het conserverende bestemmingsplan zal geen negatieve invloed hebben op deze gebieden. De bouw van de nieuwe woning aan De Stringen zal gezien de aard van de ingreep en de afstand van circa 750 ten opzichte van het Natura 2000-gebied Duinen Ameland niet leiden tot negatieve effecten. Wanneer nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid, zal op dat moment beoordeeld moeten worden wat de effecten zijn.

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht ³⁾. Dat betekent dat op het moment nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, hoeft in het kader van het op te stellen bestemmingsplan geen nader onderzoek worden gedaan. Indien er wordt gebouwd of indien er een andere activiteit plaats gaat vinden binnen de regeling van het bestemmingsplan, zal er dan rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

De nieuwe woning aan De Stringen is momenteel in gebruik als tuin. Het plangebied kan daarom gezien dit gebruik als ernstig verstoord worden aangemerkt en zal daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied zijn voor (beschermde) soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventuele broedende vogels verstoord worden.

³⁾ Op grond van deze wet mogen in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk.

Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen.

Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

Als er door middel van een wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningen worden gebouwd, zal op dat moment onderzocht worden wat de invloed op beschermde soorten is.

Ten aanzien van de bescherming van soorten zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 3. Water

Algemeen

Het aspect water is in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw* is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water.

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het kader voor de Watertoets wordt gevormd door het vigerende beleid zoals geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn water, de Nota Ruimte en de beleidslijn Ruimte voor de rivier.

Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De 'winst' die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid en informatievoorziening.

Het plangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân. Het waterschap is geïnformeerd over het initiatief.

Beleid Wetterskip Fryslân

Een van de meest belangrijke uitgangspunten van het nieuwe beleid van het waterschap is dat, in het kader van het thema 'Ruimte voor Water', het totale oppervlak aan open water niet mag afnemen. Ook mag er, als gevolg van een toename van het verharde oppervlak, geen versnelde afvoer van regenwater uit het gebied zijn. Om dit te voorkomen dient de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden, dit kan door extra waterberging binnen het gebied te creëren. Daarom hanteert Wetterskip Fryslân bij nieuwbouwplannen/uitbreidingen het beleid dat 10% van de toename van het verharde oppervlak aan open water bij gemaakt dient te worden.

Watertoets

Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat er geen sprake is van invloed op of verandering van de waterhuishouding. Ten aanzien van het aspect water vloeien er dan ook voor het bestaande bebouwde gebied geen aanvullende of beperkende maatregelen voort, welke in het bestemmingsplan een planologische vertaling dienen te krijgen. Uitzondering hierop vormt de invullocatie aan De Stringen. Hiervoor is in het kader van de watertoets advies gevraagd aan het waterschap. De resultaten van het advies zullen in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

3. 4. Milieuaspecten

3.4.1. Bodem

In het kader van de *Wet bodembescherming* is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard, waarbinnen de bestaande functies worden vastgelegd. In het kader van het bestemmingsplan hoeft dan ook geen nader bodemonderzoek te worden verricht.

Ten behoeve van de locatie aan De Stringen waar een nieuwe woning gebouwd kan worden is inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk. Uitgangspunt is in ieder geval dat de bodem zodanig schoon moet zijn dat de locaties zonder risico voor de volksgezondheid voor de beoogde functies in gebruik kunnen worden genomen. De locatie aan De Stringen is altijd agrarisch in gebruik geweest en momenteel als tuin. Deze locatie wordt als niet verdacht beschouwd.

Vanuit het aspect bodem bestaan er vooralsnog geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de invullocatie. In het kader van de bouwaanvraag zullen de vereiste bodemonderzoeken moeten plaatsvinden.

3.4.2. Geluid

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de *Wet geluidhinder (Wgh)*. Op grond van de Wgh hebben alle wegen een geluidszone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht ⁴⁾. Woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur, hebben geen wettelijke geluidszone. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is aangewezen als een 30 km/uur-gebied. Hierdoor kennen de wegen geen zone op grond van de Wgh.

⁴⁾ De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken.

Er hoeft met de bestemmingsregelingen dan ook geen rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaï. Ten aanzien van geluid zijn er geen belemmeringen.

3.4.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de *Wet milieubeheer* in werking getreden. Een onderdeel van deze wet betreft luchtkwaliteit en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In 2008 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de huidige luchtkwaliteit op Ameland (zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat er binnen de gemeente Ameland geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn geconstateerd.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties tot 500 woningen met één ontsluitingsweg. Dergelijke projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het onderhavige plan is overwegend conserverend van karakter. De nieuwe woning aan De Stringen, draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten. Het aspect luchtkwaliteit leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

3. 5. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt er daarom gekeken naar risicovolle inrichtingen.

Daarnaast wordt er gekeken naar het *vervoer van gevaarlijke stoffen* en de ligging van *hoofdgasleidingen* ⁵⁾. Doel hiervan is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Binnen of nabij het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen aanwezig. Verder vindt er volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Vanuit een oogpunt van externe veiligheid zijn er in het bestemmingsplan Ballum dan ook geen belemmeringen te verwachten. Het aspect externe veiligheid leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

⁵⁾ Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen). De norm voor het plaatsgebonden risico is vastgelegd op 10-6 (kans op overlijden van één op de miljoen mensen). Voor het groepsrisico gelden geen 'harde' grenswaarden maar wel gelden richtwaarden in combinatie met een verantwoordingsplicht. Ten aanzien van hoofdgasleidingen is nu nog de Circulaire van 1984 van kracht. In het nieuwe Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dat op dit moment gemaakt wordt, wordt de verplichting opgelegd om ook te kijken naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

4. HUIDIGE SITUATIE, GEWENSTE ONTWIKKELING EN PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Huidige situatie

Ballum ligt op het westelijke deel van Ameland en is, met zijn 350 inwoners, het kleinste dorp op Ameland. In de 15^e eeuw was Ballum de woonplaats van de Cammingha's maar vrijwel niets in de 'kasteelresidentie' herinnert nog aan deze tijd. Iets van de 'oude luister' heeft het dorp teruggekregen toen in 1975, vrijwel op dezelfde plaats waar vroeger 'het slot' stond, het gemeentehuis gebouwd werd. De Camminghastraat, aan beide zijden begroeid met bomen, bepaalt voornamelijk de karakteristiek van het dorp. In het centrum ligt een kleine brink, eveneens omzoomd met bomen. In het dorp staan nog vele oude woningen uit de 18^e eeuw. De oude boerderijen in het dorp herinneren aan het agrarisch verleden. Ook de manier van wegverharding en de hoge bomen bepalen het dorpskarakter.

Ten noorden van Ballum ligt een klein vliegveld. Het vliegveld is bedoeld om in noodgevallen niet geïsoleerd te zijn, maar het wordt ook voor rondvluchten, paraspringen, zweefvliegen en ook voor evenementen gebruikt.

Eveneens ten noorden van het dorp bevindt zich het Recreatieterrein Roosdunen. Verder grenst het dorp aan het agrarisch buitengebied. Binnen het plangebied is wonen de belangrijkste functie. In Ballum zijn o.a. gevestigd:

- een aantal winkels (waaronder een supermarkt);
- drie horecabedrijven;
- een aannemersbedrijf;
- een huisarts;
- een tandarts;
- een fietsverhuurbedrijf;
- een binnenspeeltuin;
- een aantal agrarische bedrijven;
- een basisschool;
- het gemeentehuis.

Het plangebied voor het bestemmingsplan Ballum is voor een deel aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. Het Beschermd Dorpsgezicht vormt een historisch waardevol geheel. De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht van Ballum hebben een (wettelijk) planologische bescherming gekregen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht'.

4. 2. Gewenste ontwikkeling

Het bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan. In het plan wordt gestreefd naar behoud van de karakteristieke waarden van het dorp.

Binnen het dorp wordt enkel beperkte woningbouw toegestaan om de woningbehoefte van mensen die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn. In dit plan is dan ook beperkte ruimte voor nieuwbouw. Zo is het voor twee locaties aan de Smitteweg en 't Skottepâd mogelijk de bestemming te wijziging in Wonen. Verder wordt de mogelijkheid geboden een nieuwe woning te bouwen aan De Stringen.

De locatie aan De Stringen maken geen deel uit van het Beschermd Dorpsgezicht. Een deel van de locatie aan 't Skottepâd maakt hier wel deel van uit.

4. 3. Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt een aantal voor dit bestemmingsplan relevante planuitgangspunten behandeld. Het betreft:

- het gebruik van permanente woningen als tweede woning;
- het gebruik van bijgebouwen voor recreatieve bewoning;
- het recreatief medegebruik van reguliere woningen;
- voorzieningen en bedrijvigheid;
- monumenten en karakteristieke panden;
- duurzaam bouwen.

4.3.1. Gebruik van permanente woningen als tweede woning

In de dorpen op Ameland, waaronder Ballum, komt het voor dat woningen worden gebruikt als tweede woning ⁶⁾. Ten tijde van het inwerkingtreden van de Tweede-woningverordening, waren er op Ameland 142 tweede woningen, waarvan er 18 in Ballum stonden. Inmiddels wordt een deel hiervan weer permanent bewoond en is een beperkt deel onttrokken aan de voorraad. Per november 2008 zijn er in Ballum nog 8 tweede woningen (met ontheffing uit 1989). De gemeente tracht met de Huisvestingsverordening het gebruik van permanente woningen als tweede woningen verder tegen te gaan.

Het aantal tweede woningen moet, omwille van de leefbaarheid in het dorp, zoveel mogelijk worden beperkt en waar mogelijk teruggebracht worden. Om dit te realiseren is in het bestemmingsplan Ballum het gebruik van woningen als tweede woning, als strijdig gebruik aangemerkt. De woningen waarvoor een persoonsbonden ontheffing is afgegeven voor het recreatief gebruik van de woning, zijn hiervan via persoonsgebonden overgangsrecht uitgesloten.

4.3.2. Gebruik bijgebouwen voor recreatieve bewoning

In Ballum worden enkele bijgebouwen gebruikt voor recreatieve bewoning. Dit gebruik wordt als ongewenst gezien.

⁶⁾ In 1989 is de 'Tweede woningverordening' ingesteld om dit recreatieve gebruik van woningen tegen te gaan. Deze verordening is momenteel niet meer van kracht. Op dit moment geldt de Huisvestingsverordening.

In het bestemmingsplan is dit gebruik daarom als strijdig gebruik aangemerkt. De adressen waar recreatieve bewoning van bijgebouwen voorkomt zijn in de regels genoemd. Deze situaties vallen derhalve onder het persoonsgebonden overgangsrecht.

4.3.3. Recreatief medegebruik reguliere woningen

Naast het voorkomen van 'tweede woningen' komt het op Ameland veelvuldig voor dat een deel van de woning in gebruik is als appartement. Bijvoorbeeld een appartement op de eerste verdieping van een woonhuis of een appartement deels op de begane grond en deels op de eerste verdieping in de aanbouw van een woonhuis. Ook het verstrekken van logies in een deel van de woning en/of in aan- en uitbouwen komt veelvuldig voor. Het bestemmingsplan maakt deze vorm van verblijfsrecreatie in planologische zin mogelijk, en wel op de volgende wijze:

- binnen de woonbestemming is een regeling opgenomen ten behoeve van het gebruik van een ondergeschikt deel van de woning (of van aan- en uitbouwen) ten behoeve van het verstrekken van logies of (op kleine schaal) het gebruik als appartement;
- alleen bij die woningen waar ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan al sprake was van een dergelijke gebruik, is dit door middel van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' bij recht toegestaan;
- door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan op andere locaties dit gebruik ook worden toegestaan, na afweging van de verschillende criteria.

4.3.4. Voorzieningen en bedrijvigheid

Op Ameland zijn uitsluitend ambachtelijk-/verzorgende en dienstverlenende bedrijven toegestaan. Bedrijvigheid in woongebieden, zal hooguit tot de lichtste milieucategorie 1 ⁷⁾ kunnen behoren. In de kern Ballum, welke als woongebied kan worden aangemerkt, is alleen bestaande bedrijvigheid uit milieucategorie 1 toegestaan. Nieuwe bedrijvigheid is uitgesloten. De bestemmingsregeling is hierop afgestemd. In het plangebied is een bedrijf aanwezig dat in een zwaardere categorie valt (aannemersbedrijf) en dat daarom is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf'.

In de bebouwde kom dient vestiging van kleine vormen van bedrijvigheid aan huis, waar ruimtelijk mogelijk, gestimuleerd te worden. Hiertoe is een specifieke regeling opgenomen. Indien er bij woningen functies aanwezig zijn, die niet onder de noemer aan-huis-verbonden-beroep vallen, is in het bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen via een aanduiding. Het gaat hier om het winkeltje aan de Strandweg 12.

Voor de in het dorp aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid wordt gestreefd naar het behoud hiervan. De functies hebben een specifieke bestemming gekregen, met uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van kwaliteitsverbetering.

⁷⁾ Bedrijven en milieuzonering, Uitgeverij VNG, Den Haag, 2007.

Maatschappelijke voorzieningen (school, gemeentehuis) vallen onder een afzonderlijke bestemming, met de mogelijkheid tot uitwisselbaarheid tussen deze functies, om de flexibiliteit hierin zo groot mogelijk te houden.

4.3.5. Monumenten en karakteristieke panden

In 2001 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van waardevolle objecten in de kern Ballum. Onderscheid is gemaakt naar rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten, structureel bepalende objecten en MIP-panden ⁸⁾. In totaal zijn er in de kern Ballum 11 rijksmonumenten. Een overzicht van de waardevolle objecten is opgenomen in bijlage 3.

Monumenten

Voor rijksmonumenten is geen aparte planologische regeling opgenomen. Deze panden zijn beschermd via de *Monumentenwet 1988*.

Karakteristieke panden

Karakteristieke bebouwing (gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten, structureel bepalende objecten en MIP-panden) is in het bestemmingsplan apart aangegeven en aangeduid op de verbeelding. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke inventarisatie. De ruimtelijke waarde van deze panden dient als toetsingskader bij bebouwing en verbouwingen aan de panden zelf of in de directe omgeving. Bovendien is in het bestemmingsplan een extra planologische bescherming opgenomen om sloop te voorkomen. De panden zijn op de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek' ⁹⁾. Voor het (gedeeltelijk) slopen van karakteristieke panden is een vergunning van Burgemeester en Wethouders nodig.

4.3.6. Duurzaam bouwen

Bij de nieuwbouw, herbouw en/of verbouw van woningen streeft de gemeente er naar om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten van 'Duurzaam bouwen'. Dit betreft een beperking van het materiaalgebruik, een keuze voor de materiaaltypen, een beperking van het energieverbruik, een gesloten grondbalans en een duurzame waterhuishouding.

⁸⁾ MIP: Monumenten Inventarisatie Project

⁹⁾ De aanduiding 'karakteristiek' betekent niet dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard. Wel betekent het dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zo veel mogelijk intact blijven. De sloopvergunning is niet van toepassing op karakteristieke panden binnen het Beschermd Dorpsgezicht omdat hier al een bescherming vanuit de Monumentenwet geldt.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Daarnaast zal, daar waar dat verduidelijkend werkt, ook de systematiek van de verbeelding worden toegelicht. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan zijn geregeld.

Met het bestemmingsplan wordt een zodanig plan beoogd dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en instellingen en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen. Daarbij moet in acht worden genomen dat het bestemmingsplan een beschermend bestemmingsplan is voor wat betreft de aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch zal worden vormgegeven, wordt bepaald door de (nieuwe) Wro en het (nieuwe) Bro. De juridische regeling wordt vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De verbeelding en regels zijn opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan wordt geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is onder andere bedoeld om de burger via het Internet informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie worden uitgevoerd en zal het voldoen aan de eisen de RO-standaarden. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via Internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

Regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

In de regels is het mogelijk om daarnaast een aantal aanleg- en sloopvergunningstelsel(s) op te nemen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

Flexibiliteitsbepalingen

De regels bevatten een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van ontheffingen en wijzigingen. Deze bepalingen maken het mogelijk veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. In de regels zijn de criteria aangegeven die bij de beoordeling van respectievelijk ontheffingen en wijzigingen in acht dienen te worden genomen.

Bij uitzondering kan door middel van ontheffing worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Agrarisch - Agrarisch aanverwant bedrijf

De paardenhouderij aan de Camminghastraat heeft de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant bedrijf' gekregen. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1'.

Agrarisch - Bedrijf

Binnen Ballum liggen één perceel met de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf'. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Nesserweg. De gronden zijn bedoeld voor het agrarische bedrijf en een bedrijfswoning met aan- en uitbouwen. De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. De bebouwingsvoorschriften zijn afgestemd op de huidige situatie. De maximale goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen zijn respectievelijk 3,50 en 8,50 m. Bijgebouwen mogen maximaal een goothoogte van 3,00 m hebben.

Agrarisch - Cultuurgrond

Langs de westrand en plaatselijk de noordrand van het plangebied ligt agrarisch gebied met de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Het zijn de oude cultuurlanden die bij het dorp behoorden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, overige bouwwerken mogen ten hoogste 1,00 hoog zijn. Door middel van een vrijstelling kunnen overige bouwwerken maximaal 5,00 m hoog worden.

Voor de locaties aan 't Skottepâd de Smitteweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'Wonen - 1 of 2'. Aan 't Skottepâd kunnen maximaal 4 woningen worden gerealiseerd en aan de Smitteweg maximaal 14.

Bedrijf

Het bouwbedrijf aan de Hollumerweg heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de mogelijkheden beperkt tot een bedrijf uit categorie 1 van de VNG Basiszoneringslijst ¹⁰⁾. Deze keuze is gebaseerd op enerzijds de aanwezigheid van woningen in de nabijheid en anderzijds het feit dat het gebied overwegend is te kenmerken als 'gemengd gebied'. Dit maakt dat uitsluitend bedrijven uit deze categorie mogelijk zijn. Zwaardere bedrijven zijn niet toegestaan.

Bedrijven die niet in de categorie 1 van de Basiszoneringslijst vallen, maar naar aard en omvang van de bedrijvigheid wel gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorie, worden bij ontheffing toegestaan. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen die niet in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn. Geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen alsmede vuurwerkbedrijven worden niet toegestaan.

Het bouwbedrijf betreft een categorie 3-bedrijf. Dit bedrijf is daarom aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf'. Het beleid is erop gericht dat zich in vrijkomende bedrijfsgebouwen geen milieuhinderlijke bedrijven vestigen. Om dit te waarborgen zal daarom na bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing, de specifieke aanduiding van de kaart kunnen worden verwijderd door middel van een wijzigingsbevoegdheid, zodat slechts weer bedrijven uit categorie 1 zijn toegestaan.

¹⁰⁾ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007

De bedrijfsgebouwen moeten in een bouwvlak en op minimaal 3,00 m uit de perceelsgrens worden gebouwd. De goothoogte en (bouw)hoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er is één bedrijfswoning toegestaan.

Daar waar personeelshuisvesting voorkomt is dit specifiek op de verbeelding aangeduid.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

Nutsgebouwtjes van ten hoogste 15 m² met een maximale hoogte van 3,00 m, kunnen vergunningsvrij worden gebouwd en zijn daarom niet inbestemd. Onder deze bestemming vallen dan ook uitsluitend de in het plangebied aanwezige (grotere) nutsgebouwtjes. Nutsgebouwen die onder deze bestemming vallen, mogen ten hoogste 4,50 m hoog zijn. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Binnen deze bestemming worden tevens kantoren ten dienste van de nutsvoorzieningen toegestaan.

Detailhandel

In Ballum zijn vijf locaties die vallen onder de bestemming 'Detailhandel'. Het gaat hier om een slijterij, een meubelwinkel, een supermarkt en een winkeltje met woonaccessoires. Ook het fietsverhuurbedrijf aan de Camminghastraat 20 is onder deze bestemming gebracht. Omdat het hier specifiek om de verhuur van fietsen gaan, is deze functie aangeduid. De gronden zijn bedoeld voor detailhandel en in beperkte mate voor omgevingsfuncties zoals straten, parkeer- en groenvoorzieningen etc. Te plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is een supermarkt aanwezig. De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. De bebouwingsvoorschriften zijn afgestemd op de huidige situatie. De maximale goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen is op de verbeelding aangegeven. Bij eventuele verbouw van de gebouwen moet aan deze maatvoering worden voldaan.

Bij twee winkels zijn bedrijfswoningen aanwezig. Per winkel is één bedrijfswoning toegestaan. Bij het fietsenverhuurbedrijf is eveneens een bedrijfswoning aanwezig. De locatie van de bedrijfswoning is op de verbeelding aangegeven (aanduiding 'bedrijfswoning').

Voor bijgebouwen en/of bergingsruimte bij deze bedrijfswoningen moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. In de gebruiksbepalingen is specifiek bepaald dat de bedrijfswoning niet anders dan voor wonen mag worden gebruikt.

Groen

Een aantal groenstroken en open plekken heeft de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele aard is voor de beeldkwaliteit van de kern en daarom niet bebouwd mogen worden. Het groen langs de Camminghastraat bepaald de karakteristiek van het dorp. Dit maakt onderdeel uit van het Beschermde Dorpsgezicht. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen tot een hoogte van 1,00 m worden opgericht. Hiervoor is ontheffing tot 5,00 m mogelijk. In de groenvoorzieningen kunnen paden voorkomen.

Binnen de bestemming 'Groen' is het verboden zonder een aanlegvergunning gronden af te graven. Hiermee wordt o.a. het dijkje langs de Verbindingsweg beschermd. Verder is binnen deze bestemming een monumentale toren geregeld, door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren'. De hoogte van de toren mag maximaal 19 m zijn.

Horeca

Binnen Ballum zijn een drietal horecabedrijven aanwezig. In Ballum wordt een consoliderend beleid ten aanzien van horeca gevoerd. Voor wat betreft de aanwezige horeca (restaurant, hotel-/café en snackbar) geldt dat deze, door middel van een aanduiding, op hun huidige locatie zijn toegestaan (aanduiding 'café', 'hotel', 'fastfoodbedrijf' en 'restaurant'). Nachthoreca (café-/bar of bar-/dancing) is in het geheel niet toegestaan.

De bebouwingsvoorschriften zijn afgestemd op de huidige situatie door de goothoogte, de (bouw)hoogte en de situering vast te leggen. Door middel van ontheffing is het mogelijk hier in beperkte mate van af te wijken.

Bij verschillende horecabedrijven zijn bedrijfswoningen aanwezig. Per horecagelegenheid is één bedrijfswoning toegestaan. De locatie van deze bedrijfswoningen is op de verbeelding aangegeven (aanduiding 'bedrijfswoning'). Voor bijgebouwen en/of bergingsruimte bij deze bedrijfswoningen moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. In de gebruiksbepalingen is specifiek bepaald dat de bedrijfswoning niet anders dan voor wonen mag worden gebruikt.

Maatschappelijk

Deze bestemming heeft betrekking op de in Ballum aanwezige maatschappelijke voorzieningen, waaronder een gemeentehuis, een kerk, een tandarts e.d. Deze voorzieningen vervullen een brede functie in het dorp. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' bestaat er een uitwisselbaarheid tussen alle verschillende soorten maatschappelijke functies.

De locaties van de voor de maatschappelijke functies benodigde gebouwen zijn door middel van bouwvlakken op de verbeelding vastgelegd. De maximale toegestane goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen is in de bouwvlakken op de verbeelding aangegeven.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De naast het gemeentehuis aanwezige begraafplaats heeft de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats'. Binnen de bestemming is maximaal 15 m² aan gebouwen mogelijk.

Recreatie - Dagrecreatie

De speelboerderij aan de Camminghastraat heeft de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' gekregen. Daarnaast is een bedrijfswoning binnen deze bestemming geregeld. De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. De maximale goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen is op de verbeelding aangegeven.

Achter op het perceel Camminghastraat 20 bevindt zich "Nobels' museum". Het betreft een particulier museum waarin o.a. oldtimers en diverse curiosa tentoongesteld zijn. Dit museum is eveneens onder de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' gebracht.

Recreatie - Kampeerboerderij

Vanwege de specifieke ruimtelijke verschijningsvorm zijn de kampeerboerderijen aan de Nesserweg en Camminghastraat specifiek bestemd. De bebouwingsvoorschriften (een goothoogte van 5,00 m en een (bouw)hoogte van 8,00 m) zijn afgestemd op de boerderijvorm. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Door middel van een vrijstelling kan er in beperkte mate van deze bebouwingsvoorschriften worden afgeweken.

Er mag bovendien een oppervlakte van 50 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De bepalingen van de goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn er op afgestemd om ze in ruimtelijk opzicht ondergeschikt te laten zijn aan de kampeerboerderij.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Kampeerboerderij' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat op verzoek een bedrijfswoning kan worden toegestaan. Bij de kampeerboerderij aan de Gerrit Kosterveg 5 bevindt zich een bedrijfswoning. Deze is aangeduid.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

In Ballum zijn voornamelijk appartementen(complexen) aanwezig. Binnen deze bestemming mogen alleen appartementen(complexen) opgericht worden. Het beleid van Ameland is niet gericht op een sterke kwantitatieve groei. Daarom zijn de appartementen(complexen) vastgelegd.

Bij verschillende appartementen(complexen) zijn bedrijfswoningen aanwezig. Bedrijfswoningen zijn op de verbeelding aangeduid.

De locatie van deze bedrijfswoningen is op de verbeelding aangegeven (aanduiding 'bedrijfswoning'). Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat op verzoek een bedrijfswoning kan worden toegestaan. Voor bijgebouwen en/of bergingsruimte bij deze bedrijfswoningen moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. De maximale toegestane goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen is in de bouwvlakken op de verbeelding aangegeven.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 3

In het verlengde van de D. Klipweg bevinden zich 3 "losse" recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen hebben de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie 3" gekregen. De recreatiewoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Omdat één van de bijgebouwen niet gebruikt mag worden als recreatiewoning is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen. De maximale goot- c.q. bouwhoogte van de recreatiewoningen is in de regels geregeld.

Tuin

Met name vanwege de waarden van het Beschermd Dorpsgezicht, maar ook vanwege het karakter van de kom van Ballum, 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 voor- en de zijtuinen tot 3,00 m achter de voorgevel van de woningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1,00 meter bedragen. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een meer specifieke regeling. Vóór de naar de weg gekeerde gevel mogen erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,00 meter hoog zijn. De achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning gelegen erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 m hoog zijn.

Verkeer - Parkeren

Deze bestemming is gelegd op het in het plangebied aanwezige openbare parkeerterreinen aan de Strandweg. Naast parkeren is het mogelijk hier incidenteel evenementen te organiseren.

Verkeer - Verblijf

Ballum is geheel als 30 km/uur-gebied aangewezen en ingericht. Daarom zijn alle wegen en straten bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Onder deze bestemming vallen naast wegen en straten ook paden, pleintjes, parkeerhavens en kleinschalig openbaar groen. Het betreft hier de openbare ruimte die slechts een verkeersontsluitende functie voor de directe woon- en centrumomgeving heeft en waar het verblijfskarakter voorop staat.

Water

In het zuidoosten van Ballum zijn twee sloten bestemd als 'Water'. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Ook is het niet toegestaan steigers en dergelijke te bouwen. Voor het dempen van sloten is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Wonen 1 en 2

Deze bestemmingen betreffen de bestaande woningen in het plangebied. Het onderscheid tussen deze twee bestemmingen komt tot uitdrukking in de bouwmassa (goothoogte en (bouw)hoogte). De bestemming 'Wonen - 1' betreft woningen die bestaan uit één bouwlaag en een dak met een hellende kap. Woningen in twee bouwlagen met een kap vallen onder de bestemming 'Wonen - 2'. In beperkte mate zijn woonstraten, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen onder deze bestemming gebracht. Dit betreft de gronden die tot de directe omgeving van de woning behoren. De omgevingsfuncties staan dan ook ten dienste van de woonfunctie. Binnen de bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen mogelijk.

In de bebouwingsregels wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

De bebouwingsregels voor de hoofdgebouwen zijn erop gericht de bestaande bebouwingskenmerken te handhaven. Voor 'Wonen - 1' geldt dat de goothoogte maximaal 3,50 m en de (bouw)hoogte maximaal 8,50 m mag bedragen. Voor 'Wonen - 2' geldt dat de goothoogte maximaal 5,00 m en de (bouw)hoogte maximaal 10,00 m mag bedragen. De dakhelling varieert wel enigszins, zodat ten aanzien daarvan is bepaald dat deze minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen.

Er mogen maximaal 2 woningen aaneen gebouwd worden. Op een tweetal locaties zijn 3 woningen aaneen gebouwd. Deze locaties zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Een hoofdgebouw dient ten slotte in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld wordt de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de openbare ruimte gewaarborgd door de bestemming 'Tuin'. Het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is slechts toegestaan op een afstand van ten minste 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Om volgebouwde erven te voorkomen, is de gezamenlijke oppervlakte voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een maximum van 50 m² gesteld. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel. Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een goothoogte van 3,00 m toegestaan. De (bouw)hoogte mag 6,50 m bedragen, maar moet tenminste 1,00 m lager zijn dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zijn voorzien van een plat dak of van een dak met een hellende kap (30° tot 60°).

Onder de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen vallen ook erkers en serres. Met de ligging van de bestemming 'Tuin' (waarin geen gebouwen zijn toegestaan) wordt voorkomen dat dergelijke bouwwerken, met het oog op de ruimtelijke kwaliteit in Ballum en met name in het Beschermde Dorpsgezicht, aan de voorzijde van een woning worden gebouwd.

Door middel van enkele ontheffingen is het mogelijk om, onder voorwaarden, een hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak te bouwen. Ook is het mogelijk de dakhelling van gebouwen te verlagen of tot maximaal 80° te verhogen.

In de kom van Ballum zijn op diverse locaties woningen aanwezig waar recreatief medegebruik en logiesverstrekking plaatsvindt. Hiervoor is de aanduiding 'verblijfsrecreatie' opgenomen. Binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' is maximaal 1 appartement mogelijk met een maximale oppervlakte van 70 m². Bijgebouwen mogen hier nadrukkelijk niet voor worden gebruikt. De aanduidingen leggen de huidige situatie vast (aanduiding 'verblijfsrecreatie').

Met een wijzigingsbevoegdheid mag zo'n aanduiding ook op de kaart worden aangebracht om een nieuwe situatie mogelijk te maken. Hierbij moet wel worden voldaan aan diverse criteria.

Voorwaarde hiervoor is bijvoorbeeld dat de vestiging van een appartement past binnen de Nota 'Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland' en de daaruit voortvloeiende beddenboekhouding voor Ameland. Tevens mag een bestaande aanduiding worden verwijderd wanneer de verblijfsrecreatieve functie is beëindigd.

Waarde - Archeologie

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is mede bedoeld voor het behoud van de mogelijke te verwachten archeologische waarden. Voor maatregelen waarmee de bodem wordt verstoord of het grondwaterpeil wordt gewijzigd is een aanlegvergunning benodigd.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Het gemeentelijk beleid heeft als doel om de cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken in het plangebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit beschermende beleid ligt vast in het aanwijzen van de oorspronkelijke kern tot Beschermd Dorpsgezicht en het aanwijzen van veel panden tot monument.

Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden wordt in het onderhavige plan vormgegeven door het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Monumenten worden in ieder geval al beschermd door de Monumentenwet en de waardevolle boombeplanting door de gemeentelijke Kapverordening.

De regeling zoals opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' richt zich dan ook op het behoud van de overige kenmerken van het gebied, zoals de dakvorm van de gebouwen, de structuur van de bouwwerken in relatie tot de openbare ruimte, de structuurbepalende functie van het groen, het materiaalgebruik (type verharding, erfafscheidingen, etc.). In de bestemming vindt een afstemming plaats met de Welstandsnota en het daaraan voorafgaande Beeldambitieplan (1999) en de Nota Beeldkwaliteit Ballum. De bebouwingsvoorschriften leggen de dakvorm (met kap), de nokrichting (haaks op de weg), het type dakbedekking, het materiaalgebruik voor de gevels, de verhouding tussen de breedte van een gevel en de openingen in de hoogte daarin en het materiaalgebruik voor kozijnen, dakgoten, etc. vast.

Specifieke eisen ten aanzien van materiaal, kleurnummers voor de te gebruiken kleuren etc., worden in de Welstandsnota geregeld en derhalve niet in het voorliggende bestemmingsplan. In de bestemming is, om het karakteristieke straat- en bebouwingsbeeld te behouden, de voorgevelrooilijn vastgelegd door middel van een verplichte gevelbouwgrens op de verbeelding. Tenslotte is voor het slopen van karakteristieke panden, het vellen en rooien van bomen en struiken, het verwijderen van erfafscheidingen en het wijzigen van de aanwezige c.q. het aanleggen van bestrating of verharding, een aanlegvergunning vereist.

Waarde - Cultuurhistorie

Het dijkje in het westen van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen.

Naast de bepalingen die er gelden vanuit de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' zijn deze gronden bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische waarden in het landschap.

5. 4. Toelichting op enkele aanduidingen en afwijkingsmogelijkheden

Karakteristiek

Diverse panden, onder diverse bestemmingen zijn aangeduid als 'karakteristiek'. Hier wordt instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen nagestreefd. Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van deze panden is een sloopvergunning van burgemeester en wethouders benodigd.

Gevellijn

In het Beschermd Dorpsgezicht is een duidelijke rooilijnstructuur herkenbaar. Daarom is in dit gebied een gevellijn opgenomen. Op de verbeelding zijn de betreffende bouwvakken voorzien van een gevellijn. In die situatie dient de voorgevel van de bebouwing in deze grens te worden gebouwd. Op deze manier worden verspringingen in het karakteristieke rooilijnenpatroon voorkomen.

Personeelshuisvesting

Daar waar personeelshuisvesting voorkomt is dit op de verbeelding aangegeven. Verder behoort personeelshuisvesting tot het strijdig gebruik. Als het op plaatsen wel wenselijk is om personeel te huisvesten kan er gebruikt worden gemaakt van een afwijking met een omgevingsvergunning.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid-aspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat belanghebbenden, burgers en de wettelijke overlegpartners gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid is geboden bezwaar te maken tegen het voorontwerp bestemmingsplan. In dit kader is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners en heeft het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Ten aanzien van alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het ontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt. Een weergave van het gevoerde overleg en inspraak is weergegeven in bijlage 4.

Vervolgens is het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn 12 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van een aantal ambtshalve opmerkingen.

Vervolgens is het bestemmingsplan op 27 februari 2012 vastgesteld. De indieners van de zienswijzen zijn hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor het bestaande deel van het dorp niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is voor dat deel in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving.

Ten aanzien van de nieuwe woning aan De Stringen, is een kostendekkende opzet het uitgangspunt. De gemeente heeft geen kosten aan dit project. De bouw van de woning is voor rekening van de particulier. De particulier kan hiervoor zelf geld in kas hebben of een hypotheek afsluiten. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

In een bestemmingsplan zal, naast een paragraaf over de economische uitvoerbaarheid, ook moeten worden ingegaan op het verhalen van de kosten ten behoeve van de grondexploitatie. Indien het bij de ontwikkelingslocaties gaat om bepaalde bouwplannen, is de grondexploitatieregeling zoals die is opgenomen in de Wro van toepassing.

De gemeente heeft daarbij de verplichting de kosten die zij moet maken voor het plan te verhalen.

Dit moet zij doen aan de hand van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde indien:

- er geen sprake is van de door de gemeente te maken kosten (bijvoorbeeld kosten ten behoeve van bouwrijp maken, ontsluiting, riolering, etc.);
- er wel sprake is van dergelijke kosten, maar deze kosten anderszins verzekerd zijn.

Voor de nieuwe woning aan De Stringen zijn er geen kosten die door de gemeente moeten worden gemaakt. De bouw vindt plaats op eigen terrein en kan aansluiten op de bestaande nutsvoorzieningen. De ambtelijke kosten die de gemeente maakt zullen verhaald worden middels de leges.

Verder is in het bestemmingsplan Ballum sprake van een aantal ontwikkelingsmogelijkheden die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. Pas bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal voor de ontwikkelingslocaties nader ingegaan moeten worden op het onderdeel 'grond-exploitatie'.

===