
GEMEENTE AMELAND

BESTEMMINGSPLAN BALLUM - SKOTTEPAD - CAMMINGHASTRAAT 6

Status: Vastgesteld

Datum: 25 november 2013



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**GEMEENTE AMELAND
BESTEMMINGSPLAN BALLUM - ÉÉN WONING – 'T SKOTTEPAD/
CAMMINGHASTRAAT 6**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED	2
2. 1. Ruimtelijke omschrijving	2
2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming	2
2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan	3
2. 4. Ruimtelijk-stedebouwkundige onderbouwing nieuwe situatie	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Provincie	4
3. 2. Gemeente	4
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	5
4. 1. Waterhuishouding	5
4. 2. Archeologie	6
4. 3. Ecologie	6
4. 4. Afstandscriteria en milieuzonering	6
4. 5. Luchtkwaliteit	7
4. 6. Externe veiligheid	7
4. 7. Geluid	8
4. 8. Bodem	8
4. 9. Belemmeringaspecten	8
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	9
5. 1. Algemeen	9
5. 2. Juridisch systeem	9
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	9
6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	12
6. 1. (Voor-)overleg	12
6. 2. Maatschappelijke betrokkenheid	13
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	13
7. CONCLUSIE	15

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Wateradvies
Bijlage 2	Overlegreacties

1. INLEIDING

Op 9 januari 2013 is een aanvraag ontvangen voor herziening van het bestemmingsplan 'Ballum' voor een perceel nabij 't Skottepad te Ballum. Gelegen ten oosten van Camminghastraat 6 en ten noorden van 't Skottepad 7. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummer 3507. Op basis van het bestemmingsplan 'Ballum' (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2012) heeft het perceel de bestemmingen Wonen 1' en 'Waarde-Beschermd Dorpsgezicht'. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan omdat er geen bouwvlak aanwezig is. De herziening betreft het toevoegen van een bouwvlak. Aanvrager wenst één woning te bouwen met daarin één ondergeschikt verblijfsrecreatief appartement.



Figuur 1. Situatie het Skottepad

2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED

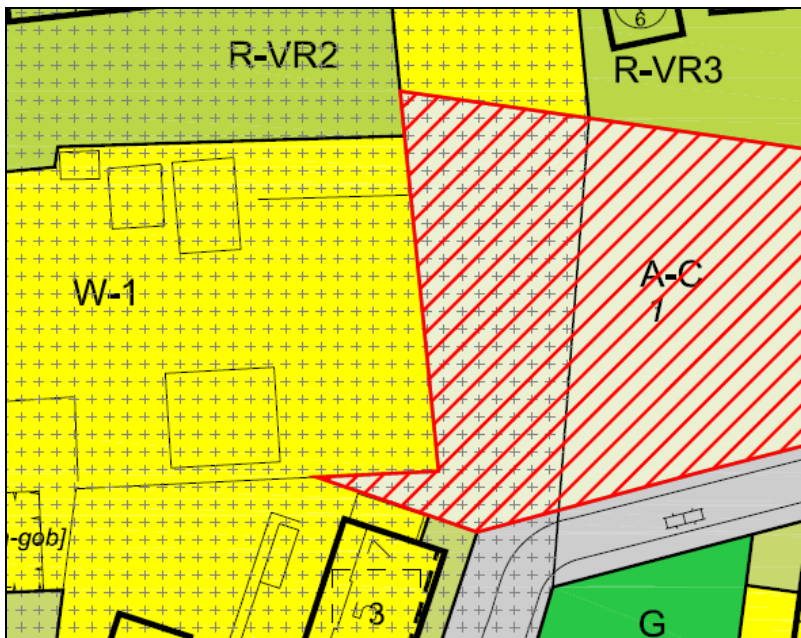
In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke omschrijving van het plangebied gegeven. Tevens worden de huidige bestemmingsplanbepalingen weergegeven.

2. 1. Ruimtelijke omschrijving

Het plan is gesitueerd binnen het centrum van het dorp Ballum aan de noordwestkant van 't Skottepad. De omgeving van het perceel kenmerkt zich voornamelijk door woningbouw, verblijfsrecreatie in de vorm van appartementen en een bedrijfslocatie. Op circa 30 meter in zuid-oostelijke richting is de bedrijfslocatie van Eneco (nutsbedrijf) gesitueerd. Op circa 30 meter in noord-oostelijke richting zijn recreatieve appartementen gelegen. De locatie nabij 't Skottepad is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummer 3507. De geometrische plaatsbepaling is: X-174985/Y-606332.

2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Ballum" vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2012. Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Wonen - 1' (artikel 21) en 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' (artikel 24).



Figuur 2. Fragment plankaart bestemmingsplan Ballum

Volgens de regels van artikel 21 zijn deze gronden onder andere bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte onder andere voor:

appartementen of logiesverstrekking, voor zover ondergeschikt aan het wonen, ter plaatse van de aanduiding “verblijfsrecreatie”; aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; met daaraan ondergeschikt wegen, woonstraten en paden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; speelvoorzieningen; en water; met de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen; en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Volgens de regels van artikel 24 zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en uitbouw van de in paragraaf 2.1 van de toelichting op bestemmingsplan “Ballum” aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Het bestemmingsplan “Ballum” biedt geen mogelijkheden de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan

De initiatiefnemer verzoekt om een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van één woning met ondergeschikt verblijfsrecreatief appartement ten noordwesten van ‘t Skottepad.

2. 4. Ruimtelijk-stedebouwkundige onderbouwing nieuwe situatie

Het voorliggende initiatief past bij het destijds vastgestelde inbreidingsplan ‘Skottepad Ballum’ (zie eveneens paragraaf 3.2). De inbreidingslocatie sluit goed aan bij de afrondingsopzet van het straatbeeld ondanks het feit dat deze woning terug liggend is gepositioneerd. De toegang tot de woning is gegarandeerd middels een recht van overpad en sluit aan bij de bereikbaarheid van de aangrenzende garages welke ook gebruik maken van deze toegang. Het perceel is gelegen in het beschermd dorpsgezicht maar sluit aan bij de opzet van de reeds gerealiseerde woningen en de 4 nog te bouwen woningen welke voor een deel ook binnen het beschermd dorpsgezicht zijn gelegen. Bij realisatie kunnen we spreken van een afgerond geheel van dit uitbreidings- c.q. inbreidingsplan. Qua stedenbouwkundige uitgangspunt c.q. voorwaarden en welstand technische aspecten zal er aansluiting moeten zijn bij de eisen en voorwaarden die gesteld zijn bij de omliggende bebouwing en genoemd in het inbreidingsplan ‘Skottepad Ballum’.

De landschappelijke inpassing van plannen op Ameland is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan en overgenomen in de Structuurvisie Wonen en de Welstandsnota.

Gezien het voorgaande kan aangegeven worden dat het gewijzigde bebouwingsbeeld met betrekking tot de voorziene bouwactiviteiten en het gewijzigde gebruik niet verstorend zijn voor de omgeving en de bestaande bebouwing c.q. bebouwingsbeeld. Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken zijn de ingrepen aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren tegen de betreffende plannen.

3. BELEIDSKADER

Onderstaand wordt het vigerend beleid van het Rijk, Provincie Fryslân en Gemeente Ameland omschreven. Het betreft alleen het relevante beleid voor de aanvraag. Wat betreft het rijksbeleid stuit het plan gezien de grootte ervan niet op belemmeringen en zijn de ontwikkelingen niet tegenstrijdig. Er wordt hierbij verwezen naar het rijksbeleid, zoals opgenomen in paragraaf 2.1 van het bestemmingsplan "Ballum", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2012.

3. 1. Provincie

Structuurvisie Fryslân 2007

Met betrekking tot het provinciaal beleid wordt verwezen naar de 'Structuurvisie Fryslân 2007' (het voormalige 'Streekplan Fryslân 2007').

Voor de Waddeneilanden vindt de provincie van belang dat er ruimte is voor de opvang van de woningbehoefte van mensen die sociaal of economisch aan de Waddeneilanden gebonden zijn. De provincie kijkt in eerste instantie naar de mogelijkheden in bestaand gebouwd gebied. De locatie aan 't Skottepad ligt binnen het bestaand gebouwd gebied en is hiermee in de lijn van het provinciaal beleid.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op 15 mei 2012 (ontvangen 24 mei 2012) heeft Gedeputeerde Staten (GS) van Fryslân met het Woningbouwprogramma gemeente Ameland ingestemd. De onderhavige woning nabij 't Skottepad is niet opgenomen in het Woningbouwprogramma gemeente Ameland. De woning past wel binnen de woningbouwruimte, waarmee door GS van Fryslân is ingestemd. De woning zal opgenomen worden in de periodieke evaluatie van het woningbouwprogramma gemeente Ameland en ter instemming aan GS van Fryslân worden aangeboden. Op basis hiervan wordt voldaan aan artikel 4.1.1.2 van de Verordening en kan ingestemd worden met deze woning.

3. 2. Gemeente

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Ballum". Het gemeentelijke beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid.

Structuurvisie Ameland

In 2011 is de Structuurvisie Ameland vastgesteld. Hierin is op de structuurvisiekaart 'wonen' de locatie Skottepad opgenomen als zijnde te bouwen open plek. De nu voorliggende locatie ligt aan de westkant direct naast dit gebied. Destijds is de locatie betrokken geweest bij het inbreidingsplan 'Skottepad Ballum'. Toen is een totaal beeld / visie gegeven van het eind-

plaatje. Bij dit totaalbeeld waren meerdere partijen betrokken. Vervolgens zijn deze partijen uit elkaar gegaan en heeft ieder zijn eigen weg gekozen waardoor de initiatiefnemer buiten de planvorming viel. Vervolgens is in 2007 een inbreidingsplan gemaakt van 4 nog te bebouwen woningen. Dit plan is besproken en akkoord bevonden overeenkomstig dit plan zou er een aanvraag ingediend worden. De indiening van het plan heeft langer op zich laten wachten dan voorzien was. Het nu voorliggende plan kon toen maar ook nu nog aansluiting vinden bij de uitgangspunten van toen en bij de voor ogen hebbende beleidsvisie van nu. Het toekomstig beleid is afgestemd op instandhouding c.q. het continueren van het huidige beleid.

Waarde-beschermd Dorpsgezicht

In het bestemmingsplan "Ballum" heeft onderhavige locatie naast de woonbestemming ook de bestemming "Waarde – Beschermd Dorpsgezicht". Behalve voor de woonbestemming, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, herstel en uitbouw van de in paragraaf 2.1 van de toelichting op bestemmingsplan "Ballum" aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

De omgeving van onderhavige locatie kent een geschiedenis die wordt gekenmerkt door het niet mee aanwezig zijn van boerenactiviteiten, het verplaatsen van een loonbedrijf en het als gevolg hiervan mogelijk worden van de dorpsuitbreiding De Stringen / Skottepad. Het totale plan van de dorpsuitbreiding is destijds met de Rijksdienst besproken. Enkele onderdelen van het totale plan zijn al uitgevoerd.

Een en ander is vertaald in de Structuurvisie Ameland op de structuurvisiekaart 'wonen'. Onderhavige locatie en aanpalende locatie aan 't Skottepad zijn de laatste onderdelen van het totale plan. Door de regels binnen de bestemming 'Waarde – beschermd Dorpsgezicht' worden de cultuurhistorie en ruimtelijke waarden zo veel als mogelijk beschermd.

Vanuit het perspectief van onderhavige woning in het geheel aan ontwikkelingen in de omgeving, wordt er geen onaanvaardbare afbreuk gedaan aan de betekenis van het Beschermd Dorpsgezicht.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten en de onderzoeksresultaten van de omgevingsaspecten weergegeven.

4. 1. Waterhuishouding

Voor het onderhavige plan is op 22 april 2013 een (digitale) watertoets verstuurd aan Wetterskip Fryslân (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). Er vindt door het plan een toename van de verharding plaats ten opzichte van de bestaande situatie van circa 150 m². De gebruiks-, belevings en toekomstwaarde van het lokale oppervlaktewater c.q. het lokale ecosysteem wordt niet verstoord. De digitale watertoets resulteert in het bijgevoegde standaard wateradvies voor aanvrager in bijlage 1.

4. 2. Archeologie

De Friese Archeologische en Monumentenkaart Extra (Famke) is richtinggevend voor het bepalen van de te verwachte archeologische verwachtingen van het projectgebied. Famke geeft aan dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is (ex artikel 3.1.6.2.a. Bro).

4. 3. Ecologie

Voor wat betreft de natuurtoets (ex artikel 3.1.6.2.b. Bro) is het plangebied bekeken op de eventuele beletselen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. De resultaten worden in de subparagrafen weergegeven.

Natuurbeschermingswet 1998

Het gaat om een wijziging in het gebruik voor agrarische doeleinden in woondoeleinden. Het perceel is gelegen in de kern van het dorp Ballum en op aanmerkelijke afstand van het gebied dat aangewezen is als Vogelrichtlijngebied c.q. aangemeld Habitatgebied en dat gerekend wordt tot Natura 2000-gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is. Ook qua indirecte belasting zijn er geen beletselen c.q. er is geen sprake van significante gevolgen. De Natuurbeschermingswet 1998 brengt geen beletselen met zich mee. Verslechtering en verstoring zijn dan ook niet aan de orde.

Flora- en Faunawet

Het beoogde gebruik brengt ook geen negatieve effecten met betrekking tot het verstoren en beschadigen van beschermde soorten of aantasting van hun groei, broed en verblijfplaatsen in de context van het geheel met zich mee voor wat betreft de in het kader van de Flora- en faunawet te beschermen planten en dieren, als bedoeld in het betreffend aanwijzingsbesluit, gelet op het karakter van de locatie en de relatie met de al dan niet directe omgeving.

4. 4. Afstandscriteria en milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieu is gekeken naar de afstandscriteria zoals ze zijn genoemd in de Richtlijn bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Voor de afstand van het Nutsbedrijf (Eneco) moet een afstand van 30 meter worden aangehouden. Aan deze afstand kan worden voldaan.

Er is ook voldoende afstand tot de recreatieve appartementen in noord-oostelijke richting. De VNG brochure geeft een richtafstand aan van 10 meter tussen de gevel van een woning en de grens van logiesverstrekende bedrijven zoals hotels en pensions. Daar wordt aan voldaan. Logiesverstrekende bedrijven in de vorm van appartementen worden in de VNG brochure niet met name genoemd.

4. 5. Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de "Wet luchtkwaliteit" (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005). Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Doordat onderhavig plan betrekking heeft op het toevoegen van een woningbouwlocatie, zal er geen toename zijn van activiteiten welke de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Op grond hiervan staat de luchtwetgeving de planologische procedure niet in de weg (ex artikel 3.1.6.2.c. Bro).

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*;
2. *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)*;
3. *Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)*

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan Ballum-Skottepad zijn conform de risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De regelingen betreffende externe veiligheid hebben dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. De woningen zijn gelegen in de bebouwde kom en 30 kilometer zone van het dorp Ballum. De verkeersintensiteiten zijn niet dusdanig dat hiervoor extra maatregelen getroffen moeten worden.

4. 8. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijk ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor zover bekend zijn er geen saneringsgevallen geweest of verontreinigingen waarvoor aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt op dit punt voldoende geacht. In het kader van de omgevingsvergunning wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd

4. 9. Belemmeringaspecten

De volgende belemmeringaspecten zijn bij onderhavige ontwikkeling niet van toepassing: kabels en leidingen, wegen en sloten, privaatrecht, aanlegvergunning, kapvergunning cq. boomsituatie.

In het zuidoosten van het plangebied ligt een recht van overpad voor het bereik van een pand aan de Camminghastraat 6. De privaatrechtelijke situatie betreffende het recht van overpad blijft in de plannen ongewijzigd. De betreffende grond heeft de bestemming 'tuin'.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Algemeen

Bij de juridische planopzet wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestemming is juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en op de verbeelding. Bovendien wordt het plan in het kader van de nieuwe wet- en regelgeving technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is daarnaast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

5. 2. Juridisch systeem

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn hierin de 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 enzovoorts van gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen de bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

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

Wonen

De bestemming 'Wonen-1' betreft woningen die bestaan uit één bouwlaag en een dak met een hellende kap. Binnen de bestemming zijn aan-huisverbonden beroepen mogelijk. In de bebouwingsregels wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Als bebouwingsregels voor de hoofdgebouwen geldt dat de goothoogte maximaal 3,50 m en de (bouw)hoogte maximaal 8,50 m mag bedragen. De dakhelling mag minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. In verband met het voorkómen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld wordt de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de openbare ruimte waarborgd 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 en het hoofdgebouw.

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°).

Door burgemeester en wethouders kan ontheffing van de gebruiksregels worden verleend voor een bedrijf zoals genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan onder categorie 1 of een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Binnen de bestemming “Wonen-1” wordt maximaal 70 m² oppervlakte aan verblijfsrecreatieve functies toegestaan in de woningen en de daarbij aanwezige aan- en uitbouwen, wanneer het bouwvlak is voorzien van de aanduiding “verblijfsrecreatie”. 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 “Toeristische capaciteit Friese Waddeneilanden” en de daaruit voortvloeiende beddenboekhouding voor Ameland. Tevens mag een bestaande aanduiding worden verwijderd wanneer de verblijfsrecreatieve functie is beëindigd.

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.

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.

6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid weergegeven van het plan voor een woningbouwlocatie nabij 't Skottepad te Ballum. Het eventuele (voor- overleg) met betrokken (overheids-)diensten en het waterschap wordt geschetst.

6. 1. (Voor-)overleg

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

Betrokken gemeenten

Onderhavig project heeft geen betrokkenheid met omliggende en/of andere gemeenten. Om deze reden is afgezien van vooroverleg met de besturen ervan.

Wetterskip Fryslân

Artikel 3.1.6.1.b Bro bepaalt dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving is neergelegd van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt niet binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Water wordt aangesloten op de bestaande vuilwater-rioolaansluiting. Hemelwater dient in principe op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Als lokale omstandigheden niet toelaten dat hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd kan het hemelwater alleen op de bestaande vuilwater-rioolaansluiting worden geloosd, maar wel via een gescheiden aan te leggen riool. Op deze manier kan de hemelwaterafvoer worden afgekoppeld van de vuilwater-rioolaansluiting als in de toekomst een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Op 22 april 2013 is een (digitale) watertoets uitgevoerd. Zie tevens paragraaf 4.1 en Bijlage 1. In het kader van vooroverleg is dit project op 17 juli 2013 aan Wetterskip Fryslân toegestuurd. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie tevens Bijlage 2 voor de reactie.

Provincie

In de brief van de provincie Fryslân van 30 juni 2008 'Inwerkingtreding nieuwe Wro' zijn de hoofdlijnen voor de provinciale werkwijze onder de nieuwe Wro uitgewerkt. In bijlage B onder A.2 'toezending ten behoeve van vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro van plannen en projecten in de bebouwde kom' is aangegeven dat het toezenden van plannen en projecten met ontwikkeling niet nodig is als deze vermeld zijn in de limitatieve lijst met aangewezen vrijstellingen in de bebouwde kom in het kader van artikel 19 lid 2 WRO (oud) (besluit GS van Fryslân d.d. 18 oktober 2005). Dit project valt niet binnen deze lijst en is daarom in het kader van vooroverleg op 17 juli 2013 bij de provincie ingediend (ex artikel 3.1.1.2 Bro). De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie tevens Bijlage 2 voor de reactie.

VROM-inspectie – per 1 januari 2012 Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

In de brief (ontvangen op 23 december 2011) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu betreffende 'Overleg over gemeentelijke plannen tussen gemeenten en het Rijk in het kader van de Wet ruimtelijke ordening) is aangegeven dat de VROM-Inspectie inhoudelijk niet meer zal reageren op plannen die conform artikel 3.1.1. Bro of artikel 5.11. Bro ter advisering worden aangeboden. Dit in verband met veranderingen op het terrein van rijksadviesing over ruimtelijke plannen van andere overheden. Per 1 januari 2012 is de VROM-inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Zij valt onder het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Het plangebied ligt binnen het als beschermd dorpsgezicht Ballum aangegeven gebied. De verantwoordelijke Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed valt onder het Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap en is in de brief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (ontvangen op 23 december 2011) niet genoemd als een rijksdienst die nog wel gemeentelijke plannen vooraf blijven beoordelen. Het plan is dan ook niet aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed toegestuurd in het kader van het vooroverleg.

6. 2. Maatschappelijke betrokkenheid

Conform artikel 1.3.1. Bro is de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan gedaan op 3 juli 2013 op de Info van de gemeente Ameland en (elektronisch) gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Betreffende de maatschappelijke betrokkenheid (ex artikel 3.1.6.1.e. Bro) bij voorliggende aanvraag wordt aangegeven dat er schriftelijke reacties zijn ontvangen van de overlegpartners betreffende de provinciale en nationale belangen. De reacties leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie tevens paragraaf 6.1 en Bijlage 2.

Vervolgens heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hieruit volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en hiermee is mede voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6.1.e. Bro.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid (ex artikel 3.1.6.1.f. Bro) voor wat betreft een planschadevergoedingsovereenkomst en het eventueel vaststellen van een exploitatieovereenkomst komt in de volgende subparagrafen aan bod.

Planschadevergoedingsovereenkomst

Het onderhavige project betreft een particulier initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. Om eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente te laten komen, is op 8 mei 2013 een privaatrechtelijke overeenkomst (planschadevergoedingsovereenkomst) gesloten met de aanvrager (ex artikel 6.4a Wro). De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis. Een verder onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 3.1.6.f. Bro kan daarom achterwege blijven.

Exploitatieovereenkomst

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels zoals bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d van de Wro niet noodzakelijk is.

7. CONCLUSIE

De algehele conclusie luidt dat het plan op deze locatie nabij 't Skottepad te Ballum op Ameland vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Het project kan op basis van een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro worden gerealiseerd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING