Ruimtelijke onderbouwing
bouw woning/appartement Molenweg
Nes Ameland





Datum: 29 februari 2024
Auteur: Jouke H. Dantuma

Inhoud

1. Inleiding 4

2. Bestemmingsplan 5

3. Plangebied 7

4. Planvoornemen 8

5. Beleidskaders 11

6. Omgevingsaspecten 16

7. Uitvoerbaarheid 25

1. Inleiding

Aanleiding en beschrijving activiteit
Initiatiefnemer wil graag een woning met een appartement realiseren op een perceel aan de Molenweg te Nes, kadastraal bekend gemeente Nes, sectie A, nummer 5246.

Strijdigheid
Op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Nes’ is de bouw van een woning met appartement aan de Molenweg niet toegestaan omdat op dat deel van het onderhavige perceel een bouwvlak voor woningen ontbreekt. Door deze geconstateerde strijdigheid is het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden zonder omgevingsvergunning het project uit te voeren. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. Voor deze zogenaamde buitenplanse afwijking moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Er is sprake van een uitgebreide procedure waarbij de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven.

2. Bestemmingsplan

Het onderhavige perceel aan de Molenweg in Nes is gelegen in het bestemmingsplan ‘Nes’ en heeft de enkelbestemming ‘Wonen - 1’. De voor ‘Wonen - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. Hieraan ondergeschikt mogen o.a. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen worden aangelegd. Tevens biedt deze bestemming de mogelijkheden voor het aanleggen van tuinen, erven, terreinen en bouwwerken, geen bouwen zijnde.

Een hoofdgebouw (woonhuis) mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,50 m en 8,50 m. De dakhelling van het hoofdgebouw moet tussen 30^0 en 60^0 liggen.

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

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

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Het desbetreffende perceel ligt binnen de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’. Dit betekent dat de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 6.40 m hoog mogen zijn. Hiervan kan worden afgeweken als er vooraf advies is ingewonnen bij de Vereniging tot behoud van molens in Nederland en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig.

Omdat een bouwvlak voor hoofdgebouwen ontbreekt ontstaat er een strijdigheid met het bestemmingsplan ‘Nes’.



Figuur 1. Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Nes’.

.

3. Plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de Molenweg te Nes. Ten noorden bevinden zich de woningen Molenweg 3a, 3b en 3c en ten zuiden de woning Jan Jacobstraat 7. Aan de westzijde wordt het projectgebied door de woning Groenland 5 en 7 begrensd.
Molen De Phenix bevindt zich aan de oostzijde van het projectgebied. Tussen deze molen en de locatie waar de woning wordt gerealiseerd ligt de Molenweg.



Figuur 2. Luchtfoto projectgebied (bron: Google Earth).

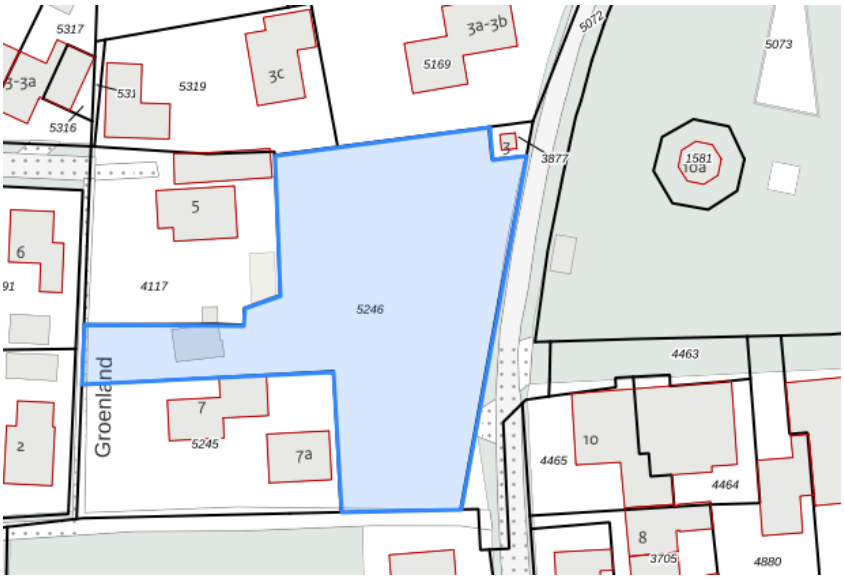
4. Planvoornemen

Huidige situatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Nes, sectie A, nummer 5246 wordt momenteel als erf (gras) gebruikt. Het wordt aan de wegzijde deels omsloten door een beukenhaag en bomen. Deze beukenhaag en bomen zullen worden gehandhaafd.



Figuur 3. Luchtfoto huidige situatie projectgebied aan de Molenweg.



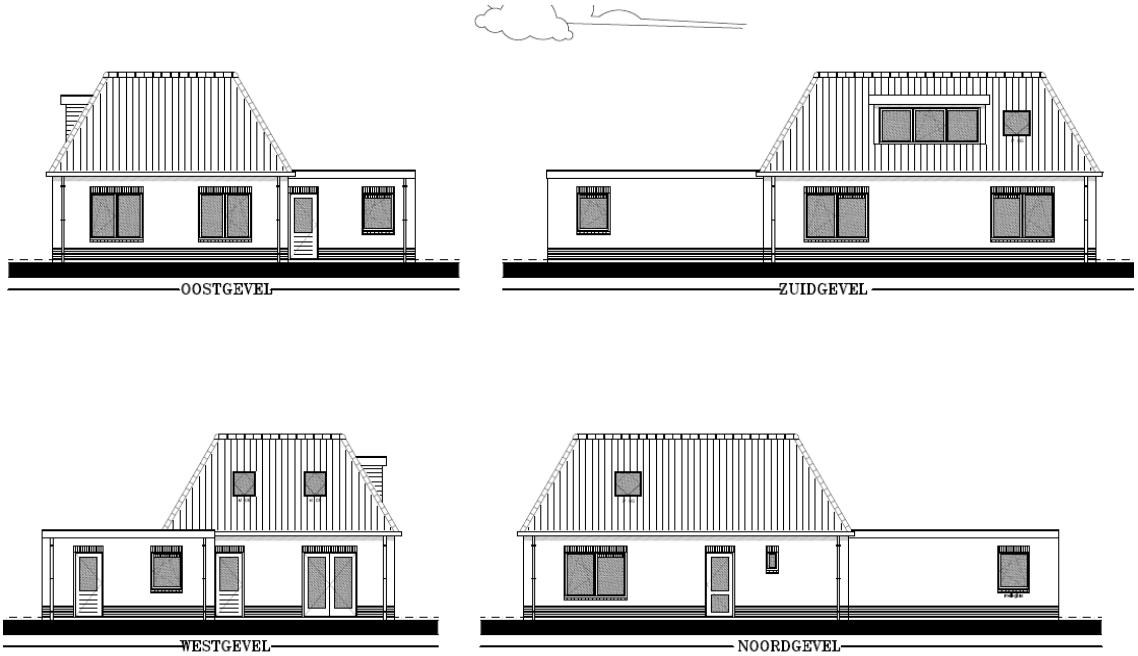
Figuur 4. Kadastrale kaart huidige situatie.

Toekomstige situatie

Het projectplan behelst het realiseren van een nieuwe woning met appartement: zie figuur 5. Het betreft een woning (10,5 x 8 m) van één bouwlaag met kap en daarmee schikt deze nieuw te bouwen woning zich in de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving die zowel woningen met één als twee bouwlagen kent. Op de begane grond is er sprake van een grote woonkamer/keuken. In het bijbehorende bouwwerk dat aan de woning wordt aangebouwd bevindt zich een appartement met slaapkamer, badkamer, wc en hal. Op de verdieping van het hoofdgebouw bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een berging. De bouwhoogte is 6.395 m en blijft binnen de maximale bouwhoogte van 6.40 m zoals gesteld in de regels behorende bij de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.



Figuur 5. Plattegrond toekomstige situatie.



Figuur 6. Dwarsdoorsnede zuidelijke woning met appartement.

5. Beleidskaders

Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Omdat er sprake is van efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte en de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ruimte voor energietransitie (gasloos bouwen) past deze daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

Barro en Bro
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;

- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de projectlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In de voorgenomen ontwikkeling wordt één woning mogelijk gemaakt. Gelet de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro. De ontwikkeling van de bouw van één woning met appartement aan de Molenweg ondervindt geen belemmeringen uit de Barro of Bro en wordt daarmee met betrekking tot bovenstaand aspect uitvoerbaar geacht.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders benoemd in de NOVI, Barro en de Bro. Vanuit deze beleidsdocumenten en regelgeving zijn geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân
De provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet als de Omgevingswet op 1 januari2024 in werking is getreden. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn. Voor deze woning is het onderwerp Vitaal daarbij van belang. Dit betekent dat de Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. Om de vitaliteit van een dorp te kunnen waarborgen moeten er voldoende woningen beschikbaar zijn. Deze woningen zijn er momenteel niet. Het realiseren van een nieuwe woning zorgt voor een kleine maar zeker positieve impuls naar de onverminderde vraag naar woningen.

Verordening Romte
Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik.
In artikel 3.1.1. van de Verordening Romte is opgenomen dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In afwijking hiervan kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:

1. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
2. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

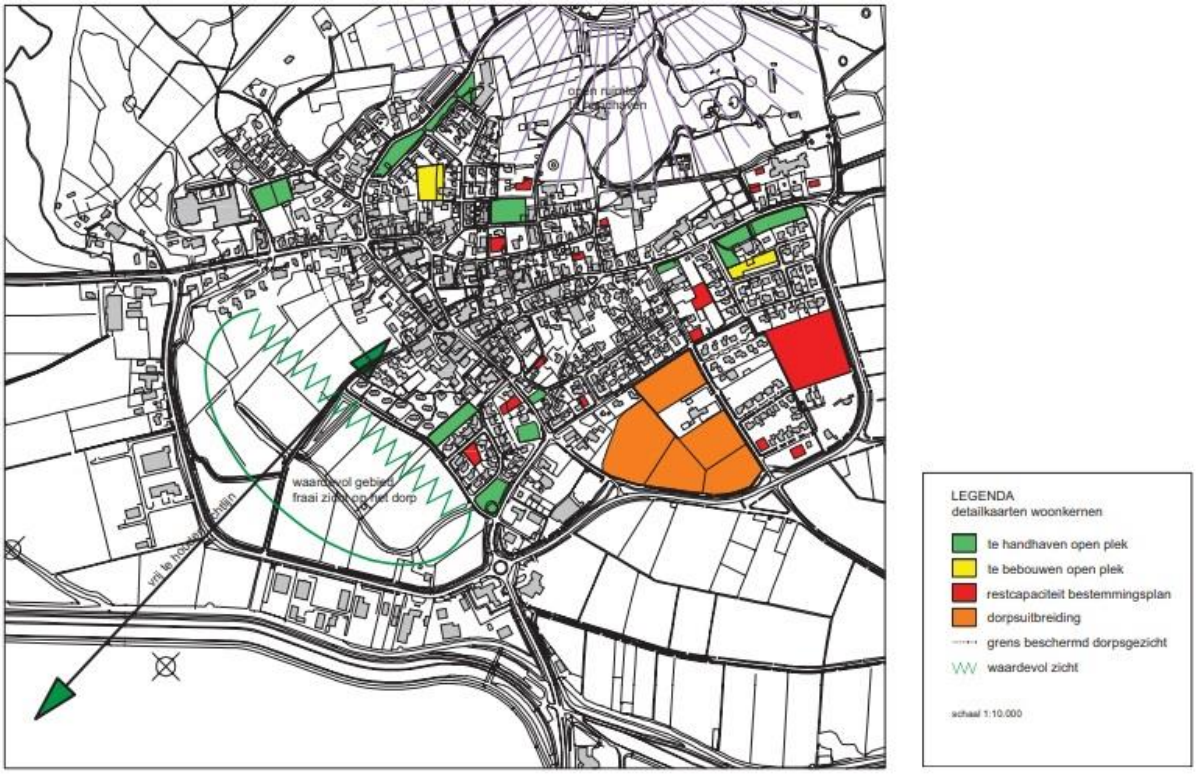
Het gemeentelijke woningbouwprogramma 2021-2031 is op 2 juli 2021 ter instemming naar de provincie verzonden. Tijdens eerder overleg heeft de provincie voorgesteld het woningbouwprogramma te herijken voor de periode van 2021 tot 2031 met de bouw van 120 woningen binnen deze periode. Op 18 juli 2023 is een brief aan het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslan verzonden met een geactualiseerde versie van het woningbouwprogramma. De onderhavige plannen voor woningbouw op de locatie Molenweg te Nes zijn opgenomen in de geactualiseerde versie (2022) van dit woningbouwprogramma. Hiermee voldoet het project met betrekking tot het onderdeel woningbouw aan de verordening Romte.

Conclusie
Met het oog op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan ‘Nes’. 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’ voor het dorp Nes de onderhavige locatie gewaardeerd als ‘restcapaciteit bestemmingsplan’. Op deze locatie is dus woningbouw voorzien. De locatie aan de Molenweg is een inbreidingslocatie die geschikt is voor de bouw van een woning. De initiatiefnemer is sociaaleconomisch verbonden met Ameland.



Figuur 7. Structuurvisiekaart wonen Nes.

Beleidsregels Verblijfsrecreatie
Op 24 april 2023 is de nota Beleidsregels Verblijfsrecreatie vastgesteld. In dit document worden de beleidsuitgangspunten per sector uitgewerkt. Deze beleidsregels voor verblijfsrecreatie zijn een praktische uitwerking van de uitgangspunten zoals die zijn beschreven in het toerismebeleid Ameland: Van meer naar beter. Volledig recreatief gebruik van woningen is niet toegestaan, de gemeente treedt hier actief tegen op. Per woning mag maximaal 40% van het totale gebruiksoppervlak beschikbaar worden gemaakt voor recreatief medegebruik. Dit moet worden gerealiseerd in het hoofdgebouw al dan niet in een aan- of uitbouw en is zeer zeker geen vrijstaand gebouwtje. De voorwaarde hierbij is dat het recreatief medegebruik van ondergeschikt belang is. Een nieuw appartement of B&B in een woning wordt alleen toegestaan in een woning waar de eigenaar zelf staat ingeschreven en dus daadwerkelijk het hoofdverblijf heeft. In bijzondere gevallen zoals bij een erfsituatie kan hiervan worden afgeweken. Een appartement of B&B in een woning kan ruimtelijke gevolgen en gevolgen voor de leefbaarheid hebben. Dit betekent dat een appartement of B&B alleen wordt toegestaan in een woning die door de eigenaar zelf wordt bewoond. Op die manier is het appartement een manier voor de eigenaar-bewoner om de woonlasten te drukken, is er directe betrokkenheid bij het toeristisch product en is het toezicht en beheer gewaarborgd. Per woning mag er maximaal één appartement of mogen maximaal twee B&B-kamers aanwezig zijn of

gerealiseerd worden. Een nieuw appartement of B&B in een woning mag voor maximaal vier personen zijn.

Het onderhavige appartement voldoet aan de beleidsregels Verblijfsrecreatie. Er wordt namelijk niet meer dan 40% van het totale gebruiksoppervlak beschikbaar gesteld voor recreatief medegebruik dat gerealiseerd wordt in een aanbouw. De toekomstige eigenaar zal ook de bewoners zijn van deze woning waaraan het ene appartement is aangebouwd.

Conclusie
Met het oog op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

6. Omgevingsaspecten

Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. De Monumentenwet en haar opvolger, de Erfgoedwet, regelen hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Voor gebieden in de provincie Fryslân is het noodzakelijk om de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) te raadplegen. Aan de hand van deze kaart kan men bepalen of het noodzakelijk is bij planologische ontwikkelingen archeologisch onderzoek te verrichten.

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid als geen onderzoek noodzakelijk (zie figuur 8).



Figuur 8: Archeologisch verwachtingskaart steentijd – bronstijd.

Voor het plangebied geldt voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen een advies ‘karterend onderzoek 1 (zie figuur 9). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.



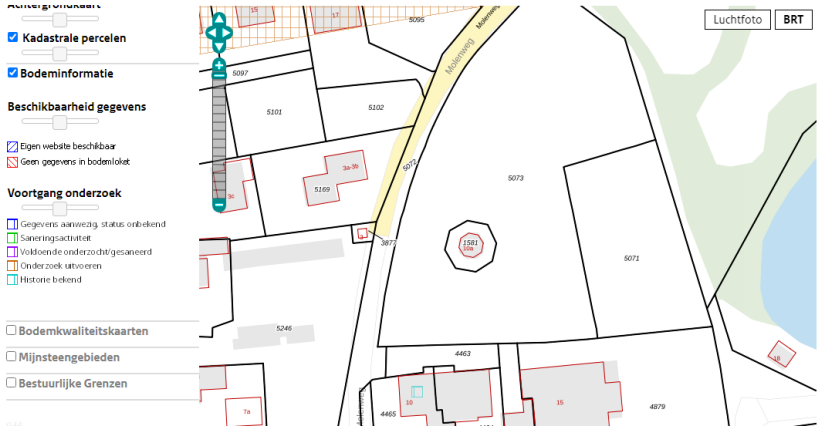
Figuur 9: Archeologisch verwachtingskaart steentijd – bronstijd.

In dit planvoornemen wordt één woning met appartement gebouwd. De oppervlakte van deze woning/appartement bedraagt 132 m^2. Daarnaast zullen er nog leidingen worden gegraven binnen twee nieuw te vormen kadastraal percelen. Er zullen geen diepgewortelde bomen worden geplant. Omdat er geen sprake is van ingrepen in de bodem die ontwikkelingen mogelijk maken van meer dan 500 m², is voorgestelde karterend onderzoek 1 (ijzertijd - middeleeuwen) dan ook niet noodzakelijk. De bouw van de woning/appartement wordt dan ook niet door archeologische waarden binnen het plangebied belemmerd.

Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Met deze regelgeving streeft men naar een duurzaam gebruik van de bodem. Uit de regelgeving vloeit voort dat als het gaat om het realiseren van bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (langer dan twee uur per dag) mensen zullen verblijven, bodemonderzoek nodig kan zijn.

Het bodemloket is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied nog nooit is onderzocht/gesaneerd. Zie figuur 10. Dit is de reden dat de gemeente Ameland de initiatiefnemer heeft verzocht om het formulier Beknopt historisch Onderzoek locatie in te vullen (zie bijlage). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een verdachte locatie en daarom kan een bodemonderzoek achterwege blijven.



Figuur 10. Bodemloket.

Cultuurhistorie
Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Door de provincie Fryslân is Cultuurhistorische Kaart (CHK2) gemaakt. Hierop is informatie over cultuurhistorische waarden in de provincie opgenomen. Uit de informatie van de CHK2 blijkt dat er in en rondom het projectgebied twee cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, namelijk het rijksmonument molen De Phenix en het pad door de Vleijen.

Voor het goed functioneren van deze korenmolen is het van belang dat de de wind onbelemmerd tot de molenwieken kan komen. Daarom is voor het gebied een molenbiotoop in het bestemmingsplan opgenomen waarin wordt gesteld dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken niet meer dan 6.4 m mag bedragen. De desbetreffende woning/appartement zal deze maximale bouwhoogte niet overschrijden.

Het zandpad door de Vleijen was er al in 1927 en vermoedelijk eerder. Het pad begint in Nes bij de korenmolen Phenix, het eerste deel heet daarom nu Molenweg. In de Vleijen waren stukjes woeste grond, landbouwgrond en akkerbouw om dit te bereiken was de weg van belang.
Momenteel bestaat dit pad/weg grotendeels nog als verhard Fiets/wandelpad. Dit pad/weg wordt door de bouw van deze woning/appartement niet aangetast.

Ecologie
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
Nederland kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS). Binnen deze gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Duinen Ameland bedraagt ongeveer een halve kilometer.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Duinen Ameland is wel gevoelig voor

stikstofdepositie. Daarom is door Projoule Energie- en Installatieadvies een stikstofdepositieberekening voor zowel de realisatie- als exploitatiefase uitgevoerd (zie bijlage). Uit de berekeningen blijkt dat er geen wijziging in stikstofneerslag > 0,00 kg/j wordt veroorzaakt op omliggende Natura 2000 gebieden.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit onverhard erf (tuin) dat intensief wordt gebruikt door periodiek het gras te maaien. De locatie is daarom ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Het vormt daarmee ook geen waardevol habitat voor beschermde dieren. Een ontheffing in het kader van de Wnb soortenbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Ook wordt de nieuwe woning/appartement, niet alleen gasloos gebouwd, maar zal de initiatiefnemer gebruikmaken van duurzame materialen. Er is aan zekerheid grenzende waarschijnlijk vast te stellen dat er geen sprake zal zijn van stikstofdepositie.

In het kader van de uitvoering van dit project moet de initiatiefnemer zich ervan bewust zijn dat er voor een ieder een algemene zorgplicht geldt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving op grond van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. De zorg(plicht), die tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in acht moet worden genomen, houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

- dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
- indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Als het ‘achterwege laten’ niet mogelijk is dan zal voor de gevallen onder b en c vooraf toestemming moeten worden gevraagd aan de provincie Fryslân.

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Het projectvoornemen heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, de NNN of beschermde flora en fauna.

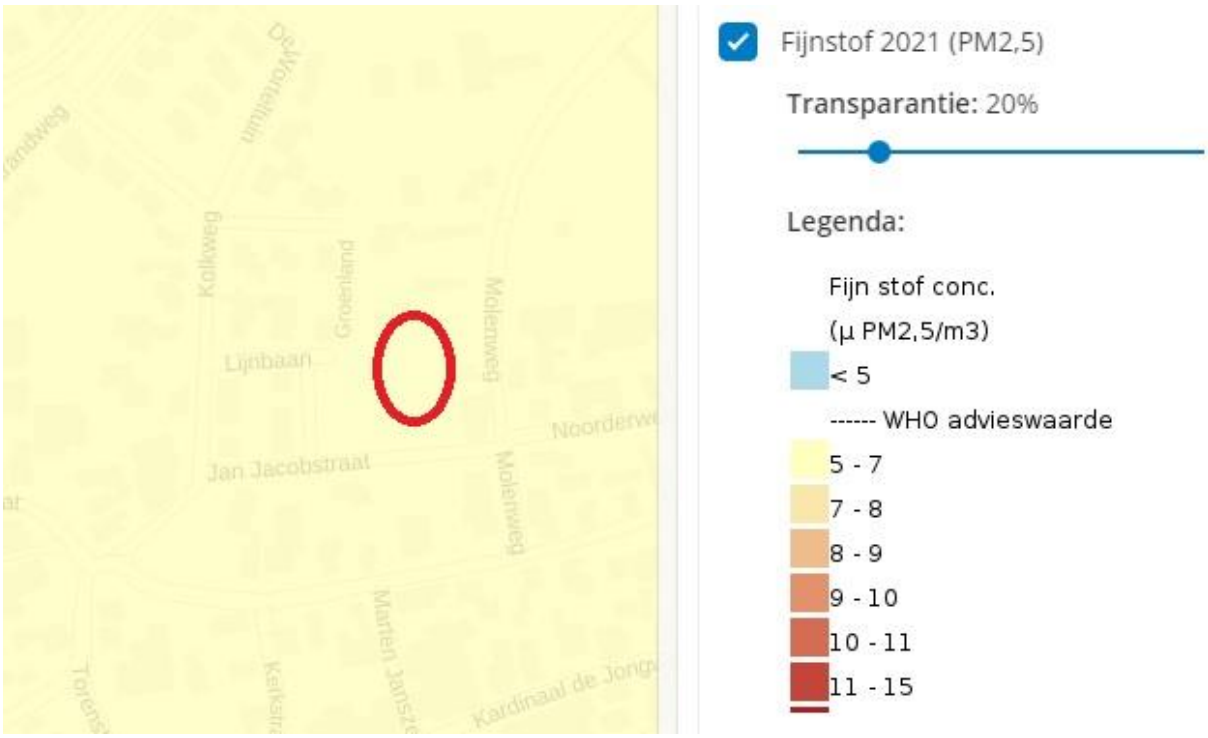
Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het ook zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties fijnstof. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.

Voor PM2,5 geldt vanaf 1 januari 2021 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m3. Geconstateerd wordt dat in 2021 de concentratie fijnstof (PM2,5) 6 µg/m3 bedroeg. Zie figuur 11.



Figuur 11. De concentratie fijnstof (PM2,5) in 2021

Op grond van dit projectplan wordt een lichte toename van verkeersstromen verwacht. Daarom vindt geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats. Het plan moet worden beschouwd als ‘niet in betekende mate’ van invloed op de luchtkwaliteit. Daarnaast is er sprake van een acceptabele concentratie aan Fijnstof. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Externe veiligheid
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Om na te gaan welke risico’s een rol spelen voor de onderhavige ontwikkeling is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Een uitsnede van de risicokaart is opgenomen in onderstaand kaartje (figuur 12). In de nabije omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig.

Ten zuidoosten van het projectplan bevindt zich op een afstand van ongeveer 70 meter een kwetsbaar object, namelijk Noorderweg 3 te Nes.. Echter het planvoornemen maakt geen nieuwe risicobronnen mogelijk die tot veiligheidsrisico's kunnen leiden voor het nabijgelegen kwetsbare object.



Figuur 12. Fragment Risicokaart Fryslân.

Gelet bovenstaande brengt de uitvoering van het planvoornemen geen externe veiligheidsrisico's met zich mee. Daarnaast maakt het planvoornemen geen nieuwe risicobronnen mogelijk die tot veiligheidsrisico's kunnen leiden voor nabijgelegen kwetsbare objecten.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.
In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaai relevant.
De Molenweg is aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De Molenweg is qua wegverkeer een relatief rustige weg, met een lage verkeersintensiteit. Door de zeer beperkte breedte van de weg zijn de snelheden relatief laag. Daarnaast moet ook een binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de woning. Doordat de toekomstige woning/appartement moet voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit 2012, zal sprake zijn van een goed binnenwaardeniveau. Daarom worden er ten aanzien van wegverkeersgeluid geen belemmeringen verwacht.

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Ten aanzien van het bepalen van de afstand tussen de bron en het gevoelige object dient gemeten te worden vanaf het bestemmingsvlak (de bedrijfsbestemming) tot aan daar waar het geluidsgevoelig object (inclusief vergunningsvrije mogelijkheden) gebouwd mag worden.

In de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (de afstandsstap van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0.).

Het planvoornemen maakt de realisatie van één woning/appartement mogelijk. Onderzocht moet worden of deze binnen de invloedsfeer komt te liggen van bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat binnen de invloedsfeer van de planlocatie geen bedrijven aanwezig zijn.

Water

In onder ander de Europese Kaderrichtlijn water, het Nationaal Waterplan en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water.

In de nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten. Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening. Ook het Bro bepaalt dat een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwingen inzicht moet geven in de gevolgen van het project voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in planologische ontwikkelingen zijn betrokken.

De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân. De digitale Watertoets (zie bijlage) bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets. De watertoets wijst uit dat op dit plan de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Werkwijze watertoetsprocedure

Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de normale procedure standaard een wateradvies verstrekt.

Leidraad Watertoets
De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee rekening moet worden gehouden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen.

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

Toename verharding
Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen als daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied wordt gebouwd of verhard.
De oppervlakte per woning/appartement bedraagt inclusief bijgebouwen 132 m^2. Tel hierbij erfverharding van 50 m2 bij op en er is sprake van en toename van 134 m^2 toename aan verharding. Daarom is het niet nodig om compenserende maatregelen te treffen.

Uit het raadplegen van de klimaatatlas blijkt dat er nabij het plangebied kans is op wateroverlast bij hevige neerslag. Daarom worden de hemelwaterafvoeren van de gebouwen aangesloten op het aanwezige regenwaterriool. Hiermee wordt het gebied niet extra belast met versneld afgevoerd water vanaf de woning/appartement.

Klimaat
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Z o is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op ‘De Friese klimaatatlas’: www.frieseklimaatatlas.nl.

Parkeren
Met het planvoornemen worden één nieuwe woning/appartement mogelijk gemaakt. Aan de hand van de publicatie van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012) kan bepaald worden wat de te verwachten parkeerbehoefte is. De vraag naar parkeerplaatsen wordt bepaald door de locatie van de functie. Het CROW maakt een onderscheid naar stedelijke zone, te weten: centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied. Nes is aan te merken als een 'weinig stedelijk gebied', daarnaast is het plangebied te beschouwen als een ‘rest bebouwde kom’ locatie.

De gemeente Ameland heeft geen eigen parkeerbeleid, maar gaat uit van de normen zoals opgenomen in de publicatie van het CROW. Zij gaat hierbij uit van gemiddelden. De parkeernormen voor ‘wonen’ zijn:

Parkeernormen 'Wonen'

Functie	Centrum	Schil/-Overloop-gebied	Rest bebouwde kom	Buiten-ge-bied	Eenheid (Aantal pp/...)	Aandeel bezoe-kers
Vrijstaand	1,6	1,7	2,0	2,0	woning	0,3
2 onder 1 kap klein	1,6	1,6	1,7	1,8	woning	0,3
2 onder 1 kap groot	1,6	1,6	1,8	1,9	woning	0,3
Tussen/hoekwoning	1,6	1,6	1,7	1,7	woning	0,3
Appartement klein	1,1	1,2	1,4	1,5	woning	0,3
Appartement midden	1,3	1,4	1,6	1,7	woning	0,3
Appartement groot	1,6	1,6	1,8	1,9	woning	0,3
Serviceflat/aanleun-woning	0,8	0,9	0,9	1,0	woning	0,3
Kamerverhuur	0,3	0,3	0,4	0,6	kamer	0,2

Figuur 13. Parkeernormen 'Wonen'.

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)

	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,3 - 0,5% per woning
Sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
Matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Opmerking
Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Figuur 14. Parkeernormen 'Appartement'.

In het onderhavige plan is er sprake van het toevoegen van één woning en een appartement. Voor een vrijstaande woning in een weinig stedelijk gebied/rest bebouwde kom is een gemiddeld parkeerkencijfer van 1,7 opgenomen. Tot de laatste categorie behoort de te bouwen woning. Voor een appartement (huur/midden) in een weinig stedelijk gebied/rest bebouwde kom is een gemiddeld parkeerkencijfer van 1,4 opgenomen. Tot de laatste categorie behoort het appartement.

Voor deze woning en appartement zijn dus 3 parkeerplaatsen nodig. Dit is inclusief parkeren voor bezoekers. Het perceel biedt voor parkeren zeker ruimte aan minimaal drie auto's. Daarom voldoet het planvoornemen aan de CROW-normen.

7. Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het voornemen komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten, die het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het omgevingsvergunningtraject voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen. De resultaten daarvan zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden verwerkt.