Nes - Ballumerweg 30

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging plangebied 3
1.3 Geldend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **7**
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 De gewenste situatie 9
2.3 Verkeer en parkeren 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **14**
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **21**
4.1 Geluid 21
4.2 Bodem 22
4.3 Luchtkwaliteit 23
4.4 Externe veiligheid 24
4.5 Milieuzonering 25
4.6 Ecologie 28
4.7 Archeologie en cultuurhistorie 30
4.8 Besluit milieueffectrapportage 31
4.9 Water 32

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording **33**
5.1 Inleiding 33
5.2 Opzet van de regels 33
5.3 Verantwoording regels 34

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **36**

Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen **37**
7.1 Vooroverleg 37
7.2 Inspraak 37
7.3 Zienswijzen 37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel aan de Ballumerweg 30 te Nes in de gemeente Ameland. Kadastraal staat het perceel bekend als Nes Ameland, sectie A, perceelnummer 5085 (hierna: plangebied). Het plangebied betreft een voormalig terrein van Rijkswaterstaat en bestaat uit de voormalige bedrijfsbebouwing met bijbehorend erf. Het voornemen is om het terrein te herontwikkelen naar een multifunctioneel erf met ruimte voor werken, wonen en maatschappelijke functies.

Het voornemen bestaat grofweg uit twee ontwikkelingen. Ten eerste zijn in het bestaande bedrijfsgebouw op basis van een reeds verleende vergunning meerdere functies toegestaan. De functies bestaan uit een fysiotherapiepraktijk, een cateringbedrijf en onzelfstandige woningen op de verdieping ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel. Met voorliggend bestemmingsplan worden deze functies definitief planologisch geborgd.

Naast de functies die reeds met een vergunning zijn toegestaan, bestaat de ontwikkeling uit de realisatie van een woon/werkcomplex van twee bouwlagen ten westen van het bestaande bedrijfspand. De begane grond van dit complex zal in gebruik kunnen worden genomen voor maatschappelijke en dienstverlenende functies en/of wonen. De verdieping zal uitsluitend in gebruik worden genomen ten behoeve van wonen. Ten slotte wordt de ten zuiden gelegen groenstrook verbreed ten behoeve van het landschappelijk inpassen van het geheel.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Nes” is het voornemen niet toegestaan, aangezien de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Wonen op deze gronden is alleen toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning, waar in voorliggend geval geen sprake van is. Tevens zijn de beoogde functies van een fysiotherapiepraktijk, catering en slapen op de verdieping niet toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in de juridisch-planologische borging van de gewenste ontwikkelingen, waarbij tevens wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Ballumerweg 30 te Nes op het eiland Ameland. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied binnen Ameland en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met respectievelijk de rode ster en rode contour.



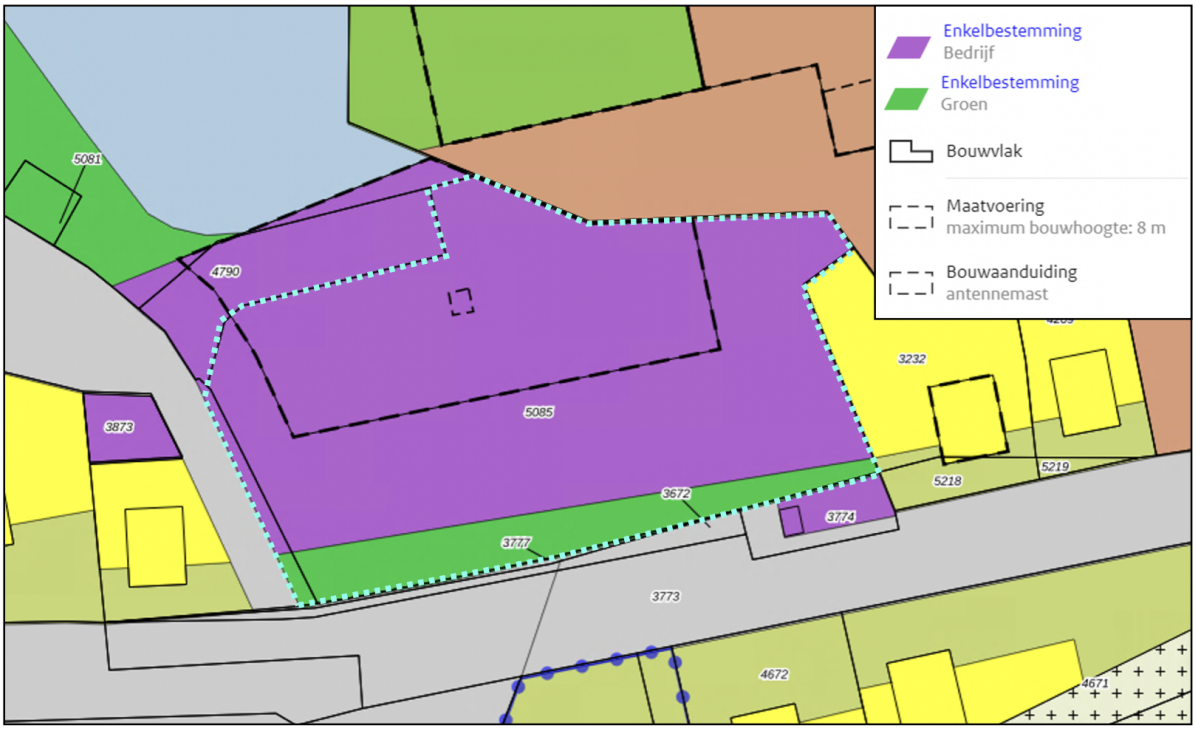
Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied binnen Ameland en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Nes” van de gemeente Ameland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Ameland op 24 november 2014. Het plangebied is op basis van dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Een deel van het plangebied is voorzien van een bouwvlak waarbinnen tot een maximum bouwhoogte van 8 meter mag worden gebouwd. Tevens is er een bouwaanduiding van toepassing waarbinnen een antennemast van maximaal 8 meter mag worden gerealiseerd.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin weergegeven met de blauwe contour.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Nes" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestemmingen en aanduidingen

'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage 1 onder de categorie 1 en 2, met daarbijbehorende tuinen, erven en terrein, parkeervoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, beplanting en bebossing, paden, speelvoorzieningen en speelterreinen. In de bouwregels is bepaald dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Algemene afwijkingsregels

In artikel 40.1 onder d is een algemene afwijkingsregel opgenomen waarmee een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor de huisvesting van tijdelijk personeel, onder de voorwaarden dat:

a. de personeelsverblijven uitsluitend worden ingericht voor de huisvesting van tijdelijk personeel;
b. de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van de personeelsverblijven ten hoogste 30% van de oppervlakte van de gebouwen op het perceel zal bedragen;

1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de geldende bouw- en gebruiksregels niet toereikend zijn om de gewenste functies te realiseren. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is daarom een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting (met bijbehorende bijlagen). De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond aan de hand van relevante milieu- en omgevingsaspecten en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het voornemen. Tenslotte komen in hoofdstuk 7 de resultaten van de procedure aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Zoals reeds in de aanleiding is benoemd, ligt het plangebied aan de Ballumerweg 30 te Nes, op het eiland Ameland in de gelijknamige gemeente. In afbeelding 2.1 en 2.2 is middels een luchtfoto en enkele straatbeeldfoto's de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Hierna wordt nader ingegaan op de ruimtelijk functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto en impressie huidige situatie (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: Huidige situatie (Bron: Het Voorblad, Bureau voor Architectuur & Innovatie)

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een tweetal bedrijfsgebouwen. Het meest oostelijk gelegen bedrijfsgebouw heeft een omvang van circa 450 m². Het linkerdeel van dit gebouw is reeds verhuurd aan een cateringbedrijf. Boven de cateraar bevinden zich onzelfstandige woningen ten behoeve van het personeel. Het rechterdeel is na een periode van leegstand momenteel in gebruik ten behoeve van een fysiotherapiepraktijk die, net als de genoemde onzelfstandige woningen, mogelijk is gemaakt op basis van een in begin 2022 verleende omgevingsvergunning. Ten westen van dit bedrijfspand bevinden zich twee riet gedekte overkappingen, de voormalige droogkappen van Rijkswaterstaat welke gebruikt werden voor het drogen van hout in de buitenlucht. Deze droogkappen hebben een omvang van circa 60 en 45 m². Het overige deel van het terrein is onbebouwd en in gebruik als parkeerterrein en groenvoorzieningen. Het terrein wordt ontsloten middels één in- en uitrit op de Ballumerweg.

Het plangebied ligt aan de westrand van de kern van Nes, nagenoeg op de grens tussen Nes en het buitengebied van Ameland. De Ballumerweg verbindt hierin de kernen Ballum en Nes, via de Verbindingsweg. Het plangebied is daarmee vrijwel het eerste gebied wat te zien is voor het doorgaande verkeer afkomstig uit Ballum. Ook vanaf de Achterdijken (komend vanaf de veerboot) is er bij het naderen van de kruising met de Ballumerweg goed zicht op de locatie. De directe omgeving betreft een gebied waar sprake is van een menging van functies, door de aanwezigheid van (agrarische) bedrijvigheid, maatschappelijke en recreatieve functies en woningen. In afbeelding 2.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Ballum en Nes weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met de gele ster.

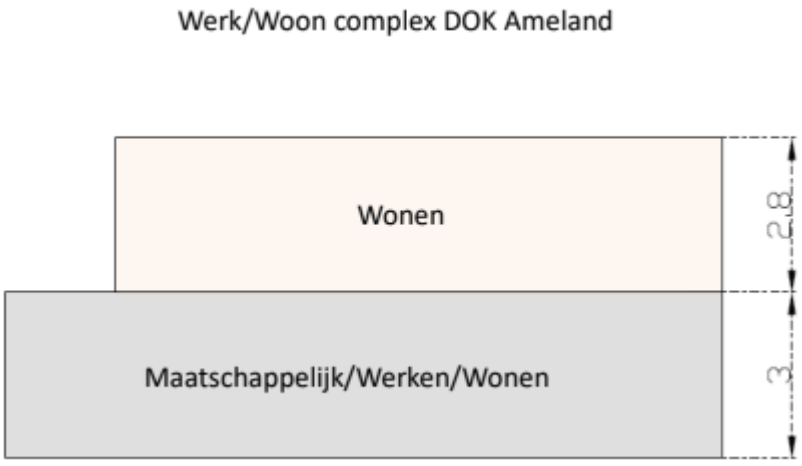


Afbeelding 2.3: Ligging plangebied ten opzichte van Ballum en Nes (Bron: PDOK, bewerkt)

2.2 De gewenste situatie

In het westelijke deel van het plangebied wordt een woon-werkgebouw van twee bouwlagen opgericht. De begane grond wordt geschikt gemaakt voor de realisatie van werkfuncties, waaronder dienstverlenende instellingen, kantoorfuncties, maatschappelijke functies en voor wonen. Tevens is het mogelijk om op de begane grond extra woonruimten te realiseren. De verdieping zal uitsluitend in gebruik worden genomen ten behoeve van het wonen. In totaal biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor de realisatie van maximaal 12 wooneenheden in dit gebouw. Dit aantal wordt juridisch-planologisch vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan middels het opnemen van een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ter plaatse van het woon-werkgebouw.

In afbeelding 2.4 is de beoogde inrichting van de woon-werkvoorziening schematisch weergegeven.



Afbeelding 2.4 Schematische inrichting woon-werkvoorziening (Bron: City Developer-S)

Naast de bovenstaande ontwikkeling ziet dit bestemmingsplan toe op het planologisch borgen van de functies die in het bestaande bedrijfspand met een omgevingsvergunning zijn gerealiseerd. Concreet bestaan deze functies uit een fysiotherapiepraktijk met vier behandelkamers, een cateringbedrijf en onzelfstandige wooneenheden op de verdiepingen.

Met de beoogde ontwikkelingen wordt het plangebied getransformeerd tot een gemengd gebied. Het plangebied wordt ten slotte landschappelijk ingepast door de groenstrook ten zuiden van de beoogde functies te verlengen.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie behorende bij voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (publicatie 381, december 2018). De bijbehorende verkeersgeneratie wordt tevens aan de hand van deze publicatie berekend.

De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

2.3.2 Situatie plangebied

2.3.2.1 Uitgangspunten

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woon-werkgebouw waarin maximaal 12 wooneenheden en 300 m² aan gemengde functies worden gerealiseerd. In het bestaande bedrijfspand worden een fysiotherapiepraktijk en cateringbedrijf mogelijk gemaakt. Om de bijbehorende parkeerbehoefte en verkeersgeneratie te berekenen, dienen ten eerste de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone te worden bepaald.

De stedelijkheidsgraad van een gebied is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en daarmee ook van invloed op de behoefte aan parkeerplaatsen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt daarnaast bepaald door de locatie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen. Functies in centra hebben een lagere parkeervraag dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. Dit komt door het verschil in aanbod en kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen, zoals openbaar vervoer, maar ook de mate van dubbelgebruik van parkeergelegenheden. Daarom maakt het CROW voor de parkeerkencijfers onderscheid naar de stedelijke zones centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied.

De mate van stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingadressendichtheid (oad) van het CBS. De oad wordt uitgedrukt in het aantal adressen per vierkante kilometer. Met een oad van 247 dient de gemeente Ameland te worden getypeerd als niet stedelijk gebied (<500 adressen per km²). Verder wordt uitgegaan van de stedelijke zone 'schil centrum', gezien de ligging van het plangebied.

Voor de fysiotherapiepraktijk bevat de CROW-publicatie te hanteren cijfers. Voor het cateringbedrijf is het van belang om op te merken dat het hier gaat om een ruimte waar voedsel wordt gemaakt, uitsluitend bedoeld voor de verkoop. Er is daarmee geen sprake van een functie die veel bezoekers aantrekt. Daarom wordt voor deze functie aangesloten bij de functie 'Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief' uit de CROW-publicatie.

Voor de gemengde functies wordt aangesloten bij de meest vergelijkbare functie uit het CROW. Aangezien het beoogde gebruik voornamelijk is gericht op kleinschalige werkfuncties, wordt aangesloten bij de functie 'kantoor (zonder baliefunctie)'. Ten slotte wordt voor de woonruimten aangesloten bij de functie die hier het

meest vergelijkbaar mee is, in dit geval een 'kleine eenpersoonswoning'. Samengevat worden daarom de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functies:
  1. fysiotherapiepraktijk (-centrum);
  2. bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief;
  3. kleine eenpersoonswoning (tiny houses; meestal grondgebonden);
  4. kantoor (zonder baliefunctie).
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: schil centrum.

De onzelfstandige wooneenheden boven de catering en fysiotherapiepraktijk worden benut door het personeel van het cateringbedrijf. De parkeerbehoefte van deze onzelfstandige wooneenheden wordt daarom met dezelfde parkeervraag ondervangen en brengt dan ook geen zelfstandige parkeerbehoefte met zich mee.

2.3.2.2 Parkeren

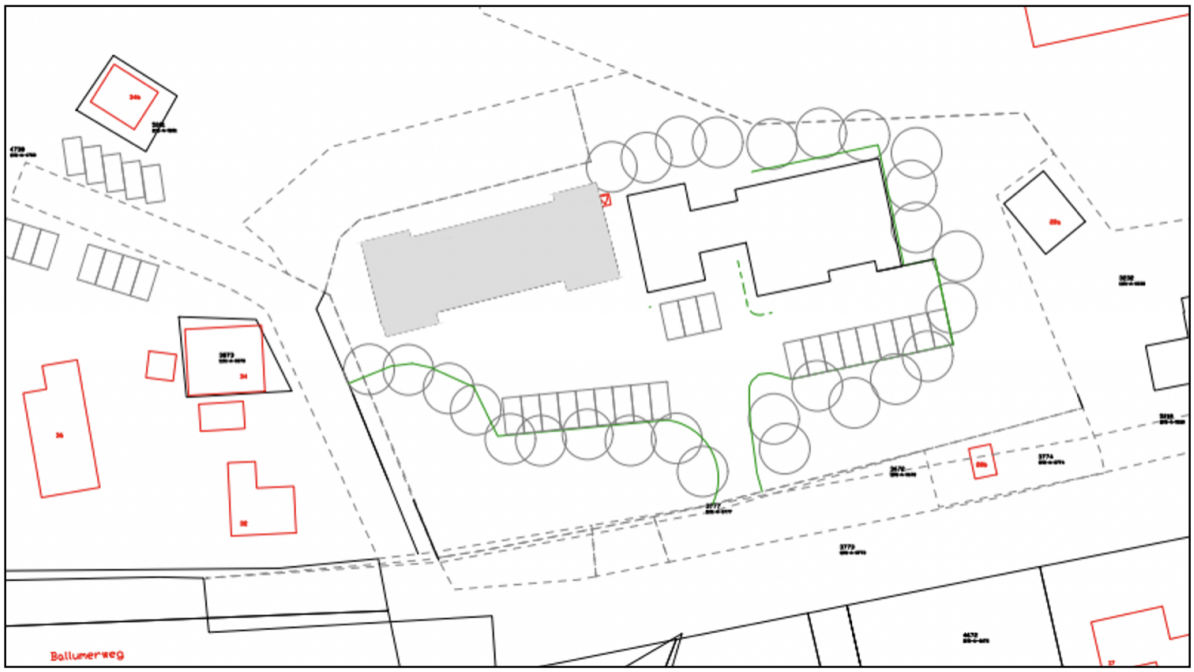
Voor de parkeerbehoefte wordt in voorliggend geval uitgegaan van de minimumparkeernorm zoals opgenomen in het CROW**.** Dit vanwege het feit dat Ameland een echt fietseiland is en de focus binnen het verkeersbeleid sterk ligt op duurzame mobiliteit en het autoluw maken (en houden) van de kernen. Het autogebruik op Ameland ligt dan ook lager dan gemiddeld. Onderstaande tabel toont de te verwachten parkeerbehoefte.

Functie	**Parkeerkencijfer**	**Aantal**	**Totale parkeerbehoefte**
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,4 (per behandelkamer)	4 behandelkamers	1,4 * 4 = 5,6
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	1,7 (per 100 m² bvo)	160 m² bvo	1,7 * 1,6 = 2,72
Kleine eenpersoonswoning	0,6 (per woning)	12 woningen	0,6 * 12 = 7,2
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,1 (per 100 m² bvo)	200 m² bvo	2,1 * 2 = 4,2
Totaal			**19,72 (20)**

Op basis van bovenstaande berekening brengt de ontwikkeling een totale parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen met zich mee. In afbeelding 2.5 is een mogelijke inrichting van het parkeren opgenomen. Hierin is te zien dat wordt voorzien in 21 parkeerplaatsen. Dit betreft nog geen definitieve inrichting, maar maakt wel inzichtelijk dat op eigen terrein kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Tevens wordt opgemerkt dat de verwachting is dat de parkeerbehoefte in werkelijkheid lager uitvalt. Dit wordt met name veroorzaakt door het gebruik van de woonruimten, aangezien deze deels worden gebruikt in het kader van tijdelijke personeelshuisvesting. De bewoners van de woonruimten zullen naar verwachting niet allemaal in bezit zijn van eigen vervoer, maar zullen in veel gevallen gezamenlijk gebruik maken van deelauto's.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmeringen met zich mee zal brengen.



Afbeelding 2.5: Mogelijke inrichting parkeren Ballumerweg 30 (Bron: Hodes Architecten)

2.3.2.3 Verkeersgeneratie

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied voor circa 570 m² aan bebouwing. Op basis van het geldende bestemmingsplan is in het plangebied bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Hieronder valt een grote verscheidenheid aan bedrijfsactiviteiten. Het betreft vooral kleinschalige vervaardigingen (geen zware industrie), uitgeverijen, autoreparatiebedrijven en groothandels. Dergelijke bedrijvigheid is vergelijkbaar met de functie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren' (2018).

Om het effect van de voorliggende ontwikkeling op de te verwachten verkeersgeneratie in beeld te brengen, wordt een verschilberekening gemaakt tussen de huidige en gewenste situatie. Voor de gewenste situatie worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in paragraaf 2.3.2.2. De berekening is opgenomen in onderstaande tabel.

Verkeersgeneratie huidige situatie			
Functie	Verkeersbewegingen	Aantal	Totaal
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	7,7 per 100 m² bvo	570 m²	7,7 * 5,7 = 43,89
Totaal			43,89 (44)
Verkeersgeneratie nieuwe situatie			
Functie	Verkeersbewegingen	Aantal	Totaal
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	13,4 (per behandelkamer)	4 behandelkamers	13,4 * 4 = 53,6
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	7,7 (per 100 m² bvo)	160 m² bvo	7,7 * 1,6 = 12,32
Kleine eenpersoonswoning	1,8 (per woning)	12 woningen	1,8 * 12 = 21,6
Kantoor (zonder baliefunctie)	7,4 (per 100 m²)	200 m²	7,4 * 2 = 14,8
Totaal			**102,32 (103)**
Toename/afname			**+58,43 (59)**

Op basis van bovenstaande tabel neemt de verkeersgeneratie van en naar het plangebied toe met circa 59 verkeersbewegingen per dag. Dit verkeer zal het plangebied via de Ballumerweg verlaten in oostelijke of westelijke richting. De Ballumerweg is ruim voldoende in staat om deze verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen. De toename van 59 verkeersbewegingen zal daarom naar verwachting geen belemmeringen met zich meebrengen.

2.3.3 Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt worden er geen belemmeringen verwachten tegen de voorliggende ontwikkeling. Daarbij wordt opgemerkt dat de ontwikkeling plaatsvindt aan de rand van de kern van Nes in de gemeente Ameland, waar het beleid op het gebied van infrastructuur sterk is gericht op duurzame mobiliteit en het autoluw maken van de kernen. Hier wordt in paragraaf 3.3 verder op ingegaan. Naar verwachting zal de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie daarom lager uitvallen dan op basis van de cijfers van het CROW wordt verwacht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. **Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. **Duurzaam economisch groeipotentieel**
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. **Sterke en gezonde steden en regio's**
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. **Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing aan de NOVI

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van een bestaand bedrijfspand en de realisatie van een woon-werkpand op een bestaande bedrijfslocatie aan de Ballumerweg te Nes. De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige en lokale ontwikkelingen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de prioriteiten en afwegingsprincipes zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

3.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

De voorliggende ontwikkeling bestaat uit enerzijds het plaatsen van een woon-werkvoorzieningen ten behoeve van onder andere woonruimten en maatschappelijke functies, en anderzijds uit het planologisch borgen van onder andere een fysiotherapiepraktijk in een bestaand bedrijfsgebouw. In beide gevallen is mogelijk sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Woonruimten

De Ladder is van toepassing op ruimtelijke plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende vragen van belang:

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doordat in voorliggend geval sprake is van het toevoegen van een woon-werkvoorziening met meer dan 11 woonruimten, wordt het voornemen beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beschrijvingbehoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
In paragraaf 3.3 wordt de ontwikkeling getoetst aan de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het gemeentelijk beleid. De Structuurvisie Ameland benoemt vier doelgroepen waarvoor er een woonbehoefte aanwezig is op het eiland. Het huisvesten van personeel van het vasteland is één van de doelgroepen die hierin expliciet wordt benoemd.

Op Ameland bestaat een structurele behoefte aan de tijdelijke huisvesting van personeel. Deze behoefte komt met name voort vanuit de vraag naar personeel in de vakantieperiode (= het hoogseizoen) om in de horeca en/of toeristische sector te gaan werken. Om hier op een passende wijze mee om te gaan is onder andere de beleidsnotitie bedrijfswoningen en personeelshuisvesting opgesteld door de gemeente Ameland. Op basis van de Structuurvisie Ameland en de bijbehorende beleidsnotitie kan worden gesteld dat de behoefte aan de huisvesting van personeel structureel aanwezig is. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze behoefte.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
Bij de beantwoording op de vraag of het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt, is de definitie van 'bestaand stedelijk gebied' van belang. Deze luidt als volgt:

"Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Verder geldt, op basis van jurisprudentie, dat bij de beantwoording van deze vraag dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied al een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling aan de rand van de kern van Nes. De directe omgeving betreft een gebied waar sprake is van een menging van functies, door de aanwezigheid van (agrarische) bedrijvigheid, maatschappelijke en recreatieve functies en woningen. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een samenstel van bebouwing. In onderhavige situatie wordt het plangebied beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Fysiotherapiepraktijk

De fysiotherapiepraktijk wordt mogelijk gemaakt middels een functiewijziging van een bestaand bedrijfspand. In een uitspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 (201211211/1/R3) is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: "Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw

beslag op de ruimte plaatsvindt."

Het onderstreepte "zodanige functiewijziging" suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel "zodanig" zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging "sec" die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders kan door die invloed worden gekwalificeerd als "zodanige functiewijziging" dat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat:

- de ontwikkeling leidt tot een lagere milieubelasting, aangezien er een maatschappelijke functie wordt gevestigd op een locatie waar uitsluitend bedrijvigheid is togestaan;
- de ontwikkeling tot een beperkte toename van de verkeersgeneratie leidt;
- het betreffende bedrijfsgebouw dezelfde ruimtelijke uitstraling behoudt;

wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.1.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van een ontwikkeling die in strijd is met de uitgangspunten uit de NOVI. Tevens is de ontwikkeling in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân - De Romte diele

3.2.1.1 Algemeen

De provinciale Staten van Fryslân hebben op 23 september 2020 de Omgevingsvisie Fryslân - De Romte diele vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de komende jaren richting aan de activiteiten van de provincie. Hierin staat beschreven waar naar toe wordt gewerkt en hoe de toekomst er uit ziet. De provincie wil met de samenleving goede ideeën en mooie plannen voor Fryslân realiseren. Bij de ruimtelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan door efficiënt ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de mogelijkheden van herstructurering te onderzoeken. Ook zijn een goede beeldkwaliteit en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van groot belang. De provincie kiest voor een concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke gebieden.

3.2.1.2 Vier opgaven

In dialoog met de samenleving zijn vier opgaven benoemd die de provincie actief wil aanpakken. Het zijn urgente vraagstukken waarvoor de provincie nú al alles op alles gaat zetten om met de samenleving oplossingen te vinden.

- Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
- Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
- Fryslân wordt klimaatadaptief ingericht;
- Fryslân versterkt de biodiversiteit.

3.2.1.3 Waddengebied

Bovenstaande opgaven zijn groot, onderling verbonden en ze raken de hele provincie. De opgaven vragen om een integrale en gezamenlijke aanpak. Om de ambities te kunnen realiseren moet de basis op orde zijn. In het Waddengebied (zee, eilanden en vaste landkust), komen de urgente opgaven in versterkte mate samen. De kansen die er zijn om klimaatadaptatie, versterken biodiversiteit en energietransitie te verbinden met vitaliteit en leefbaarheid, zullen in dit gebied optimaal benut moeten worden. De Waddeneilanden vormen 'Fryslân' in het klein: dezelfde dilemma's, spanningen en mogelijkheden die ook op het vaste land spelen, doen zich hier versterkt voor. Aan de andere kant is de situatie op de eilanden juist heel specifiek: door de afgebakende ruimte en de bijzondere natuur- en landschapswaarden ontwikkelen functies zich hier anders; denk aan wonen, werken, recreatie, landbouw, klimaatadaptatie, drinkwaterwinning, energie en voorzieningen.

De provincie zet in op het ondersteunen van de Waddeneilanden bij het behoud van levendige eilander gemeenschappen, waarin wonen, werken, onderwijs en zorg ook voor toekomstige generaties mogelijk blijven. De uitdagingen die hieruit voortvloeien liggen met name op het vlak van leefbaarheid (bereikbaarheid van voorzieningen als zorg en onderwijs), wonen (voldoende beschikbaarheid van woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief), bereikbaarheid en recreatie en toerisme (versterken kwaliteit aanbod). De provincie onderkent hierbij dat bewoners en bedrijven op een eiland, in tegenstelling tot het vaste land, voor de meeste (zorg)voorzieningen niet zo maar kunnen uitwijken naar een grotere kern verderop.

3.2.1.4 Toetsing van het voornemen aan de Omgevingsvisie Fryslân - De Romte diele

De voorliggende ontwikkeling voorziet in het plaatsen van een woon-werkvoorziening waarin onder andere woonruimten worden gerealiseerd ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel. Tevens wordt in het bestaande bedrijfspand een fysiotherapiepraktijk, cateringbedrijf en huisvesting op de verdieping gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte aan tijdelijke huisvesting van personeel, en aan toevoeging van een maatschappelijke voorziening. De provincie Fryslân herkent de uitdagingen die er liggen op de Waddeneilanden binnen het kunnen aanbieden van voldoende beschikbare woonruime en voldoende voorzieningen en onderkent dat bewoners niet zomaar kunnen uitwijken naar een grotere kern verderop. Met de voorliggende ontwikkeling wordt op twee vlakken voorzien in een lokale behoefte, waarmee wordt aangesloten bij de doelstellingen zoals deze in de Omgevingsvisie Fryslân zijn geformuleerd.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014

3.2.2.1 Algemeen

De Verordening Romte Fryslân 2014 is op 25 juni 2014 vastgesteld. Op 23 maart 2021 is de verordening geconsolideerd. De verordening stelt concrete regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen uit onder andere de in voorgaande paragraaf beschreven Omgevingsvisie doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

3.2.2.2 Relevante artikelen

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2)

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording waaruit blijkt dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waaruit in ieder geval blijkt waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Binnen bestaand stedelijk gebied wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies, voor zover deze naar aard en omvang passen bij de kern.

Wonen (Artikel 3)

Artikel 3.1.1. van de verordening stelt 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 (GS) heeft. Op grond hiervan kan het planvoornemen

worden gerealiseerd.

3.2.2.3 Toetsing van het voornemen aan de Verordening Romte Fryslân 2014

De provincie Fryslân vindt het van belang dat er goede balans is tussen buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen, dit vanuit het principe van duurzaam ruimtegebruik. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De functies die worden gerealiseerd zijn gericht op het karakter van Nes en van heel Ameland. De woonruimten worden namelijk voornamelijk gerealiseerd voor de huisvesting van personeel. Het cateringbedrijf verzorgt maaltijden voor op de boot van en naar het eiland. Lichte bedrijvigheid zoals een fysiotherapiepraktijk en kleinschalige werkruimte/maatschappelijke functies passen daarnaast naar aard en omvang op deze locatie.

Ten aanzien van artikel 3 (Wonen) geldt dat de aantallen die mogelijk worden gemaakt in overeenstemming dienen te zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming heeft van GS. Onder kop 3.2.2.2 is aangegeven dat het plan hieraan voldoet. De locatie aan de Ballumerweg is tevens opgenomen in de regionale woondeal. Hierin is voor het plangebied een woningaantal van 9 woningen opgenomen. Deze worden met voorliggend plan gerealiseerd. Door de flexibele invulling op de begane grond is dit verder uit te breiden tot maximaal 12 wooneenheden, wat ten goede kan komen aan het oplossen van de volkshuisvestelijke opgave.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2 en 3 van de Verordening Romte Fryslân 2014.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Fryslân - De Romte diele en de Verordening Romte Fryslân 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ameland

3.3.1.1 Wonen

De ruim 3.400 inwoners (inmiddels ruim 3.600) van Ameland wonen hoofdzakelijk in één van de vier dorpen op het eiland. De woningvoorraad bestaat hoofdzakelijk uit koopwoningen. De belangstelling om op Ameland te wonen is groot, maar onder meer door marktontwikkelingen (prijsstijgingen) is het niet voor iedereen mogelijk om aan een betaalbare en geschikte woning te komen. Dit geldt met name voor mensen die sociaaleconomisch aan Ameland gebonden zijn: starters, minder draagkrachtigen en personeel van het vaste land. Op Ameland zijn de afgelopen jaren diverse locaties ontwikkeld voor woningbouw. Toch blijft de druk op de lokale woningmarkt hoog, mede door de beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

3.3.1.2 Infrastructuur

Het uitgangspunt voor verkeer en infrastructuur in de gemeente Ameland is dat automobiliteit mag, maar een bewuste keuze moet zijn. Duurzame mobiliteit neemt namelijk een belangrijke plaats in binnen Ameland als toeristisch product. Ameland is dan ook echt een fietseiland. In het kader van duurzaamheid is streven om de auto een minder dominante rol te geven. Concreet betekent dit:

- Verkeersveiligheid heeft prioriteit en niet de snelle doorstroming (o.a. sanering van een aantal gevaarlijke kruisingen);
- Investeringen in het fietspadennetwerk en verbeteren van het huidige OV-niveau;
- Autoluw centrum in Nes en Hollum;
- Veilige manier van bevoorrading met weinig overlast voor gasten en bewoners.

3.3.1.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de Structuurvisie Ameland

Beleidsmatig gezien sluit het initiatief goed aan op de wens naar kleine kwalitatief goede woningen voor mensen die opzoek zijn naar (tijdelijke) woonruimte. Zowel de woonvisie 2017 als de ontwerp-woonvisie 2024 geven aan dat er behoefte is aan kleine woningen voor eenpersoons huishoudens en woonruimte voor tijdelijk personeel. Deze laatste groep is één van de vier doelgroepen die in de Structuurvisie 2011 van de gemeente Ameland wordt aangemerkt als doelgroep waarvoor een kwantitatieve woningbouwopgave aanwezig is.

Tevens voorziet de voorliggende ontwikkeling in de realisatie van een fysiotherapiepraktijk, cateringbedrijf en onzelfstandige wooneenheden in het bestaande bedrijfspand aan de Ballumerweg 30. Dit betreft een voorziening voor een lokale behoefte en geeft een duurzame vervolgfunctie aan het bedrijfspand, waarmee dit als een wenselijke ontwikkeling kan worden gezien.

De ontwikkeling sluit gelet op bovenstaande goed aan bij de doelstellingen zoals geformuleerd in de structuurvisie Ameland en de woonvisie.

3.3.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het relevante beleid van de gemeente Ameland.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten. Dit betreffen de thema's verkeer en parkeren, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, bezonning, het besluit milieueffectrapportage en de waterhuishouding.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten, namelijk woonruimten. De fysiotherapiepraktijk, cateraar en maatschappelijke functies worden hierin niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten en behoeven daarom geen verdere toetsing aan de Wgh.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van deze zone is opgenomen in onderstaande tabel.

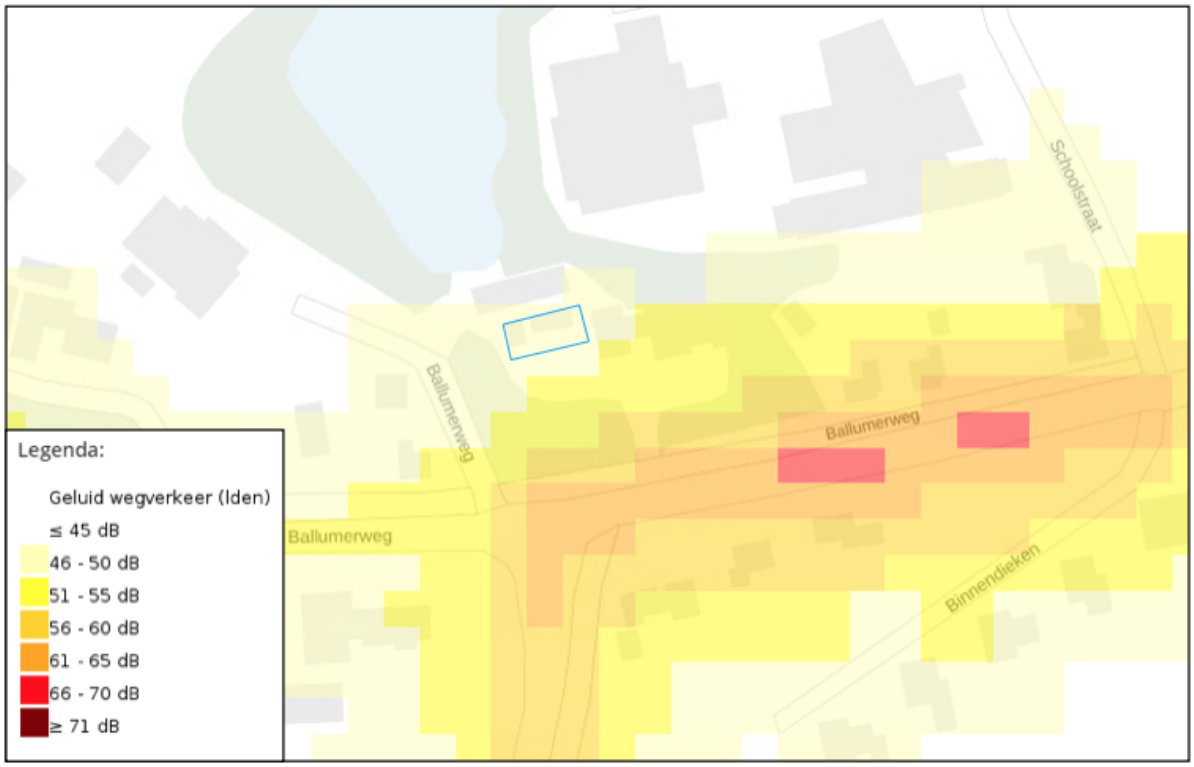
Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	350 m	600 m

De Wgh schrijft voor dat bovenstaande geluidszones niet gelden voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom van Nes, waardoor er ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 60 km/u geldt op de Ballumerweg. Formeel gezien liggen de woonruimten daarmee binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. De verwachting is echter dat desondanks voldaan wordt aan de voorkeursvoorwaarde van 48 dB.

Dit vanwege het feit dat het verkeer dat vanuit de bebouwde kom van Nes langs het plangebied uit een 30 km/u zone komt. Naar verwachting haalt het verkeer ter hoogte van het plangebied de snelheid van 60 km/u in de praktijk dan ook vaak niet. Verder is reeds benoemd dat de kern van Nes een zeer autoluw gebied is. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.3. De verwachte verkeersintensiteit op de Ballumerweg ligt dan ook behoorlijk laag. Vorenstaande wordt bevestigd door de geluidskaart van de Atlas Leefomgeving, waarvan een uitsnede is opgenomen in afbeelding 4.1. De beoogde woonruimten zijn aangegeven met de blauwe contour.



Afbeelding 4.1: Wegverkeerslawaai ter plaatse van het plangebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

Gezien het vorenstaande wordt aangenomen dat er ter plaatse van de woonruimten wordt voldaan aan de voorkeurswaarde. Een akoestisch onderzoek kan achterwege blijven.

4.1.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven.

4.1.2.3 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering in het kader van voorliggende ontwikkeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van een woon-werkvoorziening, alsmede de realisatie van een fysiotherapiepraktijk in een bestaand bedrijfspand. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient doorgaans te worden aangetoond of de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is om gebruikt te kunnen worden voor reguliere bewoning. In 2019 is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting. Uit het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er lichte verontreinigingen zijn aangetroffen maar dat deze geen aanleiding geven voor het uitvoeren van een nader onderzoek met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 4.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling zeker 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is er geen sprake van de realisatie van gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het plangebied is hierin weergegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

De meest nabijgelegen risicobron betreft een buisleiding van de Gasunie, die op crica 880 meter ten oosten van het plangebied ligt. De 1% en 100% letaliteitsgrenzen die hierbij horen bedragen respectievelijk 100 en 50 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de wet- en regelgeving aangaande externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dit geval ligt het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Nes. Hier komen verschillende functies voor, waaronder (agrarische) bedrijvigheid, maatschappelijke functies en woningen. Er is daarom sprake van een gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn de bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Met de realisatie van de woonruimten is er dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Wat betreft de fysiotherapiepraktijk wordt opgemerkt dat dit een milieucategorie 1 activiteiten betreft, vergelijkbaar met de functie 'artsenpraktijk, klinieken en dagverblijven' zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. In een gemengd gebied geldt voor een milieucategorie 1 activiteit een richtafstand van 0 meter, waarmee deze direct naast milieugevoelige functies, c.q. woningen, mag worden gerealiseerd, zoals de (onzelfstandige) woonruimten uit deze ontwikkeling. De bijbehorende fitnessruimte bevindt zich op een afstand van 15 meter ten opzichte van de onzelfstandige woonruimten. In een gemengd gebied is de richtafstand tussen milieugevoelige functies en fitnesscentra 10 meter waardoor aan deze afstand wordt voldaan. De realisatie van de fysiotherapiepraktijk met fitnessruimte brengt dan ook geen aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden met zich mee.

Voor een cateringbedrijf geldt een richtafstand van 10 meter voor geluid (in een gemengd gebied). Het cateringbedrijf is gevestigd in het linkerdeel van het bedrijfspand, waarmee deze op ruim 30 meter van de dichtstbijzijnde woonfunctie is gevestigd. De uiterste situering van de gevel van het bedrijfspand bevindt zich verder op 14 meter van de dichtstbijzijnde woonpercelen, waarmee ten allen tijde aan de richtafstand zal worden voldaan. Er bevinden zich onzelfstandige woningen boven het cateringbedrijf, waardoor hier niet aan de richtafstand van 10 meter kan worden voldaan. In dat geval moet gemotiveerd worden dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de onzelfstandige woningen, ondanks dat er sprake is van een afstand kleiner dan 10 meter. Ter plaatse worden broodjes belegd en verse sappen bereid. Er staan twee koelwerkbanken met een kleine oven en een vriezer. Er wordt enkele dagen in de week tussen 08.00 en 14.00 door maximaal twee personen gewerkt. Hieruit wordt geconcludeerd dat het gaat hier om een kleinschalig cateringbedrijf gaat met een keuken waarvan de milieubelasting lager is dan een gemiddeld restaurant (milieucategorie 1). Bovendien is ook het type bewoning is hier van belang: namelijk de huisvesting van tijdelijk personeel, ten dienste van het daar gevestigde cateringbedrijf. Er bestaat dus een directe functionele relatie tussen het bedrijf en de wooneenheden/kamers. Hierbij kan de vergelijking worden gemaakt met een bedrijfswoning waarbij de bewoning ook plaatsvindt daar waar het bedrijf. Op basis van bovenstaande is beoordeeld dat er over het geheel een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de te realiseren functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. In dit geval zijn uitsluitend de woonruimten aan te merken als milieugevoelig objecten.

In de directe omgeving van de te realiseren woonruimten bevinden zich op basis van het geldende bestemmingsplan enkele milieubelastende functies. Ten westen bevinden zich achtereenvolgens een bedrijfsbestemming van de KNRM waar bedrijven t/m milieucategorie 2 zijn toegestaan en een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1). In een gemengd gebied geldt voor deze milieubelastende functies een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter. De afstand tussen de te realiseren woonruimten en deze functies bedraagt achtereenvolgens 17 en 53 meter. Hiermee wordt voldaan aan de bijbehorende richtafstanden.

Direct ten noorden van de te realiseren zelfstandige woonunits bevindt zich op basis van het geldende bestemmingsplan een milieubelastende functie. Op deze locatie bevindt zich een loods van de KNRM. De bestemming laat hier bedrijvigheid tot milieucategorie 2 toe, hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter (gemengd gebied). De afstand tussen de huidige KNRM-loods en de geplande wooneenheden is ruim 6 meter. Hier is uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting in plaats van richtafstanden. Ter plaatse van de loods vindt lichte bedrijvigheid plaats: de stalling van een KNRM rubberboot met trekkend

voertuig. Bij oefeningen en uitrukken wordt deze naar buiten gereden waardoor er niet continu bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De daadwerkelijke milieubelasting zal daarom kleiner zijn dan passend bij milieucategorie 2. Een afstand van 6 meter wordt daarom aanvaardbaar geacht.

Ten noorden en noordoosten van het plangebied bevinden zich een sportbestemming en een maatschappelijke bestemming. Dit betreffen een sporthal en een middelbare school. Binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt voor deze functies een richtafstand van 30 meter voor geluid. Hier wordt niet aan voldaan. In voorliggend geval zijn beide functies gevestigd ten noorden van de te realiseren woon-werkvoorziening. Aan de noordzijde heeft dit te realiseren gebouw een dichte wand, wat een geluidwerende werking heeft. Voor wat betreft de school wordt opgemerkt dat de geluidbelasting voornamelijk wordt veroorzaakt vanaf het schoolplein. Deze bevindt zich aan de noordzijde van de maatschappelijke bestemming, die zich daarmee op circa 60 meter van de te realiseren woon-werkvoorziening bevindt.

Gelet op bovenstaande wordt aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimten en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

4.5.4 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied bevindt zich op circa 108 meter vanaf het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Duinen Ameland'. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is door BJZ.nu een zogenaamde AERIUS berekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.

Uit de berekening is gebleken dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/ja. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.



Afbeelding 4.3: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 (l) en het NNN (r) (Bron: Atlas Leefomgeving)

4.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in de provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het NNN behoort is gelegen op circa 87 meter van het plangebied. Het plangebied is daarmee niet gelegen in het NNN. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er tevens geen sprake van aantasting van het nabijgelegen NNN, aangezien er uitsluitend sprake is van de realisatie van een woon-werkvoorziening in het plangebied en het strijdig gebruik maken van een bestaand pand. Er vinden daarmee geen ingrijpende werkzaamheden plaats die kunnen leiden tot een wezenlijke aantasting van de waarden en kenmerken van het NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

Ten behoeve van de realisatie van de woonruimten dient een voormalige schuur te worden gesloopt. Om negatieve effecten op beschermde soorten te kunnen uitsluiten, is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 3 bij dit bestemmingsplan. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek.

Quickscan Natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en tot weinig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Mogelijk nestelen er jaarlijks mezen in de nestkast in de te slopen bebouwing. De inrichting en het gevoerde beheer, maken het plangebied ongeschikt als foerageergebied voor beschermde dieren en geschikte plekken om een vaste rust- of voortplantingsplaats te bezetten ontbreken.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen

van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen beschermde grondgebonden zoogdier, amfibie, vleermuis of ander beschermd door gedood en wordt geen vaste (winter)rust- of voortplantingsplaats van een beschermd dier negatief beïnvloed.

4.6.4 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling geen significant negatieve effecten met zich meebrengt op beschermde gebieden en soorten. Het aspect 'ecologie' vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie plangebied

De provincie Fryslân heeft haar archeologische verwachtingen vastgelegd in de FAMKE. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten; één voor de periode Steentijd – Bronstijd en één voor periode IJzertijd – Middeleeuwen. Beide advieskaarten geven het advies 'geen onderzoek noodzakelijk'. Een archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Atlas Leefomgeving, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Hierdoor wordt gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
  Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.8.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt in voorliggend geval op circa 108 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Duinen Ameland". Uit paragraaf 4.6.2.1 en uit de stikstofdepositieberekening in is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot een toename, maar juist van een afname van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Een nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk

ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de functiewijzing van een bestaand bedrijfsgebouw en de realisatie van één woon-werkvoorziening. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een functie die leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens is uit dit hoofdstuk gebleken dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.2 Watertoets

Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over de ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Dit aangezien de ontwikkeling een hoofdwater raakt. De volledige uitkomst van de watertoets is in Bijlage 4 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Aan weerszijden van een hoofdwatergang ligt een beschermingszone van 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatergang. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van hoofdwatergangen betreffen een vergunningplichtige activiteit.

4.9.3 Conclusie

Op basis van de uitkomst van de watertoets is contact opgenomen met het Wetterskip over het proces en de maatregelen. Voor de verdere procedurele afhandeling van het ruimtelijk plan, is het van belang om het waterschap te blijven informeren en te betrekken en hierin rekening te houden met deze uitgangspunten.

Aangezien de woonruimten worden gerealiseerd op een reeds verhard terrein en tevens binnen een bestaand bouwvlak, wordt niet verwacht dat het aspect 'water' een belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden van bepaalde bouwregels kan worden afgeweken;
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval

toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden van bepaalde gebruiksregels kan worden afgeweken.

In paragraaf 5.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5): Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 6): Dit artikel bevat regels over de activiteit bouwen die aanvullend gelden op één of meerdere bestemmingen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7): Dit artikel is opgenomen om aan te geven welk gebruik van de gronden als strijdig gebruik wordt begrepen;
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8): In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Overige regels (Artikel 9): In dit artikel zijn de overige regels opgenomen. Hierin zijn de regels ten aanzien van parkeren opgenomen.

De algemene regels zijn conform het bestemmingsplan "Nes" overgenomen in dit bestemmingsplan.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

5.3 Verantwoording regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

'Gemengd'

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande en beoogde bebouwing en het bijbehorende parkeerterrein. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, kantoorfuncties, maatschappelijke voorzieningen en een catering. Tevens zijn de gronden bestemd voor wonen, waaronder onder andere wordt

begrepen de huisvesting van tijdelijk personeel, op de eerste verdieping of hoger, waarbij ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – wonen op de begane grond’ geldt dat tevens het wonen op de begane grond is toegestaan.

Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken opgenomen. In de bouwregels is bepaald dat een gebouw binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd, waarbij geldt dat het bebouwd oppervlak van een bouwvlak maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage mag bedragen en de bouwhoogte ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte mag bedragen. Op het westelijk deel, waar het woon-werk complex wordt gerealiseerd, is een aanduiding opgenomen waarmee wordt geregeld dat hier maximaal 12 wooneenheden mogen worden gerealiseerd.

'Groen'

De bestaande en uit te breiden groenstrook zijn bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, beplanting en bebossing, in- en uitritten en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en speelterreinen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is opgenomen in de planschadeovereenkomst die is afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Fryslân

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Fryslân. De provincie heeft aangegeven dat het plan dieper in dient te gaan op de relatie van de ontwikkeling met de regionale woondeal. Hierop is paragraaf 3.2.2 van dit bestemmingsplan aangepast.

7.1.3 Wetterskip Fryslân

In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan naar het waterschap verstuurd. Het Wetterskip is middels de digitale watertoets geïnformeerd over de plannen. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op reeds verharde gronden, worden er geen belemmeringen verwacht voor wat betreft de waterhuishouding. In paragraaf 4.9 is hier reeds uitgebreid op ingegaan.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn zes zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Voor de doorgevoerde aanpassingen wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting.