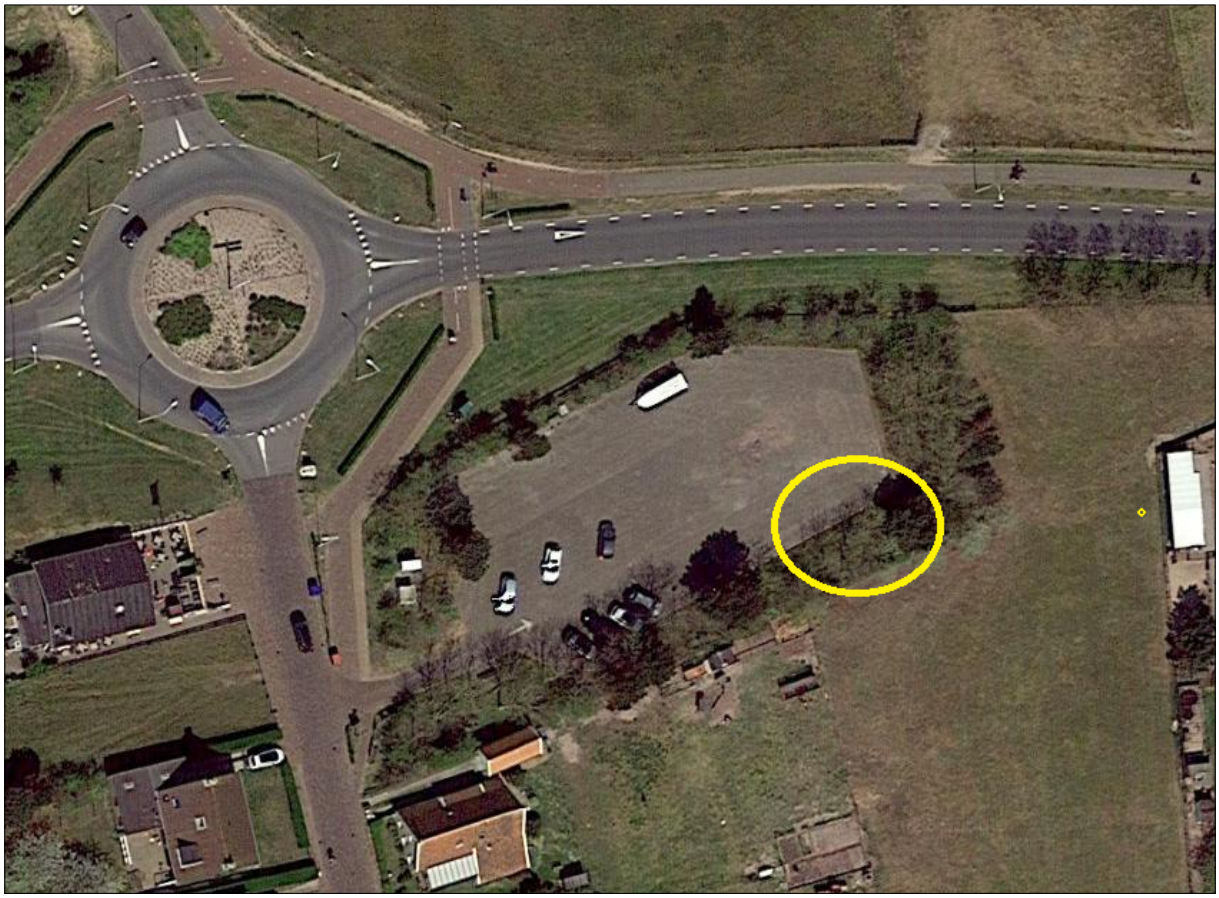
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de Gemeente Ameland is een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een loods waarin een berging en een vergaderruimte worden gerealiseerd. De loods zal gaan fungeren als clubhuis voor Dorpsbelang Ballum, de initiatiefnemer van het project. Het plan is om de loods te bouwen in de oosthoek van de openbare parkeerplaats ten noorden van Ballum. Hoewel dit voornemen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Ballum', kan het college van burgermeester en wethouders op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning voor het bouwplan verlenen indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Middels onderhavige onderbouwing wordt aangetoond dat het plan voor het realiseren van de loods niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Strandweg te Ballum. Het perceel waarbinnen het projectgebied ligt staat kadastraal bekend als gemeente Ballum, sectie G, nummer 3873. Dit perceel komt overeen met de openbare parkeerplaats ten noorden van Ballum, de loods zal ten oosten van de parkeerplaats, aan de rand van het perceel worden gerealiseerd.



1.3 Huidige situatie

Op de projectlocatie bevindt zich op dit moment begroeiing wat rondom de parkeerplaats dienst doet als visuele onttrekking van de parkeerplaats aan de omgeving.

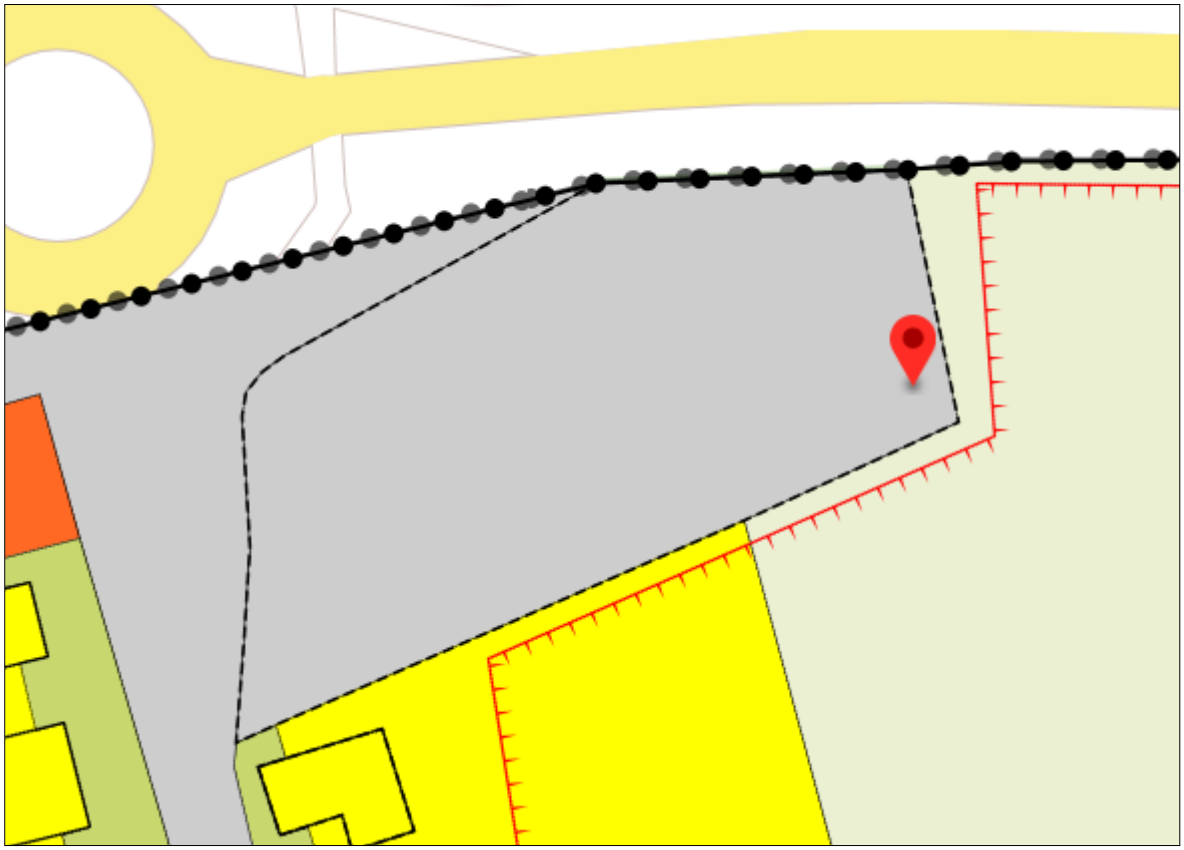


1.4 Vigerend bestemmingsplan

De planologische regels van de projectlocatie zijn opgenomen in het bestemminsplan ‘’Ballum’’, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2012. De locatie heeft hierin de enkelbestemming ‘verkeer-parkeren’ en een functieaanduiding ‘evenemententerrein’. De aanwezige gronden zijn bestemd voor parkeerterreinen en ter plaatse van de functieaanduiding ‘evenemententerrein’ een evenemententerrein, met de daar bij behorende:

- wegen, straten en paden;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- sloten, bermen en beplanting;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

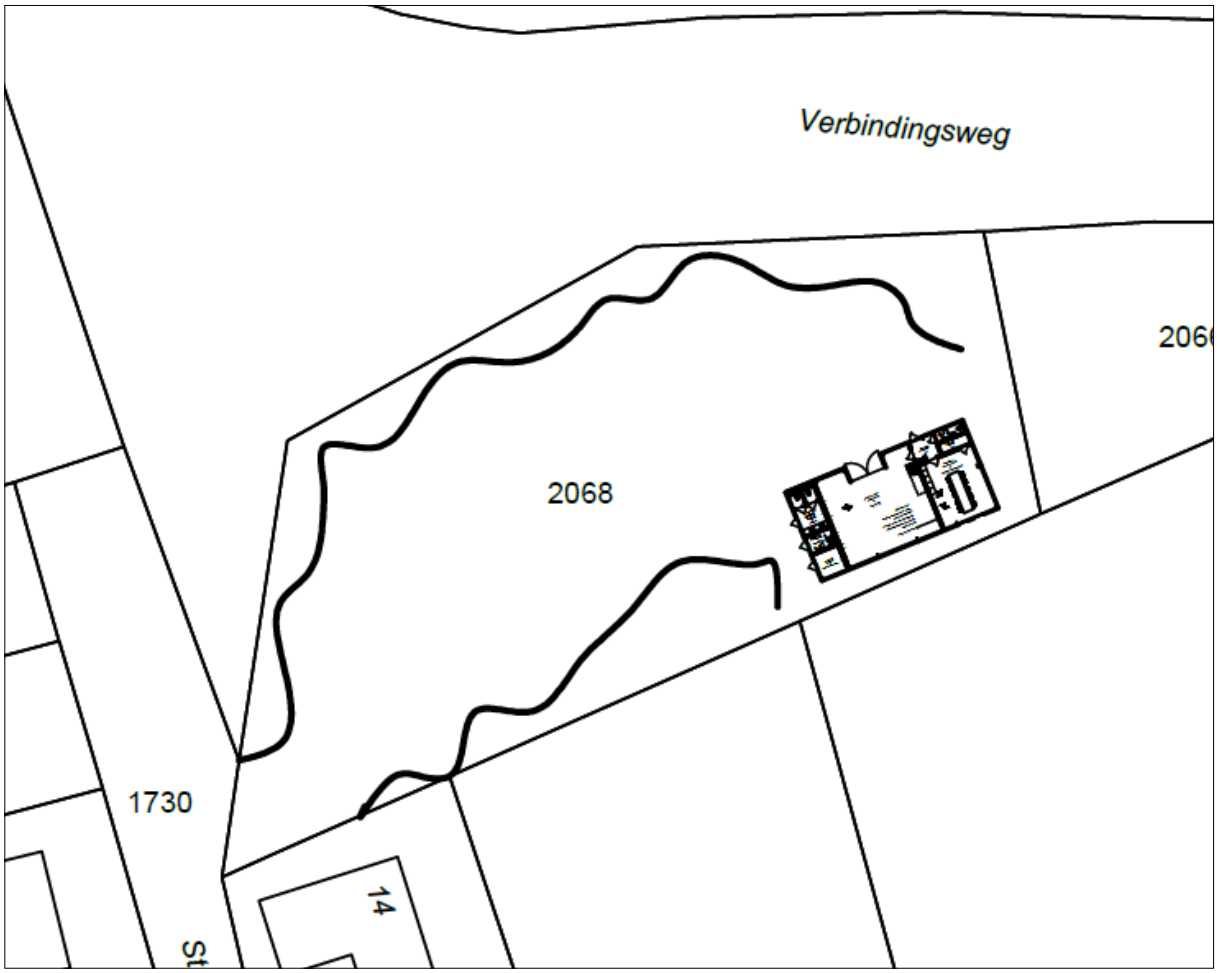
Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan omdat de gronden enkel gebruikt mogen worden voor parkeervoorzieningen en een evenemententerrein. Daarnaast mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden opgericht (artikel 18.2.1 bestemmingsplan Ballum).



2. Het plan

Het plan bestaat uit het bouwen van een clubhuis in de vorm van een loods waarin een berging en vergaderruimte worden gerealiseerd. Aanleiding van het initiatief is het feit dat dorpsbelang Ballum diverse materialen heeft die op dit moment bij vrijwilligers en op een gehuurde locatie zijn opgeslagen. Voor de diverse activiteiten die dorpsbelang Ballum organiseert (o.a. kofferbakverkoop, ringsteken te paard, feestelijk kerstboom planten, krumeltjesspoor en het dorpsfeest) is het praktischer om alle spullen op dezelfde locatie op te slaan. Omdat ook het dorpsfeest op het parkeerterrein van Ballum wordt georganiseerd zijn alle spullen direct vanaf het evenemententerrein raadpleegbaar en hoeven deze niet op diverse plaatsen in het dorp vandaan gehaald worden.

Het plan bestaat uit het bouwen van een loods met een afmeting van 18x9 meter, de oppervlakte van het gebouw is 162 m2. De nokhoogte van de loods zal 6,5 meter bedragen. De gebruiksruimte van de loods zal voor het grootste deel als berging worden ingericht (77,59 m2). Daarnaast zal een ruimte in worden gericht waarin periodiek vergaderd kan worden (33,42 m2) met daarbij behorend een hal en een toiletruimte (11,14 m2). In het westen van het pand komt naast een kleine bergruimte van 6 m2 tevens een ruimte voor openbare toiletten van ongeveer 15 m2, van Bouwtekeningen van het betreffende plan zijn te vinden in de bijlage.



3. Omgevingsaspecten

3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Daarin is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) of een mer-beoordelingsnotitie moet worden opgesteld. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijke plan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Het initiatief bestaat uit een berging en een vergaderruimte. Het type project is niet opgenomen in Bijlage C of D van het besluit m.e.r. Met het project hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden. Er is slechts sprake van een lokale ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving. Het gaat ook niet om een stedelijk ontwikkelingsproject.

Daarnaast blijkt uit de beoordeling in de hierna beschreven paragrafen dat - gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten - geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming is gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

Milieugevoelige functies zijn vooral ten zuiden en ten westen van het projectgebied te vinden in de vorm van woningen. De afstand tot de grens van de dichtstbijzijnde woonbestemming is ongeveer 30 meter. De feitelijke afstand tot de dichtstbijzijnde woning is 75 meter. Met betrekking tot de berging kan in elk geval worden gesteld dat deze qua milieueffecten geen invloed heeft op deze milieugevoelige functies. Voor de vergaderruimte is in de VNG brochure gekeken naar de maximale afstanden die horen bij congrescentra, er geldt dan een minimale afstand van 10 meter (met betrekking tot geur, geluid en gevaar) ten opzichte van milieugevoelige objecten. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

3.3 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een planologische ontheffing op grond van de Wabo objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.
Omdat het initiatief bestaat uit een berging met een ondergeschikte vergaderruimte waar sporadisch vergaderd wordt en er dus geen sprake is van een ruimte waarin dagelijks wordt verbleven, kan gesteld worden dat het hier niet gaat om een geluidsgevoelig object. Vanwege het gebruik van de loods als berging/vergaderruimte, en het feit dat de dichtstbijzijnde woning zich op 75 meter afstand van de projectlocatie bevindt, zal ook de geluidsbelasting van de loods op omringende geluidsgevoelige objecten verwaarloosbaar zijn. In het kader van het geluidsaspect zijn er geen beletselen.

3.4 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen 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 in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Bij een aanvraag omgevingsvergunning met de activiteit bouwen kan het nodig zijn om een bodemonderzoek in te dienen. De gemeente Ameland kan vrijstelling verlenen van het bodemonderzoek als er sprake is van een niet verdachte locatie. Om dit te bepalen dient door de aanvrager het 'Formulier Beknopt historisch Onderzoek locatie' ingevuld te worden. Indien alle vragen op dit formulier met 'nee' beantwoord kunnen worden, is er sprake van een homogene zone volgens de bodemkwaliteitskaart en kan het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek achterwege blijven.

Voor onderhavig plan kunnen alle vragen met 'nee' beantwoord worden. Uit de toetsing van het formulier is derhalve ook gebleken dat er geen nader onderzoek benodigd is. Het ingevulde formulier is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiervoor zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekenende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de ontwikkelingen in het projectgebied. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

3.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg ban 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.

Er worden met dit project een loods gerealiseerd welke hoofdzakelijk voor opslag wordt gebruikt. Daarnaast zal er sprake zijn van een ondergeschikte vergaderruimte. Het aantal verkeersbewegingen van en naar deze locatie zou hierdoor iets kunnen toenemen maar deze toename zal zeker niet significant zijn. De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

De loods wordt niet gerealiseerd op gronden die tot Natura-2000 en/of Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS) gebieden behoren. De locatie van de te bouwen loods ligt binnen de bestemming verkeer-parkeren. Door het voortdurende af- en aanrijden en het parkeren van auto's is er dus al enige verstoring op de projectlocatie. Daarnaast bevindt de projectlocatie zich binnen de functieaanduiding 'evenemententerrein'. Binnen de contouren van deze functieaanduiding wordt een jaarlijks terugkerend vergunning plichtig evenement georganiseerd. De bestaande begroeiing waarin de loods gebouwd gaat worden heeft als doel het visueel onttrekken van de parkeerplaats aan de omgeving. Deze begroeiing grenst aan een weiland in het oosten, de relatief drukke Verbindingsweg in het noorden, een parkeerplaats in het westen en bewoond gebied in het zuiden. Er is een ecologische QuickScan uitgevoerd om uit te sluiten of er beletselen te verwachten zijn op het gebied van ecologie. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde plant- en diersoorten.

3.7 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De provincie heeft archeologisch verwachtingswaarden opgenomen in de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Deze kaart gaat uit van twee verschillende tijdsperiodes, namelijk de steentijd - bronstijd en de ijzertijd – middeleeuwen. Per tijdsperiode worden voor gebieden adviezen gegeven met daarin de archeologische verwachtingswaarde en adviezen vanaf wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Voor de periode steentijd – bronstijd geldt voor de projectlocatie geen onderzoeknoodzaak. Met betrekking tot de periode ijzertijd – middeleeuwen geeft de Provincie het advies om bij ingrepen van meer dan 500 m2 een karterend onderzoek te laten uitvoeren. Omdat het plangebied 160 m2

bedraagt is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie belemmert de ontwikkeling daarom niet.

3.8 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving staat van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het projectgebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden waar in de uitvoering van het project rekening mee gehouden dient te worden. Voor een deel van Ballum geldt dat er sprake is van een van rijkswege beschermd dorpsgezicht, maar op de betreffende locatie aan de Strandweg is hiervan geen sprake. Ook omdat de loods langs een bestaand parkeerterrein wordt gerealiseerd en de cultuurhistorische waarde daarom al gering is, komt de cultuurhistorie niet verder in het geding. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit project.

3.9 Water

Standaard waterparagraaf

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het plan dient te voldoen aan het beleid van het 'Wetterskip Fryslan'.

Digitale watertoets

Het Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op 17 september is via www.dewatertoets.nl deze digitale watertoets uitgevoerd. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan voor de bouw van een loods aan de Strandweg in Ballum heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Omdat de toenemende verharding minder dan 200 m2 bedraagt hoeft er ook geen watercompensatie plaats te vinden. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan met betrekking tot het wateraspect geen belemmeringen met zich meebrengt.

3.10 Verkeer en parkeren

Het initiatief bestaat uit het realiseren van een loods waarin zich voor een groot deel een berging bevindt met daaraan vast een kleine vergaderruimte. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toenemen (zie 'luchtkwaliteit'). De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen kan eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld. Parkeervoorzieningen zijn ruimschoots aanwezig op de openbare parkeerplaats waarnaast de loods gebouwd gaat worden. Er hoeven geen extra parkeermogelijkheden gerealiseerd te worden.

3.11 Conclusie

Er zijn geen omgevingsaspecten die een belemmering kunnen vormen voor dit plan. Derhalve kan gesteld worden dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is en dat er geen sprake zal zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling en het economische risico liggen bij de initiatiefnemer. Met de uitvoering van het project zijn geen gemeentelijke middelen gemoeid. Kosten met betrekking tot de afgifte van de vergunning worden via de gemeentelijke leges verhaald. Eventuele planschade wordt door middel van een anterieure overeenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project past binnen de ruimtelijke kaders van zowel de gemeente als de overige overkoepelende overheden. Er zijn ook geen andere beletselen die zich tegen de uitvoering van het project verzetten. Het initiatief zal middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid mogelijk worden gemaakt.