



Wijzigingsplan 't Skottepad te Ballum Ameland

Wijzigen bestemmingsplan 'Ballum'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ameland;

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Ballum', vastgesteld door de raad op 27 februari 2012.

In bestemmingsplan 'Ballum' heeft het perceel aan 't Skottepad te Ballum, kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G nummer 3107, de bestemming 'Agrarisch- Cultuurgrond, A-C' met voor het westelijk deel tevens de dubbelbestemming 'Waarde- beschermd Dorpsgezicht', met de mogelijkheid het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen';

In deze toelichting wordt een nadere motivatie op het wijzigingsplan verdeeld in:

1. Planuitgangspunten;
2. Wijziging.

1. Planuitgangspunten

In bestemmingsplan 'Ballum' heeft het perceel aan 't Skottepad te Ballum, de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' (artikel 5) met op het westelijk deel tevens de (dubbel)bestemming 'Waarde - beschermd Dorpsgezicht' (artikel 24) met de mogelijkheid voor het college om het plan te wijzigen ex artikel 3.6.1a Wro, in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' (artikel 21) en/of 'Wonen - 2' (artikel 22). Deze wijzigingsmogelijkheid is neergelegd in artikel 5.5 van het bestemmingsplan Ballum.

Huidige situatie

Het plan om maximaal vier vrijstaande woningen te realiseren, wordt gesitueerd op een perceel binnen het centrum van het dorp Ballum aan de noordzijde van 't Skottepad. De omgeving van het perceel kenmerkt zich voornamelijk door woningbouw. Op circa 30 meter in zuidelijke richting is de locatie van Eneco (nutsbedrijf) gesitueerd. Op circa 10 meter in noordelijke richting zijn recreatieve appartementen gelegen en binnen circa 80 meter in noordelijke richting zijn horecagelegenheden gesitueerd in de vorm van een hotel-restaurant en een café-restaurant. De locatie aan 't Skottepad is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummer 3107. De geometrische plaatsbepaling is X-175001/Y-606269.

Planologische mogelijkheden

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

Woningbouw op inbreidingslocaties binnen dorpen past binnen het gemeentelijk beleid. In de 'Structuurvisie Wonen Ameland', vastgesteld door de raad op 12 augustus 2002 is onderhavig perceel aan 't Skottepad als 'te bebouwen open plek' opgenomen. Het perceel is onderdeel van het gebied 'De Stringen e.o.' (nummer 6). Voor dit gebied staat aangegeven dat het terrein geschikt is voor de bouw van woningen, in aansluiting op de rest van 't Skottepad. Het inbreidingsplan 't Skottepad is al eerder (2007) aan de

orde geweest bij de naastgelegen bebouwing. Toen is een beeld gegeven waarin de vier woningen het eindplaatje vormden.

Deze locatie is (vervolgens) opgenomen op de structuurvisiekaart wonen Ballum als te 'bebouwen open plek' in de 'Structuurvisie Ameland', vastgesteld door de raad op 28 november 2011.

Deze locatie is in het bestemmingsplan Ballum, vastgesteld door de raad op 27 februari 2012 en van een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming voorzien.

De vier woningen aan 't Skottepad zijn meegenomen in het woningbouwprogramma 2011-2016 waar Gedeputeerde Staten van Fryslân mee hebben ingestemd op 15 mei 2012. In de actualisatie van het woningbouwprogramma, zoals op 18 februari 2014 aan provincie Fryslân verstuurd, zijn deze vier woningen ook opgenomen in lijst A.

Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijk en stedenbouwkundig kan worden ingestemd met het plan voor vier woningen. De woningen zijn goed inpasbaar in de bestaande ruimtelijke structuur en in de leefomgeving. Het woon- en leefklimaat wordt niet aangetast. Voor wat betreft de omgevingsaspecten kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van archeologie, ecologie, water en milieu. Ook in het kader van de natuurtoets zijn er geen beletselen. Voor wat betreft de waterparagraaf is op 22 mei 2014 een digitale watertoets uitgevoerd en is een overeenkomst afgesloten. Er is samenvattend sprake van een goede ruimtelijke ordening, zie hiervoor tevens bijlage I.

2. Wijziging

In dit plan is gevolg gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders in artikel 5.5.1 van het bestemmingsplan 'Ballum'. Hierbij wordt de bestemming 'Agrarische Cultuurgrond' (artikel 5) gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin'. De bestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' is eveneens van toepassing. Eén en ander zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende Verbeelding. Er wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals genoemd in de specifieke wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.5.2.

Vooroverleg

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

Provincie Fryslân

In het kader van vooroverleg is het plan op 22 mei 2014 de Provincie Fryslân verzonden. Op 11 juli 2014 is aangegeven dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt.

Wetterskip Fryslân

In het kader van vooroverleg is het plan op 22 mei 2014 naar Wetterskip Fryslân verzonden. Eveneens is op 22 mei 2014 een digitale watertoets uitgevoerd.

Op 10 juni 2014 is de volgende reactie ontvangen. Omdat het plan inhoudelijk niet is aangepast, gelden voor dit plan de eerder afgegeven adviezen (ontvangen op d.d. 29-06-2011 en een aanvullend advies op 22-5-2012) en eerder gemaakte afspraken (compromisvoorstel van de gemeente Ameland van d.d. 12-12-2013, waar Wetterskip

Fryslân op 17-1-2014 mee heeft ingestemd). Er is geen aanleiding om voor dit plan een nieuw wateradvies op te stellen.

De reacties in het kader van het vooroverleg zijn opgenomen in bijlage II.

Mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vanaf 27 augustus tot en met 8 oktober 2014 hun schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar te maken over het wijzigingsplan. Van deze mogelijkheid is wel gebruik gemaakt. Op 7 oktober 2014 is één zienswijze ontvangen. Daarnaast heeft de raad op 15 september 2014 een motie aangenomen. De beantwoording van de zienswijze en motie is opgenomen in de reactienota in bijlage III.

Uitvoerbaarheidsaspecten

Betreffende de *maatschappelijke betrokkenheid* bij voorliggende aanvraag wordt aangegeven dat er schriftelijke reacties zijn ontvangen van de overlegpartners.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan naar voren worden gebracht. Hieruit volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Voor wat betreft de *economische uitvoerbaarheid* kan aangegeven worden dat het onderhavige project een particulier initiatief betreft dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Regels bestemmingsplan

Er zijn Inleidende regels, bestemmingsregels (Tuin, Wonen – 1 en Waarde – Beschermde dorpsgezicht), en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan 't Skottepad te Ballum met planidentificatie NL.IMRO.0060.WP13020603-VG01. Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Ballum'.

Ballum, 11 november 2014

Kenmerk: RG/SR

Het college,

Aldus vastgesteld namens het college,



Paul Kiewiet

Adjunct-directeur

Bijlagen:

- I Ruimtelijke onderbouwing
- II Reacties vooroverleg
- III Reactienota

Bijlage I Ruimtelijke Onderbouwing



Ruimtelijke onderbouwing 't Skottepad Ballum, Ameland

Onderbouwing ten behoeve van wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Ballum

Het betreft een aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan 'Ballum'; vastgesteld 27 februari 2012 op basis van een daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Het perceel 't Skottepad te Ballum heeft de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' (artikel 5) en gedeeltelijk (westkant) de dubbelbestemming "Waarde Beschermd Dorpsgezicht" (artikel 24). Op basis van artikel 5.5.1.a. kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – 1' en/of 'Wonen – 2', waarbij bouwvlakken worden gewijzigd dan wel toegevoegd. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" dan wel ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 2". Het perceel heeft de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1". Het zuidwestelijk deel van het terrein met daarop gevestigd een recht van overpad ten behoeve van een belendend perceel, valt buiten de plangrens.

Deze aanvraag tot wijziging is reeds besproken met zowel het Wetterskip Fryslân, als de ambtenaar van uw gemeente. Het Wetterskip Fryslân heeft ingestemd met het watervoorstel van 12 december 2013, inzake de waterhuishouding op genoemde locatie. Dit voorstel is meegenomen in deze aanvraag onder hoofdstuk 2.3.

1. BESCHRIJVING ONTWIKKELING

Initiatiefnemer is voornemens op perceel 't Skottepad Ballum maximaal vier vrijstaande woningen te realiseren. Deze woningen zullen qua architectuur en positionering aansluiten bij de huidige bebouwing.

2. OMGEVINGSASPECTEN

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

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



2. 1 Archeologie

Algemeen

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

FAMKE

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

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

Relatie met het plangebied

Er heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit het Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek 'Ballum, 't Skottepad gemeente Ameland (Frl.)' (uitgevoerd op 19 september 2011) van archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef bv, blijkt dat de kans klein is op het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied aan het Skottepad in Ballum. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet geadviseerd. Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

2. 2 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Vanuit de Flora, - en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook een ontheffing worden verkregen. Door werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora, -en faunawet voorkomen.

Bij de start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgelegd moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn. Als er doormiddel van een wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningen worden gebouwd, zal op dat moment onderzocht worden wat de invloed op



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

2.3 Water

Algemeen

Het aspect water is in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het kader voor de Watertoets wordt door het vigerende beleid zoals geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn water, de Nota Ruimte en de beleidslijn Ruimte voor de rivier.

Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De 'winst' die wordt behaald bij de Watertoets ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid en informatievoorziening. Het plangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân. Het waterschap is geïnformeerd over het initiatief.

Beleid Wetterskip Fryslân

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

Watertoets

Voor het plan aan het Skottepad is in het kader van de watertoets advies gevraagd aan het waterschap.

Wetterskip geeft aan dat er 72 m² wateroppervlak gecompenseerd moet worden voor de (4) nieuw te realiseren woningen aan 't Skottepad, daarnaast moet nog 100 m² wateroppervlak gecompenseerd worden voor de in het verleden gerealiseerde recreatiewoningen aan de Gerrit Kosterweg en de al gerealiseerde woningen aan 't Skottepad. Bij het onderzoeken van de alternatieve compensatie heeft het Wetterskip tijdens de bestemmingsplanprocedure aangegeven dat de compensatie van 172 m² oppervlaktewater gelijk staat aan een opvangcapaciteit in de vorm van grindkorrels of infiltratiekratten van 53,3 m³.

Het voorstel voor de waterparagraaf voor 't Skottepad Ballum, waarmee het Wetterskip heeft ingestemd:

- Open water in de vorm van een sloot van 63 meter op het achter terrein in west-oost richting. Het profiel is conform het advies van het Wetterskip d.d. 02-10-2012. Bij een breedte van 2,70 meter is de breedte op de waterlijn 1,4 meter en wordt 88 m²



gecompenseerd, dit is 51% van de totaal te compenseren wateroppervlakte. Er zal maximaal 30 cm water in de sloot staan.

- Vanuit sociaal perspectief aansluitend op 't Skottepad grindkoffers met drainagebuis in noord-zuid richting over 30 meter. Bij een grindkoffer met afmeting van 0,8x0,8 m. wordt 19,2 m³ gecompenseerd. Dit is 36% van de totaal te compenseren opvangcapaciteit.
- De overloop aansluiten op het gescheiden rioolstelsel dat uitmondt op de schouwsloot aan de Smitteweg. Geen verdiepte Wadi ter plaatse van het speelterrein.

Met het bovenstaande watervoorstel wordt met 87% al grotendeels voldaan aan de wateradviezen c.q. richtlijnen van het Wetterskip. De compensatie van de verharding op het terrein zal maximaal worden gecompenseerd. De sloot op het achter terrein zal, met name in de noord-west hoek, worden verbreed, zodat nog circa 22 m² extra oppervlakte gerealiseerd zal worden. Hiermee is 100% van de huidige en eerdere extra verharding gecompenseerd.

Samenvatting en vervolgacties

Het voorstel voor de waterparagraaf in de vorm van een sloot en grindkoffer met drainage is reeds overeengekomen met het Wetterskip Fryslân.

2. 4. Milieuaspecten

2.4.1. Bodem

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

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

2.4.2. Geluid

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

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

2.4.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de *Wet milieubeheer* in werking getreden. Een onderdeel van deze wet betreft luchtkwaliteit en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken,



als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

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

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties tot 500 woningen met één ontsluitingsweg. Dergelijke projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten. Het aspect luchtkwaliteit leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

2,4,4 Milieuzonering/afstand criteria

Vanuit het oogpunt van milieu is gekeken naar de afstandscriteria zoals ze zijn genoemd in de Richtlijn bedrijven en milieuzonering van de VNG. Voor de afstand van het Nutsbedrijf (Eneco) moet een afstand van 30 meter worden aangehouden. Aan deze afstand kan worden voldaan. Aan de afstandscriteria van 10 meter tussen de woning en horecagelegenheden kan ruimschoots worden voldaan. De afstand tussen de dichtst bijgelegen horecagelegenheid is 80 meter.

2.5. Externe veiligheid

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

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

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

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



3. HUIDIGE SITUATIE, GEWENSTE ONTWIKKELING EN PLANUITGANGSPUNTEN

3. 1 Huidige situatie

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

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

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

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

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

3. 2 Gewenste ontwikkeling

Binnen het dorp wordt enkel beperkte woningbouw toegestaan om de woningbehoefte van mensen die sociaaleconomisch aan de eilanden gebonden zijn.

Zo is het voor de locatie aan 't Skottepâd mogelijk de bestemming te wijziging in Wonen. Een deel van de locatie aan 't Skottepâd maakt deel van uit het Beschermd Dorpsgezicht.

3. 3 Planuitgangspunten

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

- het gebruik van permanente woningen als tweede woning;
- het gebruik van bijgebouwen voor recreatieve bewoning;



- het recreatief medegebruik van reguliere woningen;
- voorzieningen en bedrijvigheid;
- monumenten en karakteristieke panden;
- duurzaam bouwen.

3.3.1. Gebruik van permanente woningen als tweede woning

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

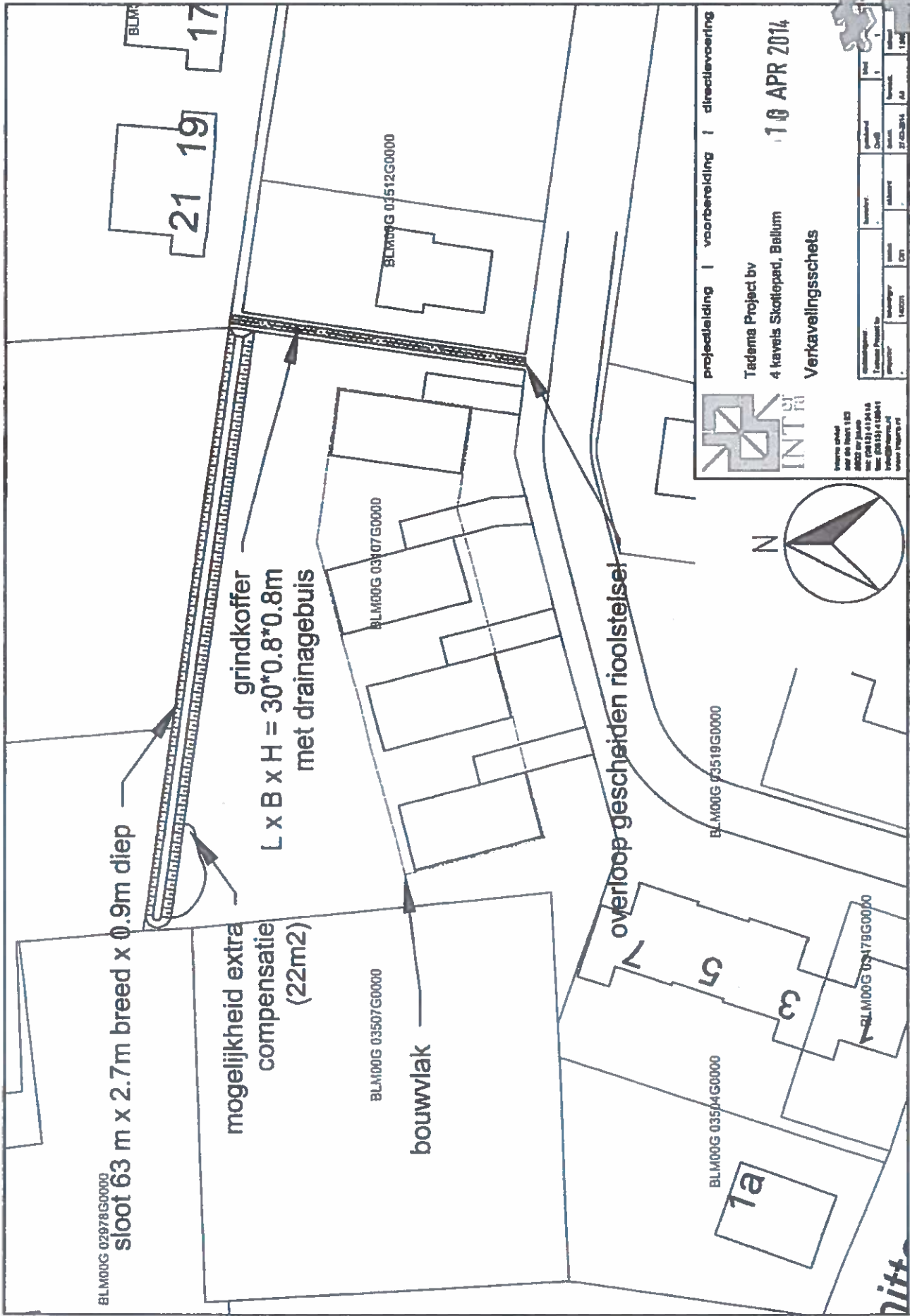
Het aantal tweede woningen moet, omwille van de leefbaarheid in het dorp, zoveel mogelijk worden beperkt en waar mogelijk teruggebracht worden. Om dit te realiseren is in het bestemmingsplan Ballum het gebruik van woningen als tweede woning, als strijdig gebruik aangemerkt. De woningen waarvoor een persoonsbonden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

3.3.2. Recreatief medegebruik

Binnen de bestemming "Wonen-1" wordt maximaal 70 m² oppervlakte aan verblijfsrecreatieve functies toegestaan in de woningen en de daarbij aanwezige aan- en uitbouwen, wanneer het bouwvlak is voorzien van de aanduiding "verblijfsrecreatie". Bijgebouwen mogen hier nadrukkelijk niet voor worden gebruikt. Met een wijzigingsbevoegdheid mag zo'n aanduiding ook op de kaart worden aangebracht om een nieuwe situatie mogelijk te maken. Hierbij moet wel worden voldaan aan diverse criteria. Voorwaarde hiervoor is bijvoorbeeld dat de vestiging van een appartement past binnen de nota "Toeristische capaciteit Friese Waddeneilanden" en de daaruit voortvloeiende beddenboekhouding voor Ameland.

4. CONCLUSIE

De algehele conclusie luidt dat het plan op deze locatie aan het Skottepad te Ballum op Ameland vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.



BLM00G 02878G0000

sloot 63 m x 2.7m breed x 0.9m diep

mogelijkheid extra compensatie (22m2)

BLM00G 03507G0000

bouwvlak

grindkoffer
L x B x H = 30*0.8*0.8m
met drainagebuis

BLM00G 03407G0000

BLM00G 03512G0000

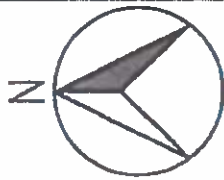
BLM00G 03514G0000

1a

BLM00G 03519G0000

BLM00G 03479G0000

overloop gescheiden rioolsteisel



Interim 2014
van 10 tot 15
1000 per jaar
van 10 tot 15
van 10 tot 15
van 10 tot 15

projectleiding | voorbereiding | directievoering

Tedema Project bv
4 kavels Skottepad, Bellum
Verkavelingsschets

10 APR 2014

Projectnaam	Projectnr.	Ontwerper	Ontwerper	Ontwerper	Ontwerper
Interim 2014	10000	INT	INT	INT	INT



Bijlage II Reacties vooroverleg



W E T T E R S K I P 29 JUNI 2011
F R Y S L Â N

	30 JUNI 2011		16649
i	59	P	R002
e			

Gemeente Ameland
Mevrouw S. Ytsma
Postbus 22
9160 AA HOLLUM

Leeuwarden, 28 juni 2011
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: WFN1108844
Tel: 058-292 2725 / J.P. van der Kloet

Afd. Beleidsontwikkeling en realisatie
Uw kenmerk:

Onderwerp:
Wateradvies Skottepad te Ballum.

Geachte mevrouw Ytsma,

Op 4 mei 2011 ontvingen wij uw aanvraag voor een watertoets voor de de bouw van vier woningen aan het Skottepad te Ballum. Uit de digitale watertoets is gebleken dat voor dit plan de normale procedure moet worden doorlopen. Reden hiervoor is dat het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200m² en dat sloten worden gegraven. In de normale procedure wordt door Wetterskip Fryslân een wateradvies opgesteld waarin wordt ingegaan op de specifieke punten van het betreffende plan. Deze brief vormt het wateradvies voor het hierboven genoemde plan.

Compensatie verharding

In de bestaande situatie, waarin het terrein onverhard is, wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd. In de toekomstige situatie wordt een deel van het plangebied verhard. Bij een toename van verhard oppervlak is er een versnelde afvoer van neerslag. Om ervoor te zorgen dat de versnelde afvoer in de toekomst niet tot overlast leidt hanteert Wetterskip Fryslân het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak¹ gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. De toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De kosten van de compensatie zijn voor de initiatiefnemer van het plan. De compensatie dient gerealiseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied. Het dempen van watergangen moet voor 100% worden gecompenseerd.

De bouwlocatie ligt lager dan de omliggende percelen en de rijbaan. Om toekomstige overlast op de percelen te voorkomen is een goede afwatering van het gebied noodzakelijk. Wij adviseren daarom om aan de noord- en oostzijde van het plangebied een sloot te realiseren. Hier kan hemelwater vanaf de tuinen van de nieuwe woningen en vanaf de reeds gerealiseerde recreatiewoningen aan de noordzijde naar afstromen. Aan de zuidzijde van de nieuw te realiseren sloot kan een overstort worden gerealiseerd naar de bestaande Wadi in het speelterrein aan de zuidzijde van het Skottepad. Om het speelterrein als Wadi te laten functioneren, moet de in het speelterrein aanwezige straatkolk wel omhoog worden gebracht. De straatkolk heeft dan de functie van overstort.

¹ Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23



In de bestaande situatie stroomt het water vanaf het speelterrein versneld af naar het hwa-riool via de straatkolk op maaiveld niveau op het laagste punt van het speelterrein. Hiermee wordt het tegenovergestelde bereikt van wat het doel van de Wadi is. Het realiseren van compensatie door verlaagd terrein aan te leggen op percelen welke in particulier eigendom komen is ongewenst. Het kan niet worden gegarandeerd dat deze percelen door de eigenaar van het perceel niet worden opgehoogd.

De sloot aan de noordzijde van de nieuwe woningen moet nog worden gerealiseerd ter compensatie van in het verleden gerealiseerde recreatiewoningen aan de zuidzijde van de Gerrit Kosterweg 7 en de bouw van 4 nieuwe woningen aan het Skottepad. De sloot aan de oostzijde van het nieuwe plan dient ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak van de vier nieuw te realiseren woningen en ter compensatie van in het verleden gerealiseerde bebouwing aan de oostzijde van het plangebied. Ook de Wadi dient ter compensatie van in het verleden gerealiseerde plannen. Het verhard oppervlak neemt toe met 720m², om als compensatie te kunnen fungeren moet de nieuwe sloot een wateroppervlak van minimaal 72m² hebben. De nieuw te realiseren sloot moet een bovenbreedte hebben van 2,5m en een talud van 1:1, zoals ook is aangegeven in het wateradvies van januari 2008. Bij verdere ophoging van het terrein is een bredere sloot noodzakelijk. Eén en ander is weergegeven op de tekening welke wij meesturen als bijlage bij dit advies. Voor vragen met betrekking tot de compensatie kunt u contact opnemen met de rayonbeheerder van Wetterskip Fryslân, de heer J. Brouwer (bereikbaar via telefoonnummer 058 – 292 22 22).

Voor het graven van de sloten is een vergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

In geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Drooglegging² en waterpeilen

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een zomerpeil van +1,38m NAP en een winterpeil van +1,16m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +2,50m NAP en de +2,80m NAP. Naar verwachting wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. Op onze website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

² De drooglegging is de afstand tussen waterpeil in de sloot en het maaiveld. Voor woningen wordt voor het maaiveld de bovenkant van de vloer genomen.



Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wij vragen u om het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

Mevrouw drs. R. Smit,
manager Cluster Plannen.

Bal

graven sloot ter compensatie van recreatiewoningen aan noordzijde
en nieuwe woningbouw aan Skottepad

graven sloot ter compensatie van plannen aan oostzijde
en nieuwe woningbouw aan Skottepad

overstort sloot naar Wadi

Speelsterrein inrichten als Wadi



Alle rechten voorbehouden aan Wetterskip Fryslân.
De auteursrechten en databankrechten van de ondergrond zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster

Bijlage 1 Voorstel compensatie woningbouw Skottepad - Ballum

in opdracht van: J. van der Kloet

schaal: 1:2.000

vervaardigd door: J. van der Kloet

datum: 24 mei 2011

formaat: A4 staand

versie: <00>

Postbus 36
8900 AA LEEUWARDEN
(058) 292 22 22
www.wetterskipfryslan.nl



W E T T E R S K I P
F R Y S L Â N

22 MEI 2012			
i		p	
o		k	

Gemeente Ameland
De heer R. Korvemaker / S. Roep.
Postbus 22
9160 AA HOLLUM

VERZONDEN 21 MEI 2012

Leeuwarden, 16 mei 2012
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WFN1207227
Tel. 058-292 2222 / J.P. van der Kloet

Beleidsontwikkeling en realisatie

Onderwerp:
Aanvullend wateradvies 't Skottepad te Ballum.

Geachte heer Korvemaker,

Er zijn plannen om aan 't Skottepad te Ballum vier woningen te bouwen. Voor het betreffende plan is door Wetterskip Fryslân op 28 juni 2011 een wateradvies verstuurd. In dit wateradvies vragen wij om nieuw oppervlaktewater te realiseren aan de noord- en oostzijde van de nieuw te bouwen woningen. Ook vragen wij om de straatkolk in de bestaande wadi aan 't Skottepad op te hogen, zodat de wadi ook als wadi kan functioneren.

Op 17 april 2012 heeft u gevraagd of er ook alternatieve vormen van compensatie mogelijk zijn. Reden hiervoor is dat omwonenden bezwaar maken tegen de realisatie van oppervlaktewater in hun woonomgeving. Alternatieve vormen van compensatie zijn mogelijk onder bepaalde voorwaarden. In geval van bijvoorbeeld infiltratie moet het gebied daarvoor geschikt zijn, in geval van tijdelijke ondergrondse berging moet de berging over voldoende capaciteit beschikken.

Compensatie toename verhard oppervlak

Door de gemeente Ameland is gevraagd of compensatie in de vorm van ondergrondse infiltratie mogelijk is. Een veel gebruikte methode hiervoor is het toepassen van infiltratiekratten. Voor het inzetten van infiltratiekratten ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak moet u aan bepaalde voorwaarden voldoen:

1. het hemelwater kan vanuit de infiltratiekratten infiltreren in de ondergrond. ;
2. voor extreme neerslagsituaties is er een overstort naar de reeds aanwezige wadi;
3. de infiltratiekratten hebben voldoende berging;
4. de infiltratiekratten komen niet te liggen op percelen die in particulier eigendom zijn;
5. onderhoud aan de infiltratiekratten wordt uitgevoerd door de gemeente.

1. Voor infiltratie in de ondergrond is een bepaalde bodemgesteldheid nodig. Ideaal is een ondergrond bestaande uit zand in combinatie met een lage grondwaterstand. In die situatie is er in de ondergrond veel ruimte om het hemelwater te infiltreren.



In geval van 't Skottepad gaan wij ervan uit dat aan de eerder genoemde voorwaarden wordt voldaan. Verzoek aan de gemeente is om aan te tonen hoe de bodemopbouw, ter plaatse van het plangebied, precies is en wat de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse is.

2. Om te voorkomen dat het gebied rond de infiltratiekratten tijdens extreme neerslagsituaties teveel vernat, moet u aan de bovenkant van het infiltratiekrat een overstort aanbrengen naar de bestaande wadi.

3. Het infiltratiekrat moet voldoende berging hebben om het hemelwater van het te realiseren verhard oppervlak op te kunnen vangen. De ondergrondse berging moet de grootste bui die gemiddeld 1 keer per 10 jaar voorkomt kunnen opvangen. Deze bui, $T=10$, bedraagt 36mm in 4 uur. Hiervan kan 5 mm rechtstreeks afvoeren naar het oppervlaktewater, 31 mm wordt opgevangen in de infiltratiekratten. Het verhard oppervlak neemt toe met 720m². Daarnaast moet u ook de toename van verhard oppervlak van de recreatiewoningen aan de zuidzijde van de Gerrit Kosterweg 7 en van 4 woningen aan 't Skottepad nog compenseren, dit gaat naar schatting om circa 1000m² verhard oppervlak. De infiltratiekratten moeten een opvangcapaciteit hebben van tenminste $(1720\text{m}^2 * 0,031\text{m} =) 53,3\text{m}^3$.

4. Om te voorkomen dat de infiltratiekratten in de toekomst niet bereikbaar zijn voor onderhoud of (deels) worden verwijderd of beschadigd is het noodzakelijk dat zij niet worden aangelegd op particulier terrein. Ons voorstel is om de infiltratiekratten te realiseren op de locatie waarop u in eerste instantie de nieuwe sloot wilde graven. Dit is aan de noord- en oostzijde van het plangebied.

5. De infiltratiekratten moeten ook in de toekomst blijven functioneren. Daarom is onderhoud aan de kratten noodzakelijk. Het onderhoud bestaat uit het regelmatig legen van de blad- en zandvangen die voor de infiltratiekratten zijn aangebracht.

Herstel van de Wadi

Aan de zuidkant van 't Skottepad is een speelterrein ingericht als wadi. Een wadi is een laagte in het maaiveld waar het hemelwater kan infiltreren in de ondergrond. De wadi is aangelegd om de toename van verhard oppervlak van in het verleden gerealiseerde plannen te compenseren. Omdat de straatkolk is aangebracht op het laagste punt in de wadi functioneert het speelterrein niet als wadi, het water wordt versneld afgevoerd. Wetterskip Fryslân ziet graag dat u de straatkolk omhoog brengt, waarmee de wadi zijn oorspronkelijke functie kan vervullen. Onderstaande foto's laten zien dat de functies wadi en speelterrein een prima combinatie kunnen zijn.



Wanneer de gemeente de straatkolk in de wadi niet omhoog wil brengen dan moet de berging en infiltratie van het hemelwater op een andere manier worden gerealiseerd. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de heer R. de Lange of mevrouw J. van der Kloet van Wetterskip Fryslân.

Dit wateradvies is een aanvulling op het in juni 2011 verstuurd advies. Voor de compensatie van toename verhard oppervlak bieden wij in dit wateradvies een alternatief. Voor het overige blijven de onderwerpen zoals besproken in het eerste wateradvies van toepassing. Indien er naar aanleiding van dit advies nog vragen zijn dan kunt u contact opnemen met mevrouw J. van der Kloet van Wetterskip Fryslân (bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058 – 292 2222).

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

Mevrouw drs. R. Smit,
manager Cluster Plannen.

Roep, Sigrid

Van: Ytzen Faber <yfaber@wetherskipfryslan.nl>
Verzonden: vrijdag 17 januari 2014 16:38
Aan: Roep, Sigrid
CC: Johan Brouwer; Jan Wolters
Onderwerp: RE: voorstel waterparagraaf 't Skottepad Ballum

Beste Sigrid,

Hierbij bevestig ik dat wij akkoord gaan met het compromisvoorstel uit de onderstaande mail voor de waterparagraaf voor de woningbouwlocatie aan 't Skottepad te Ballum. Wij gaan akkoord met het compromisvoorstel van de gemeente mits het beheer en onderhoud van de sloot en de grindkoffers gewaarborgd is. Omdat het feitelijk een hemelwaterstelsel betreft ligt de verantwoordelijkheid en het toezicht op het beheer en onderhoud bij de gemeente.

Met vriendelijke groet,
Mei freonlike groetnis,

Ytzen Faber
Medewerker Planvorming
Werkdagen: di | wo | do | vr
06 - 46172613

Wetherskip Fryslân T 058 - 292 2613 F 058 - 292 2223 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden E yfaber@wetherskipfryslan.nl | www.wetherskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Van: Roep, Sigrid [<mailto:sroep@ameland.nl>]
Verzonden: donderdag 12 december 2013 4:23
Aan: Ytzen Faber
CC: Jelly van der Kloet; Kuperus, Hans; Oud, Jan; Oud, Nico; Tiggelen van, Luc
Onderwerp: voorstel waterparagraaf 't Skottepad Ballum

Beste Ytzen,

Bijgevoegd het gemeentelijk 'compromisvoorstel' voor de waterparagraaf voor de woningbouwlocatie aan 't Skottepad te Ballum.

Volgende week donderdag staat het ook op de agenda van ons ambtelijk overleg in Holwerd. Misschien kun je dan al een reactie op het voorstel geven?

Met vriendelijke groet,

Sigrid Roep
Medewerker Vergunningen
Gemeente Ameland

T (0519) 555 555
E sroep@ameland.nl
I www.ameland.nl

Memo

Gemeente Ameland
BLANCO

Datum:	12 december 2013
Cluster:	Regelgeving
Naam:	Wethouder Nico Oud, Sigrid Roep (gemeente Ameland)
Aan:	Ytzen Faber (Wetterskip Fryslân)
Onderwerp	Voorstel waterparagraaf voor (woningbouw-)locatie 't Skottepad Ballum

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 8 juli 2013 het bestemmingsplan voor woningbouw aan 't Skottepad te Ballum afgewezen. Naar aanleiding hiervan heeft op 23 oktober 2013 een gesprek tussen aanvrager de heer J.G. Tadema, Will Bakema en Sigrid Roep plaatsgevonden.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure is gebleken dat de waterparagraaf een belangrijk onderwerp voor buurtbewoners en de gemeenteraad is. Er is door gemeente veelvuldig met het Wetterskip Fryslân over de betreffende waterparagraaf gecommuniceerd.

Met de heer Tadema is afgesproken dat gemeente Ameland een voorstel voor de waterparagraaf met het Wetterskip bespreekt en (schriftelijk) overeenkomt, alvorens de heer Tadema een aanvraag voor een nieuwe (wijzigings-)procedure op basis van bestemmingsplan Ballum indient.

Compromisvoorstel waterparagraaf 't Skottepad Ballum

Wetterskip geeft aan dat er 72 m² wateroppervlak gecompenseerd moet worden voor de (4) nieuw te realiseren woningen aan 't Skottepad, daarnaast moet nog 100 m² wateroppervlak gecompenseerd worden voor de in het verleden gerealiseerde recreatiewoningen aan de Gerrit Kosterweg en de al gerealiseerde woningen aan 't Skottepad. Bij het onderzoeken van alternatieve compensatie heeft het Wetterskip tijdens de bestemmingsplanprocedure aangegeven dat de compensatie van 172 m² oppervlaktewater gelijk staat aan een opvangcapaciteit in de vorm van grindkoffers of infiltratiekragen van 53,3 m³.

Het 'compromisvoorstel' waterparagraaf 't Skottepad Ballum, zoals door gemeente Ameland aan Wetterskip wordt voorgesteld:

- Open water in de vorm van een sloot van 63 meter op het achter terrein in west-oost richting. Het profiel is conform het advies van het Wetterskip d.d. 02-10-2012. Bij een breedte van 2,70 meter is de breedte op de waterlijn 1,4 meter en wordt 88 m² gecompenseerd, dit is 51% van de totaal te compenseren wateroppervlakte. Er zal maximaal 30 cm water in de sloot staan.
- Vanuit sociaal perspectief aansluitend op 't Skottepad grindkoffers met drainagebuis in noord- zuid richting over 30 meter. Bij een grindkoffer met afmetingen van 0,8 x 0,8 m, wordt 19,2 m³ gecompenseerd. Dit is 36% van de totaal te compenseren opvangcapaciteit.
- De overloop aansluiten op het gescheiden rioelstelsel dat uitmondt op de schouwsloot aan de Smitteweg. Geen verdiepte Wadi ter plaatse van het speelterrein aanleggen.

Met het bovenstaande 'compromisvoorstel' wordt met 87% al grotendeels voldaan aan de wateradviezen c.q. richtlijnen van het Wetterskip. In overleg kan de compensatie van verharding op het terrein worden gemaximaliseerd. Zo is het goed denkbaar dat de sloot op het achter terrein met name in de noord-west hoek wordt verbreed, zodat nog circa 22 m² extra oppervlakte gerealiseerd kan worden. Hiermee is 100% van de huidige en eerdere extra verharding gecompenseerd. Gezien de adviezen van het Wetterskip over open water en grindkoffers zal de toekomstige waterhuishoudkundige situatie naar verwachting goed zijn. Afgesproken met 't Wetterskip wordt dat met deze waterparagraaf een streep onder de compensatie wordt gezet en dat niks 'doorgeschoven' wordt naar Ballum Oost.

Samenvatting en vervolgacties

Het 'compromisvoorstel' waterparagraaf in de vorm van een sloot en een grindkoffer met drainage kan overeengekomen worden met het Wetterskip Fryslân. Over de exacte afmetingen van met name de sloot kan overleg plaatsvinden. Hierna kan een streep onder deze compensatie gezet worden en wordt niks 'doorgeschoven' naar Ballum Oost. Tadema kan een aanvraag voor een wijzigingsbevoegdheid indienen met daarin de kortgesloten waterparagraaf.

datum 22-5-2014
dossiercode 20140522-2-9047

Project: woningbouwlocatie 't Skottepad Ballum
Gemeente: Ameland
Aanvrager: S. Roep
Organisatie: gemeente Ameland

Geachte heer/mevrouw S. Roep,

Voor het plan *woningbouwlocatie 't Skottepad Ballum* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de Normale procedure moet worden gevolgd.

Dit betekent dat wij in een overleg met u willen bespreken hoe voor het plan *woningbouwlocatie 't Skottepad Ballum* rekening kan worden gehouden met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om te bepalen binnen welke termijn u een wateradvies kunt verwachten of voor het maken van een nadere afspraak. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 058-292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslan
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
info@welterskipfryslan.nl

De WaterToets 2014

datum 22-5-2014
dossiercode 20140522-2-9047

Samenvatting van de gegevens voor de watertoets van

project: woningbouwlocatie 't Skottepad Ballum
gemeente: Ameland

Gegevens plan

woningbouwlocatie voor maximaal 4 woningen

oppervlak: 1727 m²
adres: 't Skottepad, 9162 GB Ballum
kadastraal adres: gemeente ballum, sectie G, nummer 3107
tekening meegestuurd:

opmerkingen: Dit plan is al eerder aan Wetterskip voorgelegd. Toen was het een aanvraag voor een bestemmingsplan. Nu is het een wijzigingsplan op basis van bestemmingsplan Ballum. Op 17 januari 2014 is door de heer Y. Faber van uw Wetterskip ingestemd met de voorgestelde waterparagraaf.

Gegevens aanvrager

S. Roep
gemeente Ameland
postbus 22
9160AA Hollum-Ameland
T: 0519 555555
E: sroep@ameland.nl

Gegevens gemeente

gemeente: Ameland
contactpersoon: S. Roep
T: 0519 555536
E: sroep@ameland.nl

Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Ameland

Uw antwoorden op onderstaande vragen

Wordt ALLEEN de gebruiksfunctie van bebouwing gewijzigd?
Antwoord: nee

Is er sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?
Antwoord: nee

10 JUL 2014		
i		p
o		k

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
rweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ameland
Postbus 22
9160 AA HOLLUM

Leeuwarden, 08 juli 2014
Verzonden, - 9 JULI 2014

Ons kenmerk : 01145130
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerp wijzigingsplan 't Skottepad Ballum

Geacht college,

Op 22 mei 2014 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,


dhr. T. Ietswaart
Hoofd Team Algemeen Beleid

provinsje fryslân

Bijlage III Reactienota

Behorend bij het collegevoorstel en -besluit tot vaststelling van het
"wijzigingsplan 't Skottepad te Ballum Ameland"

11 november 2014

1 Inleiding

Op 22 april 2014 is een verzoek ontvangen om de bestemming aan 't Skottepad te Ballum te veranderen in een woonbestemming voor het bouwen van maximaal 4 woningen. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummer 3107. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Ballum', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2012. Onderhavig perceel aan 't Skottepad, heeft de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' en voor het westelijk gedeelte de (dubbel-)bestemming 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht', met de mogelijkheid het plan te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1' of 'Wonen-2'.

Het college is bevoegd te besluiten de bestemming te wijzigen ex artikel 3.6. lid 1. onder a Wro.

2 Ter inzage legging

Het "ontwerpwijzigingsplan 't Skottepad te Ballum Ameland" heeft ter inzage gelegen van 27 augustus tot en met 8 oktober 2014. Nadat het college de raad op 1 september 2014 heeft geïnformeerd over de procedure, heeft de raad op 15 september 2014 een motie aangenomen. Op 7 oktober 2014 is één zienswijze ontvangen. Beide reacties hebben betrekking op de voorgestelde west-oost sloot aan de noordkant van het perceel.

3 Ingekomen reacties

De aangenomen motie en ingekomen zienswijze worden samengevat en van een beantwoording door het college voorzien. Nu beide reacties betrekking hebben op de voorgestelde west-oost sloot aan de noordkant van het perceel wordt voordat op de specifieke reactie wordt ingegaan, een algemene beantwoording gegeven.

Een waterparagraaf is onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de wet moet het Wetterskip in het kader van een goede ruimtelijke ordening advies geven over de waterparagraaf. Het opnemen van open water c.q. sloten in een waterparagraaf, ter compensatie van extra verharding, is te doen gebruikelijk bij de inrichting van plannen voor onder andere woningbouw. De sloot aan de noordkant van het perceel aan 't Skottepad te Ballum Ameland draagt bij aan een goede waterhuishoudkundige situatie en daarmee aan een goede ruimtelijke ordening.

Samengevat heeft het Wetterskip Fryslân inzake de waterparagraaf voor de ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van maximaal vier woningen aan 't Skottepad te Ballum als volgt geadviseerd.

'Het heeft de voorkeur van het Wetterskip Fryslân om compensatie van de extra verharding ter plaatse van 't Skottepad en omgeving te Ballum uit te voeren met open water (sloten). Ervaring heeft namelijk uitgewezen dat open water de beste invloed op een goede waterhuishouding heeft.

Gezien de maatschappelijke en politieke onrust over de eerder voorgestelde sloten in de waterparagraaf van 't Skottepad, is Wetterskip Fryslân akkoord gegaan met een compromisvoorstel van de gemeente waarbij de extra verharding gecompenseerd wordt in de vorm van deels open water en deels grindkoffers met een drainagebuis, mits het beheer en onderhoud van de sloot en de grindkoffers is gewaarborgd.

Compensatie van verharding met alleen grindkoffers of infiltratiekragen (met drainagebuis) kan slechts onder bepaalde voorwaarden plaatsvinden. Wetterskip Fryslân heeft hierover aangegeven dat 'indien er niet gekozen wordt voor de aanleg van een sloot is in de omgeving van 't Skottepad grondwateroverlast te verwachten'. Elders binnen hetzelfde peilvak (bijvoorbeeld in de nieuwe uitbreidingswijk Ballum-Oost) zal dan ook compensatie in de vorm van open water moeten plaatsvinden. Omdat hier sprake is van een voorgestelde waterparagraaf die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zijn de voorwaarden voor compensatie met alleen grindkoffers/ infiltratiekragen ter plaatse niet nader onderzocht.'

3.1 Motie raad

- In de overwegingen geeft de raad aan dat het college invulling wil geven aan de waterparagraaf door middel van een open sloot aan de noordkant van het perceel. Dit is niet in overeenstemming met een eerder besluit van de raad.
- Het college gaat voorbij aan het besluit, terwijl er goede en betaalbare alternatieven zijn zonder een open sloot.
- De raad verzoekt het college alsnog alternatieven toe te passen bij de invulling van de waterparagraaf voor woningbouw aan 't Skottepad te Ballum.

Reactie college

Er wordt vanuit gegaan dat met een 'eerder besluit' wordt bedoeld het besluit van 8 juli 2013 toen de raad heeft besloten de aanvraag af te wijzen om het ontwerpbestemmingsplan 'Ballum- 't Skottepad' vast te stellen. De waterparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan 'Ballum- 't Skottepad' omvatte twee sloten gelegen aan de noord- en oostkant van het perceel. Het 'eerdere besluit' heeft dus betrekking op een andere ruimtelijke procedure (bestemmingsplan in plaats van het huidige wijzigingsplan) met een andere waterparagraaf (twee open sloten in plaats van de onderhavige waterparagraaf met open sloot en grindkoffers met drainagebuis. Het eerdere besluit betrof derhalve onder andere het niet overnemen van een andere waterparagraaf. Er kan dan ook niet gesteld worden dat nu door het college aan een eerder besluit voorbij wordt gegaan.

Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Ballum- 't Skottepad' is op 8 juli 2013 geweigerd (zeven stemmen voor weigering en vier stemmen tegen weigering). Van de zeven afwijzende raadsleden waren er vijf, vanuit sociaal perspectief, tegen uitvoering van de waterparagraaf in de vorm van twee sloten. De overige twee afwijzende raadsleden waren, gezien de marktsituatie, tegen woningbouw op deze locatie. Deze twee afwijzende raadsleden hebben zich niet tegen de waterparagraaf met twee sloten uitgesproken. Dit uit zich ook in het op 8 juli 2013 ingediende amendement (zes stemmen tegen en vijf stemmen voor het amendement), waarin het volgende wordt verworpen 'De compensatie voor de verharding zal bestaan uit de aanleg van grindkoffers met drainagebuis in zowel west-oostelijke – als in noord-zuidelijke richting, gekoppeld aan het bestaande schoonwaterriool'.

Het college heeft, vanuit een goede waterhuishoudkundige situatie en vanuit sociaal perspectief, invulling gegeven aan het best mogelijke alternatief bij de invulling van de huidige waterparagraaf. De noodzaak van het onderzoeken van alternatieven is niet aanwezig.

Conclusie

Het college heeft goede kennis genomen van de motie en ziet daarin geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

3.2 Zienswijze

- Reclamant geeft allereerst aan erkentelijk te zijn met het voorstel dat het noord-zuid gedeelte van het plan uitgerust wordt met een grindkoffer met drainage met een overloop op het hemelwaterriool en dat de speelplaats niet als wadi zal worden ingericht.
- De buurt blijft van mening dat een sloot in west-oost richting niet noodzakelijk is en zal leiden tot overlast in de vorm van ongedierte.
- Veiligheidsrisico's voor kinderen van de bewoners van de toekomstige kavels en kinderen van recreanten van de bungalows van de heer T. Nobel, blijven onverminderd aanwezig.
- Er wordt gewezen op de problematiek rond het jaarlijks onderhoud van de voorgenomen sloot.
- Aangegeven wordt dat compensatie in de vorm van open water buiten het genoemde plangebied kan en mag.
- Gevraagd wordt de eerder aangedragen alternatieve waterhuishoudkundige maatregel in de vorm van grindkoffer met drainagebuis aangesloten op het hemelwaterriool over de volledige west-oostelijke en noord- zuidelijke richting te overwegen.

Beantwoording college

Reclamant haalt veiligheidsrisico's voor kinderen van derden aan. De sloot is zo gesitueerd en van dusdanige afmetingen dat de veiligheidsrisico's voor spelende kinderen maatschappelijk verantwoord worden geacht.

De door reclamant aangehaalde eigenaar van de bungalows aan de noordzijde van het perceel, heeft schriftelijk verklaard juist een voorstander van een zo ruim mogelijke sloot te zijn, teneinde de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse te verbeteren.

Voor wat betreft het toekomstige onderhoud van de sloot is door de situatie en kavelopzet voldoende ruimte beschikbaar om dit met (klein) materieel uit te voeren.

Gezien de afmetingen van de sloot en het feit dat onderhoud hier geen probleem zal zijn, is de verwachting dat de sloot hier niet tot overlast in de vorm van ongedierte zal leiden.

Waar compensatie binnen het plangebied kan plaatsvinden, geniet dit de voorkeur van gemeente en Wetterskip Fryslân. De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is hierbij gebaat. Ter plaatse kan compensatie in de vorm van sloten plaatsvinden. Er is derhalve geen reden om compensatie elders, buiten het plangebied, te realiseren.

Gezien de beantwoording van de zienswijze is het niet noodzakelijk de waterhuishoudkundige maatregel in de vorm van grindkoffer met drainagebuis aangesloten op het hemelwaterriool over de volledige west-oostelijke en noord- zuidelijke richting te overwegen.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen door het college en het wijzigingsplan wordt niet aangepast.