



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

