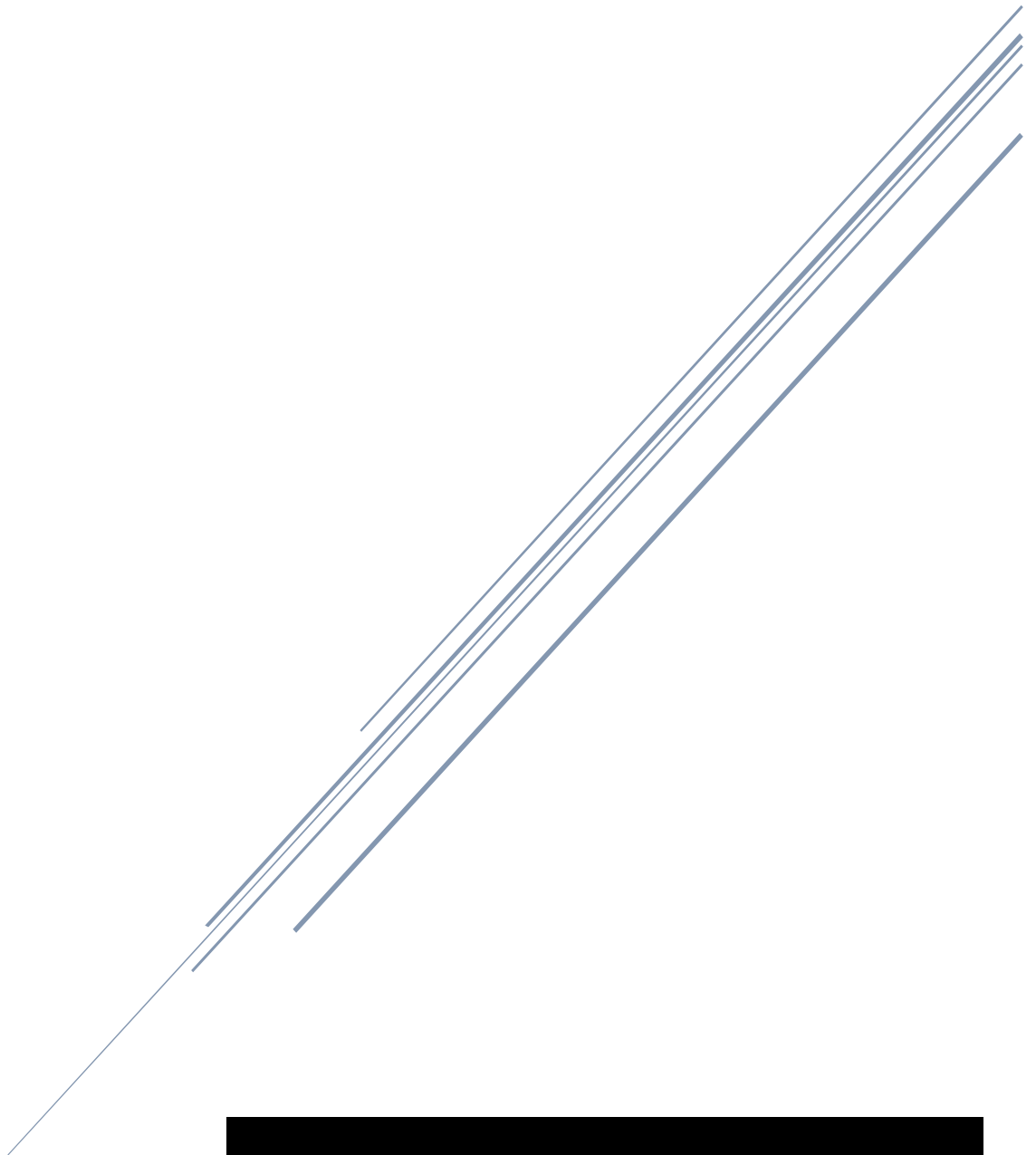


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwbouwwoning Binnendieken Nes Ameland



20 december 2023

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging van het projectgebied	3
1.3	Huidige situatie	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan 'Nes'	4
1.5	Planologische regeling.....	4
1.6	Leeswijzer	5
2.	Het plan.....	5
2.1	Openbare weg.....	5
2.2	Natuurinclusief bouwen	5
3.	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid.....	7
3.1.1.	Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR)	7
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	7
3.2	Provinciaal beleid.....	8
3.2.1	Streekplan Fryslân	8
3.2.2	Structuurvisie Grutsk op 'e Romte!	8
3.2.3	Verordening Romte Fryslân 2014	9
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.3.2	Woonvisie Ameland (2017	10
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1	Bedrijven en milieuzonering.....	10
4.2	Geluid.....	11
4.3	Bodem	12
4.4	Externe veiligheid	12
4.5	Luchtkwaliteit.....	13
4.6	Ecologie	14
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.8	Water	16
4.9	Verkeer en parkeren.....	17
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17
5.1	Economische uitvoerbaarheid	17
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
	Bijlagen:	18
	Bijlage 1: Formulier beknopt historisch onderzoek locatie	18

Bijlage 2: Watertoets 19

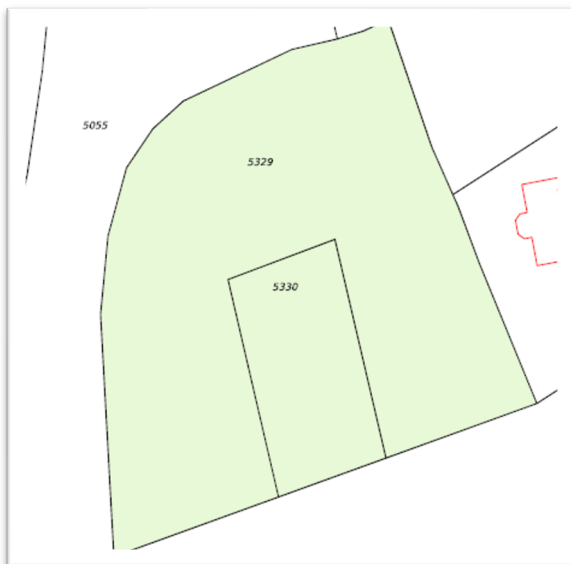
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Binnendieken in Nes, naast nummer 9, ligt een perceel dat in de huidige situatie voor agrarische doeleinden in gebruik is. Het betreffende perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming, hierop mogen geen woonhuizen gebouwd worden. Het plan is om op het agrarisch perceel één woning te realiseren. Hoewel dit voornemen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Nes', kan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, 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 één woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Binnendieken in Nes naast nummer 9. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Nes01, sectie A, nummer 5330 en heeft een kadastrale grootte van 468 m².



Figuur 1.1: Weergave projectgebied Binnendieken (bron:kadaster)

1.3 Huidige situatie

Zoals is aangegeven is het perceel aan de Binnendieken naast nummer 9 op dit moment in gebruik voor agrarische doeleinden.



Figuur 1.2: Huidige situatie Binnendieken (bron: Google Maps)

1.4 Vigerend bestemmingsplan 'Nes'

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Nes'. Hierin heeft perceel de bestemming Agrarisch – Cultuurgrond. De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (agrarische) cultuurgrond;
 - b. groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. paden;
 - e. sloten, bermen en beplanting;
- met de daarbij behorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijn

1.5 Planologische regeling

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Nes 2014, dat op 24 november 2014 is vastgesteld. Op basis van het bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond'. De hoofdgebouwen (lees woonhuizen) moeten binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd worden. Ter plaatse van de voorgenomen woning is geen sprake van een bouwvlak. Daarmee is het voornemen strijdig met het geldende bestemmingsplan. Een uitsnede van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.3.



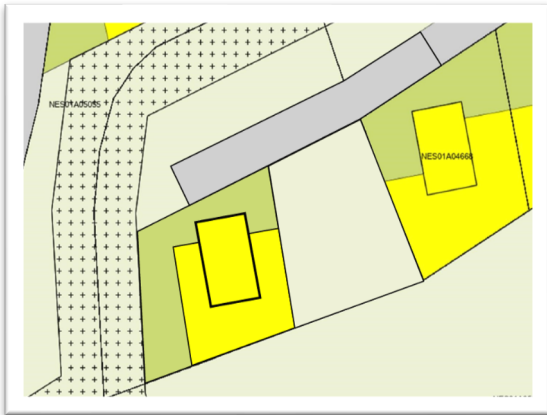
Figuur 1.3 situatieschets bouwvlak Binnendieken (bron: collegevoorstel principeverzoek Binnendieken Nes)

1.6 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken is het project nader toegelicht. In eerste instantie wordt ingegaan op het project zelf (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 stilgestaan bij het van belang zijnde overheidsbeleid (rijks/provinciaal en gemeentelijk beleid). In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan diverse omgevingsaspecten zoals geluid, archeologie, externe veiligheid, parkeren etc. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

2. Het plan

Het betreffende perceel aan de Binnendieken, gelegen naast nummer 9, biedt voldoende ruimte om één woning te realiseren. Door middel van voorliggend plan wordt beoogd op het perceel één woning te realiseren. De beoogde situering van woning wordt weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1: situatieschets bouwvlak Binnendieken (bron: collegevoorstel principeverzoek Binnendieken Nes)

Uit een eerste ambtelijke beoordeling is gebleken dat de woning hier stedenbouwkundig gezien goed inpasbaar is. De locatie sluit aan op bestaand stedelijk gebied. Door de straat Binnendieken te verlengen en te zorgen voor een positionering van de woning gelijk aan de reeds bestaande woningen/bouwvlakken geeft het plan verder invulling aan het bestaande bebouwingsprofiel van de straat.

2.1 Openbare weg

Door verlenging van de Binnendieken kan het bouwperceel aansluiten op de openbare weg. Naast het verlengen van de Binnendieken zullen in de berm naast liggende berm nutsvoorzieningen aangelegd moeten worden. Dit kan door de bestaande nutsvoorzieningen te verlengen. In een nader overleg met de gemeente Ameland kunnen afspraken gemaakt worden over een eventuele overdracht van de 'eigen' weg.

2.2 Natuurinclusief bouwen

De biodiversiteit staat wereldwijd sterk onder druk, zeker in het sterk verstedelijkte en intensief agrarisch gebruikte Nederland. Oorzaken voor dit biodiversiteitsverlies vormen onder meer het verlies en versnippering van leefgebied door bijvoorbeeld verstedelijking en de aanleg van wegen en andere infrastructuur, een steeds verdere intensivering van de landbouw, verzuring en vermeting van grond door een overvloedige stikstofdepositie en klimaatverandering (verdroging). In de bebouwde omgeving maken oude(re) woningen en andere (bedrijfs)panden door sloop en renovatie bovendien steeds vaker ruimte voor goed geïsoleerde nieuwbouw zonder geschikte plekken voor verblijfplaatsen van bijvoorbeeld vogels en vleermuizen. Vanuit dit oogpunt bezien, maar óók omdat een groene leefomgeving een aantoonbaar positieve bijdrage levert aan het welzijn en de gezondheid van de mensen die erin wonen en werken, is het van groot belang om waar mogelijk biodiversiteit in (duurzaamheids)plannen en projecten mee te nemen. Bij dit zogenaamde natuurinclusief bouwen worden bij de (her)inrichting van een gebied waar mogelijk maatregelen meegenomen die bijdragen aan een meer groene en biodiverse leefomgeving. Ook bij de bouw van de woning aan de Binnendieken kan met

kleine maatregelen al een plus gerealiseerd worden ten aanzien van de biodiversiteit. Voorbeelden van maatregelen voor meer biodiversiteit rondom de woning zijn het aanbieden van zoveel en gevarieerd mogelijk groen, bijvoorbeeld door het aanplanten van bloeiende bloemen, heesters en/of bomen op het erf. Daarnaast kan de woning geschikt worden gemaakt voor vogels en/of vleermuizen door inbouw- of opbouwkasten aan te bieden, dan wel het toepassen van een voor vleermuizen geschikte en toegankelijke spouwmuurconstructie. Ook kunnen voorzieningen voor insecten worden gemaakt. Hiertoe bestaan talloze mogelijkheden, waaronder bijenbakstenen, bijenhôtels, vlinderkasten of (van grotere omvang) een insectenmuur. Zeker indien gecombineerd met een boom- en bloemrijke omgeving kan een (over)hoek van het plangebied dat met het oog hierop ingericht van groot belang zijn voor de lokale biodiversiteit. Op internet is een grote hoeveelheid informatie over natuurinclusief bouwen beschikbaar.



Figuur 2.2: Ontwerptekening nieuw te realiseren woning (bron: Bouwkundig bureau Ameland)

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Toets

Voorliggend planvoornemen heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, leden 2 t/m 4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijven voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een ruimtelijk plan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Toets

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning in bestaand stedelijk gebied (bestemming 'wonen'). Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Op grond van de uitspraak van de Raad van State van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) kan de realisatie van 11 woningen niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro.

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing en nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk. Bovendien wordt met voorliggende omgevingsvergunning onderbouwing de ruimtelijke aanvaardbaarheid inzichtelijk gemaakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Fryslân

Het provinciaal beleid is onder meer in opgenomen in het streekplan. In dit plan zijn de dorpen van Ameland aangeduid als 'overige kernen'. In het streekplan staan de bijzondere waarden van de Waddeneilanden voorop. Geconcentreerd in de dorpen is er ruimte voor wonen en werken, afgestemd op de eilander situatie. De woningbouw wordt zo gericht mogelijk ingezet voor bewoners die sociaaleconomisch aan de eilanden gebonden zijn. De provincie ondersteunt gemeenten bij het optimaal benutten van de instrumenten van de (nieuwe) Huisvestigingswet voor een betaalbare huisvesting van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden zijn gebonden. Kwaliteitsverbetering van de recreatie is nodig om concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen.

3.2.2 Structuurvisie Grutsk op 'e Romte!

Op 26 maart 2014 is Grutsk op 'e Romte vastgesteld door Provinciale Staten als thematische structuurvisie. De structuurvisie bundelt de waarden op het gebied van landschap en cultuurhistorie (met inbegrip van archeologie en stedenbouw) in een samenhangende waardering en geeft richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie is ingedeeld in 11 deelgebieden. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Waddengebied'. De visie beschrijft voor dit gebied de landschappelijke en cultuurhistorische structuren welke van provinciaal belang zijn:

1. De onderlinge samenhang van de vier eilanden met de Friese kust, als onderdeel van de bescherming van de Waddenzee en het vasteland.
2. De 'losse' ligging van de eilanden als wezenlijke karakteristiek, waardoor de eilanden een eigen natuur en cultuur ontwikkelen (maatschappelijk en cultureel). Deze solitaire ligging is ook bepalend voor de vorm(ing) van de kustlijn (ruimtelijk).
3. Het dijksysteem, zoals de zeedijken en resten van oude Mieddijken (oudste bescherming van de dorpen; voor 5% nog aanwezig), als omkadering van de open polderlandschappen.
4. De jonge zeepolders met bebouwing (dorpen) op de hogere delen, plaatselijk zelfs op terpen. Eendenkooien in en aan de rand van de polder als groene eilanden in de openheid.
5. Het totale scala aan gradiënten op de eilanden, vanaf het strand, via de duinen, de binnenduinrand en de polders tot aan de Waddenkust. Deze gradiënten zijn nog steeds aan elkaar gekoppeld door duinbeken, die in slenken overgaan.
6. De binnenduinrand als overgang van uitgestrekt duingebied naar het open polderlandschap met zichtlijnen van de binnenduinrand naar de polder en andersom én lineaire duinranddorpen op de overgang.
7. Afwisselend duingebied met cultuuringrepen zoals bossen, stuifdijken, (wei)landjes, bunkers en recreatiewoningen.
8. De ruimtelijke weerslag van het maritieme verleden van het Waddengebied te zien in onder andere havens, bakens, vuurtorens, dorpen met maritieme monumenten.
9. De rust, stilte en leegte van het strand, de buitendijkse kwelders en het wad.

Toets

Voorgenomen initiatief heeft geen - directe - relatie met de landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang. Derhalve worden deze structuren als gevolg van onderhavig plan niet aangetast en past het plan binnen het beleid zoals dat opgenomen is in de structuurvisie.

3.2.3 Verordening Romte Fryslân 2014

De Verordening Romte Fryslân 2014 is in werking getreden per 1 augustus 2014. In de verordening stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald. De verordening bevat regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen aan dienen te voldoen. Voor onderhavig plan zijn de regels met betrekking tot wonen relevant.

Artikel 3 Wonen

3.1 Woonplan

Onder een woonplan wordt in het kader van de verordening verstaan: een door de gemeenteraad vastgesteld, gemeentelijk dan wel intergemeentelijk plan waarin de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties voor een bepaalde periode binnen de gemeente of meerdere gemeenten is aangegeven inclusief de relatie met herstructurering van de bestaande woningvoorraad, dat - met uitzondering van de Waddeneilanden - tot stand is gekomen in onderlinge afstemming met gemeenten in de woningbouwregio.

3.1.1 Woningbouw programma

1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:
 - a. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
 - b. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma 2021-2031 is op 2 juli 2021 ter instemming naar de provincie verzonden. Tijdens eerder overleg heeft de provincie voorgesteld het woningbouwprogramma te herijken voor de periode van 2021 tot 2031 met de bouw van 120 woningen binnen deze periode. De onderhavige plannen voor woningbouw op de locatie Binnendieken passen binnen de geactualiseerde versie (2022) van dit woningbouwprogramma. Hiermee voldoet het plan met betrekking tot het onderdeel woningbouw aan de verordening Romte.

Toets

Onderhavig plan betreft geen woonplan en bestaat uit de realisatie van één woning welke past binnen de ruimte die er voor woningbouw is binnen de gemeente Ameland (zie ook sub paragraaf 3.3.2). Derhalve is het plan niet in strijd met de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Ameland heeft op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente (28 november 2011). De structuurvisie beschrijft de visie voor de ontwikkeling van Ameland voor een periode van 10 jaar. Ameland kent een grote en sterke variëteit aan landschapstypologieën. Het landschappelijk beeld wordt bepaald door duinen, kwelders, bos, polders en een overgangsgebied. Toerisme en recreatie, landbouw, eilandergebruiken en unieke natuurwaarden vormen de belangrijkste (gebruiks)functies in deze gebieden. De combinatie van landschapstypen met bijbehorend gebruik bepaalt zowel het landschappelijk beeld als de ruimtelijk-functioneel structuur van het eiland. Binnen deze

structuur liggen de historische dorpskernen Ballum, Hollum, Nes en Buren welke met elkaar worden verbonden door de Verbindingsweg. Deze weg vormt de grens tussen het zuiden en het noorden van het eiland en is tevens de grens tussen de gebieden waar respectievelijk landbouw en toerisme en recreatie het hoofgebruik vormen. Ten aanzien van wonen zijn in de structuurvisie een aantal keuzes gemaakt ten aanzien van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. De kwantitatieve opgave houdt in dat nog onbenutte bouw mogelijkheden uit de Structuurvisie zijn opgenomen als woningbouwlocaties. Daarnaast is het eventueel mogelijk nieuwe inbreidingslocaties, uitbreidingslocaties en zoekgebieden voor woningbouw aan te wijzen. De kwalitatieve opgave betekent maatwerk op het gebied van schaal, karakteristiek en dichtheid. Voor het kwantitatief realiseren van kwalitatief voldoende woningen is het project dorpsuitbreiding woningbouw in de visie opgenomen. Per dorp is er een visiekaart opgenomen waarop de ontwikkelingsmogelijkheden en restricties aangegeven zijn.

Toets

Het plangebied ligt in stedelijk gebied, in de westelijke dorpsrand van Nes. Het plangebied is op de structuurvisiekaart voor dit dorp aangeduid als te bebouwen open plek. Derhalve sluit voorgenomen ontwikkeling aan op de gemeentelijk structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Ameland (2017)

Uit de Woonvisie Ameland blijkt dat de woningmarkt van Ameland op alle prijssegmenten en zowel koop als huur onder druk staat. Hoeveel woningen er nodig zijn om de druk te verlichten is niet in één getal uit te drukken. In visie wordt aangegeven dat het aantal woningen dat er in de koopsector toegevoegd wordt afhankelijk is van de concrete markt vraag. Er zijn diverse locaties in particulier eigendom waar woningbouw mogelijk is. De gemeente Ameland heeft in overleg met de provincie Fryslân de woningbouwruimte afgestemd. Voor de periode 2016-2020 is er binnen deze afspraken ruimte voor circa 90 woningen hetgeen neerkomt op 15 à 20 woningen per jaar.

Toets

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één woning. Op basis van de woonafspraken tussen de gemeente en de provincie moeten tot 2035 100 nieuwe woningen gerealiseerd worden. Het plan draagt bij aan deze doelstelling.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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/wijzigingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

Figuur 4.1: richtafstandenlijst (bron: VNG)

Toets

De dichtstbijzijnde milieubelastende activiteit betreft 'Groepsaccommodatie de Kiewietshoeve'. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' de activiteit 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra'. Hiervoor geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Er wordt aan deze richtafstand voldaan.

Ten zuidwesten van het plangebied zijn een schildersbedrijf (milieucategorie 2, afstand minimaal 30 m), een installatiebedrijf (milieucategorie 2, afstand minimaal 30m) en een transportbedrijf (milieucategorie 3.2, afstand minimaal 100m) gevestigd. Het onderhavige plan voldoet ruimschoots aan de minimale afstanden tot bedrijfscategorieën.

4.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige 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.

Eenzijds 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.

Toets

Wegverkeerslawaai Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- a. in stedelijk gebied:
 1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 2. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter.

b. in buitenstedelijk gebied:

- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;

d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;

e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen. Daarmee is vanuit het aspect geluid alleen 'wegverkeerslawaaai' relevant. De Binnendieken is een rustige straat waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt. Derhalve is er geen zonering van toepassing.

4.3 Bodem

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 in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht. Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten (indien noodzakelijk) de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

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 het 'Formulier Beknopt historisch Onderzoek locatie' ingevuld te worden. Indien alle vragen op dit formulier met 'nee' beantwoord kunnen worden dat 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. Derhalve is er geen nader bodemonderzoek nodig. Het ingevulde formulier is als Bijlage 1 in deze onderbouwing opgenomen.

4.4 Externe veiligheid

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. Per 1 januari 2010 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart:

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 versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied waarvan berekend is dat ze kan overstroomd door hoogwaterstanden met een kleine kans. Voor het overige geldt dat zich binnen een straal van 700 meter van het plangebied geen risico's op basis van externe veiligheid zijn gelegen. Derhalve geldt dat het plangebied: zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, dan wel 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. Bovenstaand brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.5 Luchtkwaliteit

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 onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen.

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen NIBM. Het NIBM staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² 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 NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Toets

In de toekomstige situatie is er sprake van één extra woning aan de Binnendieken. Verkeersbewegingen bestaan enkel uit het af en aanrijden van de bewoners. Hierdoor zullen de verkeersbewegingen door het voornemen nauwelijks toenemen. Voor zover er sprake zal zijn van een toename aan verkeersbewegingen, zal deze zeer beperkt zijn. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 10 per dag gesteld worden. Er zal geen of nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0 gezet kan worden. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven met 10 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.6 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt enerzijds ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden: Ecologische Hoofdstructuur (EHS; tegenwoordig ook Natuurnetwerk Nederland genoemd: NNN) en Natura 2000-gebieden. Anderzijds gaat het om soortenbescherming. De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming, Barro) en provinciale regelgeving (EHS in provinciale verordening).

Toets

De locatie waar de woning gerealiseerd zal worden is reeds in gebruik als agrarisch perceel en wordt derhalve regelmatig onderhouden. Gelet op de terreingesteldheid van de gronden wordt de locatie ongeschikt geacht voor beschermde flora en/of fauna. Daarnaast is er getoetst of de woning gerealiseerd wordt op gronden die tot Natura-2000 en/of Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS) gebieden behoren. Dit is niet het geval. Op basis van vorenstaande lijkt van aantasting van leefgebied voor beschermde flora en fauna geen sprake, daarnaast is de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling lokaal. Op basis van deze gegevens wordt nader onderzoek op basis van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

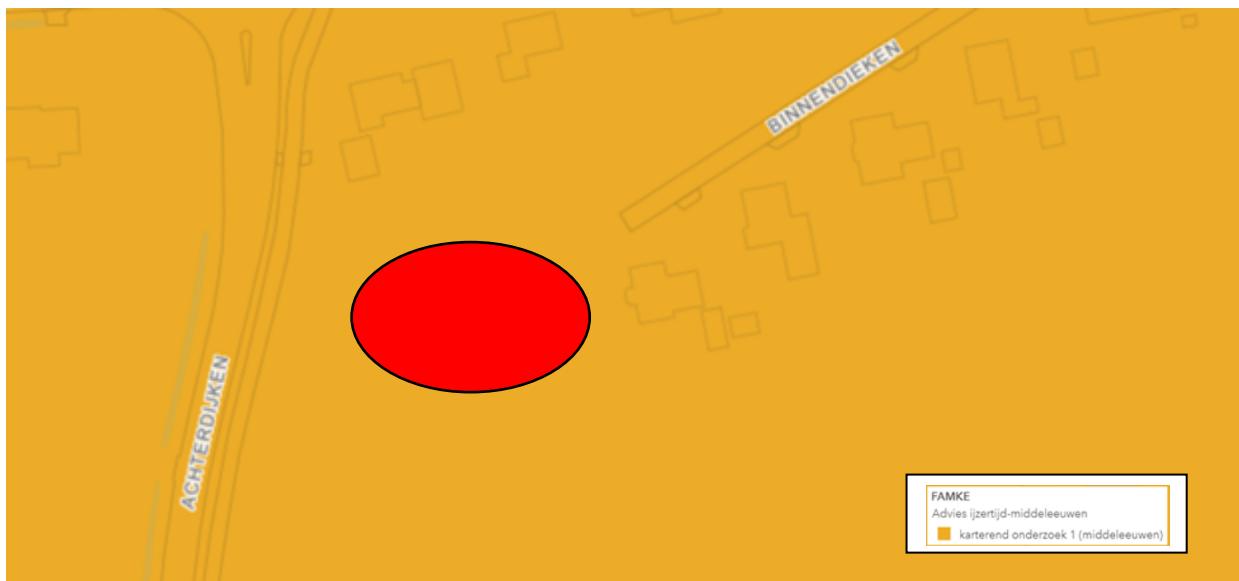
Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet 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 na verwachting in 2021 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behouden waardige 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.

Het perceel aan de Binnendieken (ten westen van nummer 9) kent geen specifiek dubbelbestemming voor archeologie. De provincie heeft in het kader van de archeologie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken. Op basis van de kaart blijkt dat er voor de periode Steentijd-Bronstijd geen onderzoek noodzakelijk is.

Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen geldt voor het plangebied het advies 'karterend onderzoek 1' (zie figuur 4.3). De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Het totale oppervlak dat met de realisatie van de woning bebouwd wordt bedraagt 135 m². Daarnaast zullen er nog leidingen worden gegraven binnen een nieuw te vormen kadastraal perceel van ongeveer 468 m². Er zullen geen diepgewortelde bomen worden geplant. Omdat er geen sprake is van ingrepen in de bodem die ontwikkelingen mogelijk maken van meer dan 500 m², is voorgestelde karterend onderzoek 1 (ijzertijd - middeleeuwen) dan ook niet noodzakelijk. De bouw van de woning wordt dan ook niet door archeologische waarde binnen het plangebied belemmerd.



Figuur 4.3: Archeologische Kaart (FAMKE) - IJertijd Middeleeuwen (bron: Provincie Fryslân).

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd. Cultuurhistorisch- en landschappelijk waardevolle gebieden en elementen zijn op Ameland in grote getalen aanwezig. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er voor onderhavig plan geen beperkingen.

4.8 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 Fryslân'.

Watertoetsproces

Op 26 november 2023 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd, zie Bijlage 2. Uit de watertoets blijkt dat de normale procedure van toepassing is op onderhavig plan. De initiatiefnemer heeft het Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de watertoets blijkt dat het plangebied van invloed is op het water of de wateraspecten. De normale watertoetsprocedure is van toepassing. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan. Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de normale procedure standaard geen wateradvies meer op stelt maar verwijst naar de uitgangsnootitie. De uitgangsnootitie geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit.

Waterparagraaf

Wateraspecten en aandachtspunten

Uit de watertoets blijkt dat het plan invloed heeft op het water of de wateraspecten in de omgeving.

Toename verharding;

Door de ruimtelijke ontwikkelingen in onderhavig plan (lees: het realiseren van een woning) neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Door te compenseren wordt gewaarborgd dat ook in de toekomst geen problemen optreden. Daarnaast heeft compensatie door vasthouden of infiltratie ook een positief effect op het watersysteem als geheel, door het benutten van beschikbare bodemberging.

Toets

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat door de voorgenomen ontwikkeling het noodzakelijk is dat er compenserende maatregelen genomen moet worden. Als compensatie wordt op het perceel van de woning infiltratie riool aangebracht voor de tijdelijke opvang van hemelwater. In overleg met het Wetterskip Fryslân kan de definitieve afmeting van de maatregel bepaald worden.

4.9 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de nieuw te realiseren woning zal een inrit worden aangelegd. Het initiatief vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid op de Binnendieken. Het verkeer zal namelijk niet of nauwelijks toenemen. Op eigen erf is rekening gehouden met een parkeerplaats. Vastgesteld kan worden dat op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 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 afgifte van de vergunning worden via de gemeentelijke leges verhaald. Eventuele planschade wordt door middel van een anterieure overeenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het omgevingsvergunningstraject voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

Bijlagen:

Bijlage 1: Formulier beknopt historisch onderzoek locatie

**Formulier
Beknopt historisch
Onderzoek locatie**

Uw gegevens


Voorletters en Achternaam	
Bedrijfsnaam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Adres onderzoekslocatie	
Postcode en plaats onderzoekslocatie	

Historische informatie locatie

Is er sprake van een gedempte sloot?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Is er sprake van een puinverharding?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Is er op de locatie puin aanwezig of is er sprake van zintuiglijk waarneembare puinbimenging?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Is de locatie verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging vanwege activiteiten uit het verleden?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Is er op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt, of is op andere wijze bekend, dat er een verontreiniging aanwezig is?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Staat de locatie bekend als een ernstig geval van bodemverontreiniging (Wbb-Locatie)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Is er sprake van een (bedrijfs)locatie met bodembedreigende activiteiten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Liggen of hebben op het terrein tanks (ondergronds en/of bovengronds) gelegen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee

Als alle bovenstaande vragen met nee beantwoord zijn is er sprake van een homogene zone volgens de bodemkwaliteitskaart.
Als één of meerdere vragen met ja beantwoord zijn, is er sprake van een verdachte locatie ten aanzien van bodemverontreiniging. Een uitgebreider historisch onderzoek of een (chemisch) bodemonderzoek kan meer uitsluitsel geven.

Ondertekening

Datum: 07/11/2023 Handtekening: 

U kunt dit formulier opsturen naar: Gemeente Ameland, Postbus 22, 9160 AA Hollum-Ameland

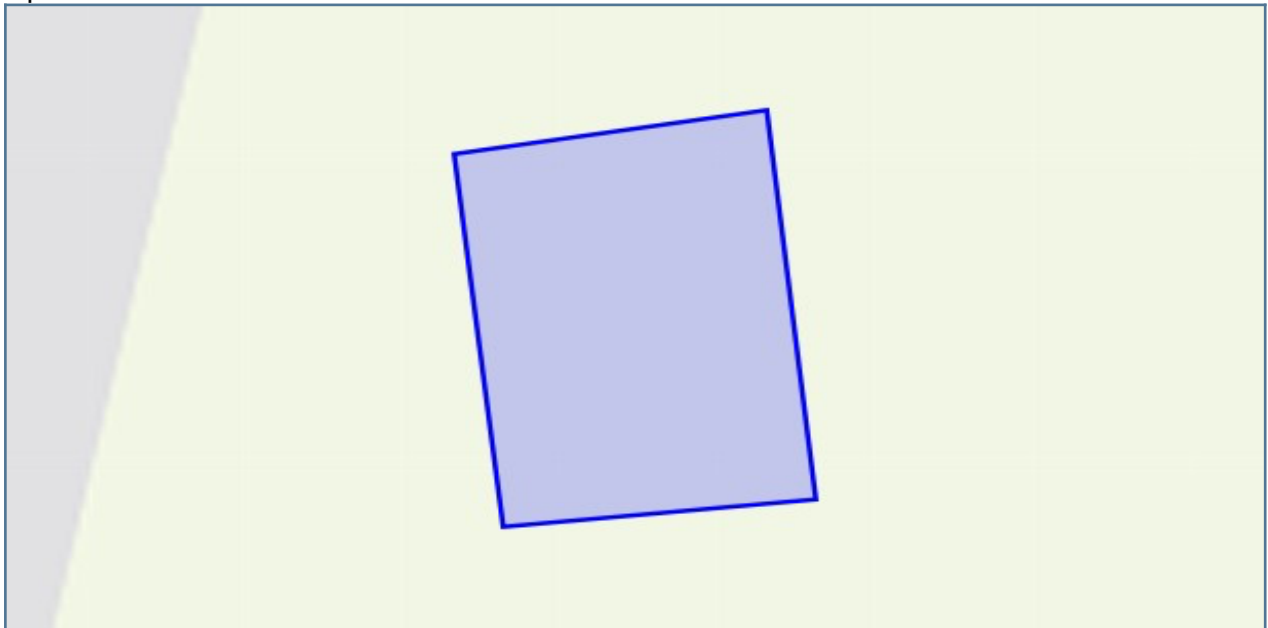
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Normale procedure
2. Advies aanbrengeen toename verharding

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?	nee
Verwacht je een toename van verharding in het plan?	ja
Is er sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?	nee
Wordt het oppervlaktewaterpeil in het plangebied ook gewijzigd?	nee
Wordt er oppervlaktewater gegraven en/of gedempt?	nee
Ga je tijdelijk of permanent op de ingetekende locatie grondwater onttrekken?	nee
Raak je de laag primaire waterkeringen?	nee
Raak je de laag regionale en/of lokale waterkeringen?	nee
Raak je de laag hoofdwateren?	nee
Raak je de laag rioolwaterpersleidingen?	nee

Raak je de laag Grondwaterbeschermingsgebied?	nee
Raak je de laag Kaderichtlijn water?	nee
Raak je de laag vrij voor de boezem?	nee
Raak je de laag waterzuiveringsobject?	nee

Details

1. Normale procedure

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons in te dienen. Dit kun je doen via de knop 'Direct aanvragen' in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder 'details' van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit. We nemen contact met je op wanneer er nog een aanvulling nodig is op dit wateradvies.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de 'toename verharding'. Kijk bij 'Achtergrondinformatie' wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad

watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op de [Friese klimaatatlas](#)

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

2. Advies aanbrenge n toename verharding

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop 'Direct aanvragen' in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Neemt het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de bestaande bebouwing en bedraagt deze toename meer dan 200 m² in de bebouwde kom (stedelijk gebied) of 1500 m² buiten de bebouwde kom (landelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.6) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf