

Bestemmingsplan Hollum 2009

Bestemmingsplan Hollum 2009

Code 02-02-03 / 14-12-09

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	1
1. 3. Vigerende regelingen	1
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	5
2. 3. Gemeentelijk beleid	9
3. DE RUIMTELIJKE SITUATIE	13
3. 1. De historische ontwikkeling	13
3. 2. De ruimtelijk-functionele structuur	13
3. 3. Ontwikkelingen	17
3. 4. Uitgangspunten voor het plangebied	17
4. WONEN	19
4. 1. Huidige situatie	19
4. 2. Ontwikkelingen	20
4. 3. Uitgangspunten	21
5. VOORZIENINGEN	24
5. 1. Huidige situatie	24
5. 2. Ontwikkelingen	26
5. 3. Uitgangspunten	27
6. BEDRIJVEN	29
6. 1. Huidige situatie	29
6. 2. Ontwikkelingen	30
6. 3. Uitgangspunten	30
7. VERKEER EN PARKEREN	32
7. 1. Huidige situatie	32
7. 2. Ontwikkelingen	32
7. 3. Uitgangspunten	33
8. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	35
8. 1. Water	35
8. 2. Bodem	36
8. 3. Archeologie	37
8. 4. Ecologie	38
8. 5. Geluid	40

8. 6.	Luchtkwaliteit	41
8. 7.	Externe veiligheid	42
9.	PLANBESCHRIJVING	43
9. 1.	Toelichting op het juridisch systeem	43
9. 2.	Regeling Aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht	43
9. 3.	Afstemming op overige regelgeving	45
9. 4.	Overgangsrecht recreatief gebruikte bijgebouwen	48
9. 5.	Toelichting op de bestemmingen	48
9. 6.	Dubbelbestemmingen	59
9. 7.	Aanduidingen	60
10.	UITVOERBAARHEID	62
10. 1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
10. 2.	Economische uitvoerbaarheid	63
10. 3.	Grondexploitatie	63

BIJLAGENBOEK

<u>Bijlage 1</u>	Aanwijzingsbesluit Beschermd Dorpsgezicht Hollum
<u>Bijlage 2</u>	Monumenten en karakteristieke panden
<u>Bijlage 3</u>	Fragment FAMKE
<u>Bijlage 4</u>	Kaart Structuurvisie Wonen
<u>Bijlage 5</u>	Wateradvies
<u>Bijlage 6</u>	Onderzoek archeologie
<u>Bijlage 7</u>	Onderzoek ecologie
<u>Bijlage 8</u>	Rapportage Luchtkwaliteit 2008
<u>Bijlage 9</u>	Externe veiligheidsparagraaf
<u>Bijlage 10</u>	Behandeling Overleg en Inspraak en ambtelijke wijzigingen
<u>Bijlage 11</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 12</u>	Inspraakreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Hollum heeft zich, sinds het in werking treden van het meest recente plan voor de bebouwde kom, verder ontwikkeld, dit door zowel dorpsuitbreiding als door verandering van functies binnen de kern. Deels zijn deze ontwikkelingen in nieuwe planologische regelingen opgenomen. Zo is er een dorpsuitbreiding aan de oostzijde van het dorp gerealiseerd, is er een herinrichtingsplan van een gebied aan de noordzijde van het dorp vastgesteld en zijn er op diverse invullocaties (al dan niet reeds gerealiseerde) plannen voor woningbouw. Voor een deel van het gebied geldt ook nog steeds een aantal oude tot zeer oude planologische regelingen.

Nog los van het feit dat bestemmingsplannen iedere tien jaar moeten worden herzien, is actualisering ook vanwege de verandering in wetgeving en diverse ruimtelijke ontwikkelingen nodig. Hierbij valt te denken aan wetgeving op het gebied van archeologie en ecologie. Daarnaast is het ruimtebeslag van mensen op het gebied van werken en wonen in de loop der jaren steeds meer toegenomen. De vigerende regelingen bieden hiervoor niet voldoende ruimte.

Met het actualiseren van de planologische regeling voor Hollum, wordt meteen ingespeeld op de digitalisering van bestemmingsplannen. Naast de actualisering is de gemeente ook bezig met het digitaliseren van (bestaande) bestemmingsplannen. Een belangrijk voordeel van digitale bestemmingsplannen is de gemakkelijke hanteerbaarheid voor zowel ambtenaren als burgers, op het gemeentehuis én via internet.

1. 2. Het plangebied

Om voor al deze elementen een actuele planologisch-juridische regeling voorhanden te hebben, is besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dat de gehele bebouwde kom van Hollum omvat. Het kaartje in *figuur 1* geeft de ligging van het plangebied weer.

1. 3. Vigerende regelingen

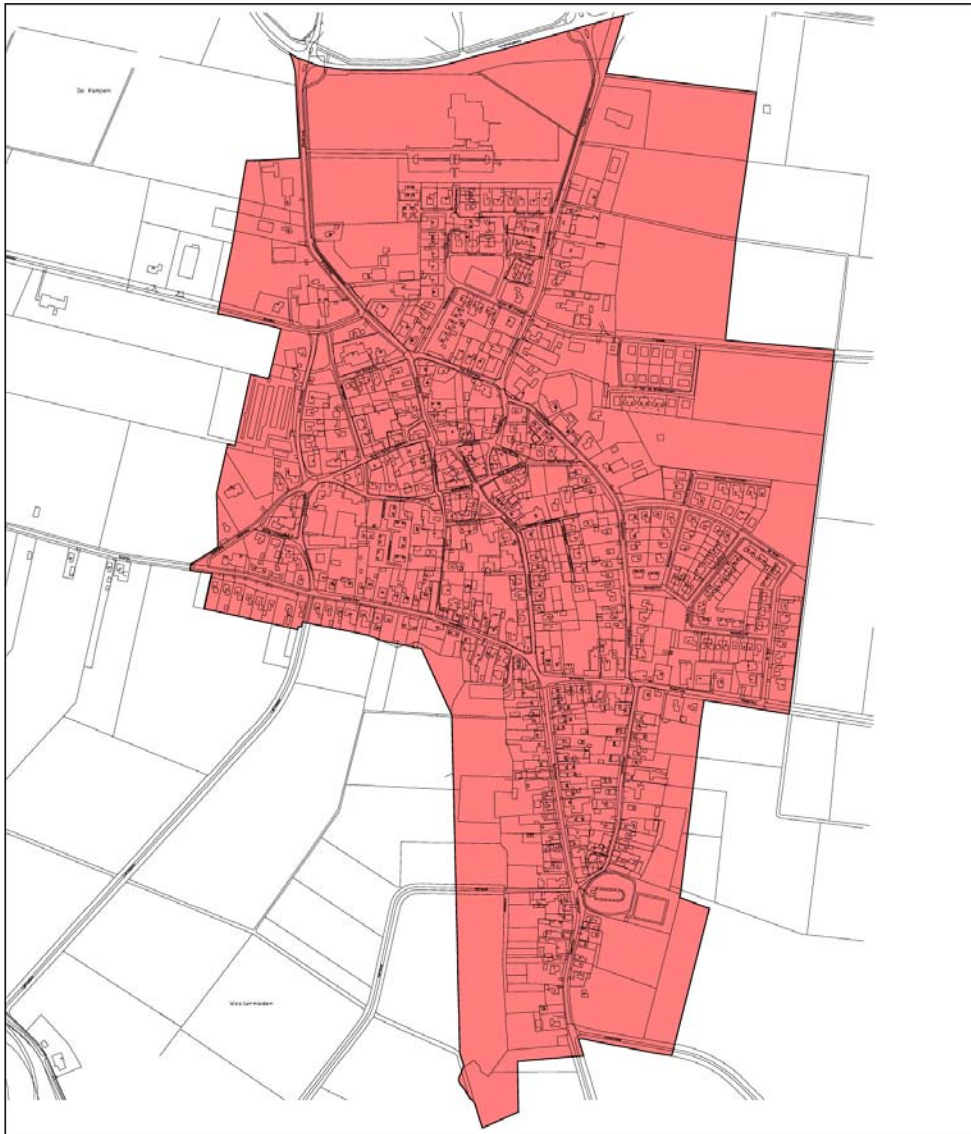
Het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Hollum herzielt diverse vigerende regelingen. Het grootste gedeelte van de huidige kom van Hollum valt nu onder twee bestemmingsplannen. Het *Bestemmingsplan Hollum Kom* heeft betrekking op het Beschermd Dorpsgezicht en de directe omgeving. Het gaat hier om de echte oude kern van het dorp. Het *Bestemmingsplan Hollum - Kern* bevat de regeling voor de gebieden van de, toenmalige, bebouwde kom rondom de oude kern.

Er is inmiddels ook de eerste fase van een dorpsuitbreiding aan de noord-oostzijde van het dorp gerealiseerd. Deze fase bood ruimte aan circa 30 woningen en is geregeld middels het *Bestemmingsplan Hollum - Uitbreiding 1997*.

Tenslotte is er een bestemmingsplan gemaakt voor een gebied aan de Oranjeweg (*Oranjeweg en omgeving*). Met dit plan werd een zestal initiatieven tot verbouw en/of uitbreiding van gebouwen aan de Oranjeweg mogelijk gemaakt, waaronder detailhandel. Het ging hierbij om een uitbreiding van een kampeerboerderij, de verbouw van een manege tot een appartementengebouw en een uitbreiding van een vakantiecentrum aan de westzijde van de Oranjeweg. Aan de oostzijde van de Oranjeweg betrof het de vestiging van een tankstation (verplaatst vanuit de kom).

Het voorliggende bestemmingsplan herziet alle hiervoor genoemde bestemmingsplannen. Op deze wijze ontstaat er één actuele juridisch-plaanologische regeling voor het hele dorp. Bovendien voorziet dit nieuwe plan, in aansluiting op de dorpsuitbreiding van 1997, in een verdere uitbreiding van het dorp. De plangrens is hierop afgestemd. Tenslotte zal, ten noorden van de Trapweg, een bedrijventerrein worden ontwikkeld. Ook deze gronden zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Met het voorliggende bestemmingsplan is getracht zoveel mogelijk aan te sluiten bij het *Bestemmingsplan Buitengebied 1997*. Omdat gestreefd is naar een logische plangrens, wordt niet overal exact aangesloten bij de grens van het *Bestemmingsplan Buitengebied 1997*. In enkele gevallen wordt dat bestemmingsplan dus herzien door het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening is vastgelegd in de *Nota Ruimte (2006)*. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Verder gaat de Nota Ruimte ervan uit dat in of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, zoals de Waddenzee en de nabij het plangebied gelegen Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden, het 'nee, tenzij'-regime geldt. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het onderhavige plangebied ligt nabij een Vogelrichtlijn- en een Habitatrichtlijngebied. Uit het verrichte ecologisch onderzoek blijkt dat de waarden in deze beschermingszones niet zodanig worden aangetast dat er sprake is van een negatief effect. Wat dit betreft past het voorliggende plan dus binnen de kaders van de Nota Ruimte. Het Rijk stelt verder in de Nota Ruimte het beleidskader voor nieuwe recreatiewoningen gelijk aan reguliere woningen. Een aanvraag tot de bouw van een recreatiewoning kan alleen door de gemeente worden toegestaan, indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten.

Het overgrote deel van Ameland valt buiten het PKB-gebied zoals dat is vastgelegd in de *Derde Nota Waddenzee (deel 3, PKB, november 2001)*. In de nota wordt echter gesteld dat ook rekening moet worden gehouden met de externe werking van activiteiten op het beschermingsgebied. De nota geeft aan dat plannen, projecten of handelingen buiten het PKB-gebied, die schadelijke effecten kunnen hebben voor de, op grond van deze PKB, te beschermen en te behouden waarden en kenmerken van de Waddenzee, aan de hoofddoelstelling van deze PKB moeten worden getoetst. De ontwikkelingen die in het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt, zijn van een dermate kleine schaal dat hiervan geen negatieve effecten op de Waddenzee zullen uitgaan.

De hoofddoelstelling van de *Vierde Nota Waterhuishouding* luidt: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

De nota geeft een omslag in het denken aan, aangezien er reeds in is aangegeven dat we in Nederland te maken krijgen met ontwikkelingen (klimaatverandering, zeespiegelstijging) die, als we niet op de juiste wijze ingrijpen, ervoor zullen zorgen dat de problemen in het waterbeheer een structureler karakter zullen krijgen. We zullen moeten leren anders om te gaan met water door meer 'mee te bewegen met het water'.

In het rapport *Waterbeleid in de 21e eeuw* (december 2000) is een overkoepelende visie op de aanpak van veiligheid en wateroverlast weergegeven. Waar mogelijk wil het kabinet de uitvoering hiervan combineren met de aanpak van andere problemen in het waterbeheer (zoals diffuse vervuilingbronnen, verdroging en watertekorten). Daarnaast dient een combinatie gezocht te worden met andere beleidsvelden, zoals natuur en recreatie.

De consequenties die deze aanpak tot gevolg zal hebben, zijn opgenomen in de *Nota Ruimte* (2006). Daarin wordt water als ordenend principe geoperationaliseerd door de "watertoets" te hanteren bij de ruimtelijke planontwikkeling en afweging. In het rapport *Waterbeleid in de 21e eeuw* wordt deze 'watertoets' nader gedefinieerd door het stellen van een drietal criteria waaraan ruimtelijke besluiten moeten worden getoetst:

- de betreffende activiteit moet zo weinig mogelijk belemmeringen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- water ter plekke vasthouden en afvoeren wanneer geen sprake meer is van afwenteling;
- als de activiteit na integrale afweging toch negatieve gevolgen heeft voor de wateroverlast, dient aangegeven te worden welke maatregelen nodig zijn die het watersysteem op 'orde' houden.

2. 2. Provinciaal beleid

Het Streekplan Fryslân 2007 is in december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. Ameland behoort in z'n geheel tot de Ecologische Hoofdstructuur. De kernen op het eiland zijn zogenaamde 'overige kernen'. In het beleid 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 sociaal-economisch aan het eiland gebonden zijn. De provincie ondersteunt gemeenten bij het optimaal benutten van de instrumenten van de (nieuwe) huisvestingswet voor een betaalbare huisvesting van mensen die sociaal of economisch aan het eiland zijn gebonden. Kwaliteitsverbetering van de recreatie is nodig om concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen.

Met betrekking tot woningbouw heeft de provincie in 1997 richtgetallen vastgesteld voor de periode 1993 - 2010. Voor de gemeente Ameland bedroeg dit richtgetal 195 woningen. Bij de eerste herijking van deze richtgetallen, is het richtgetal voor Ameland gelijk gebleven, maar is er wél aangegeven dat de richtgetallen voor de eilanden indicatief zijn. Gemeenten moeten aantonen welke woningbehoefte er is, waarbij het richtgetal eventueel naar boven of beneden kan worden bijgesteld.

In *Wenjen 2000+*: "*Fan mear nei better*" (juli 2002) is het woningbouwbeleid voor de periode van 2002 tot 2010 opgenomen. Hierin is een koppeling tussen nieuwbouw en herstructurering aangegeven, waarmee de provincie vorm geeft aan het kwaliteitsbeleid op het gebied van het wonen. Er wordt sterk ingezet op het zorgen voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zoals starters, ouderen, zorgbehoevenden en asielzoekers/statushouders.

Ook is er sterke aandacht in het woningbouwbeleid voor duurzaam bouwen, ruimtelijke kwaliteit en ruimtegebruik. Met betrekking tot het aan Ameland toegekende richtgetal, heeft inmiddels bestuurlijk overleg tussen de provincie en de gemeente plaatsgevonden. Er is besloten het richtgetal voor de periode van 1 januari 2001 tot 1 januari 2010 op 180 woningen te stellen.

Op 31 mei 2000 is het tweede waterhuishoudingsplan van de provincie, *Dreaun troch it wetter*, vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen, steeds het watersysteem waarin het desbetreffende plangebied ligt, wordt beschouwd. Daarnaast richt dit tweede waterhuishoudingsplan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied. Relaties met de ruimtelijke ordening liggen met name in de functietoekenning.

Als een uitwerking van het provinciale waterhuishoudingsplan van de provincie, is het *Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen* (2000) vastgesteld. Inmiddels zijn de Friese waterschappen gefuseerd tot één Wetterskip Fryslân, maar het beleid uit dit waterbeheerplan blijft gelden. Middels dit plan vindt de vertaling van het beleid op hoofdlijnen naar de verschillende gebieden plaats.

In dat kader is ook het *Integraal Waterbeheersplan* opgesteld, waarin de doelstellingen en het beleid per thema zijn verwoord. Het Wetterskip Fryslân draagt zorg voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en beheert het oppervlaktewater, evenals de sloten en de waterkeringen, en is belast met het peilbeheer.

Op het gebied van recreatie en toerisme heeft de provincie een specifieke nota opgesteld. In deze *Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001 - 2010* wordt geconstateerd dat de verblijfs capaciteit op Ameland voldoet. Er dient dan ook voornamelijk ingezet te moeten worden op een kwaliteitsverbetering, in plaats van een capaciteitsuitbreiding. Er worden in de nota bovendien recreatiekernen aangewezen. Op Ameland betreft dit Nes, wat inhoudt dat ontwikkelingen in de recreatieve sector zich hier dienen te concentreren. Voor kleinschalige nieuwe voorzieningen of voor geringe capaciteitsuitbreidingen als uitvloeisel van kwaliteitsverbetering, worden in principe wel kansen gezien.

Ingegaan wordt op de beddenscapaciteit van dit bestemmingsplan in vergelijking met de "oude" bestemmingsplannen en vervolgens zal dit zichtbaar gemaakt worden in welke mate de beddenscapaciteit van het gehele eiland zal veranderen als gevolg van dit bestemmingsplan.

In het hiernavolgende overzicht zijn het bestaande aantal bedden, de bestemmingscapaciteit van de "oude" bestemmingsplannen (planologische capaciteit) en de beddenscapaciteit van het "nieuwe" bestemmingsplan Hollum 2009 aangegeven. Uit deze cijfers blijkt dat door dit bestemmingsplan de capaciteit met 3.142 zal toenemen ten opzichte van het bestaande aantal bedden. Ten opzichte van het "oude" bestemmingsplan neemt de capaciteit toe met 1.020 bedden.

Sector	Bestaande capaciteit	Oude plannen	Nieuw plan	Vershil
<i>Hotel</i>	18	155	470	+ 315
<i>Pension</i>	4	210	--	- 210
<i>Logies en ontbijt</i>	70	70	70	--
<i>Appartementen I</i>	405	405	405	--
<i>Appartementen II</i>	155	155	155	--
<i>Appartementen III</i>	20	20	20	--
<i>Appartementen IV</i>	199	2300	3170	+ 870
<i>Tweede woningen</i>	200	200	200	--
<i>Agrarisch bedrijf</i>	--	--	--	--
<i>Bungalows</i>	--	--	--	--
<i>Campings</i>	--	--	--	--
<i>Stacaravans</i>	--	--	--	--
<i>Groepsverblijven</i>	472	150	195	+ 45
Totaal	1543	3665	4685	+ 1020

Toelichting op het overzicht:

- de cijfers geven het aantal bedden aan;
- uitgegaan wordt van vijf bedden per appartement / hotelkamer / logies;
- appartementen I betreft een gedeelte van de woning dan wel aangebouwd bij de woning;
- appartementen II betreft vrijstaande bijgebouwen;
- appartementen III betreft vrijstaande, recreatief gebruikte gebouwen, niet zijnde vrijstaande woningen;
- appartementen IV betreft appartementen die vallen onder de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3'.

Het wordt door de gemeente wenselijk geacht om ook inzicht te verkrijgen in de beddenscapaciteit van de logies, de verschillende appartementen en die van de tweede woningen. Maar ook die van gebouwen die niet als woning zijn aangemerkt, vrijstaand zijn en recreatief worden benut. Het betreffende strijdig gebruik van de onderscheiden accommodaties valt onder het overgangsrecht.

Uitgangspunt voor het beleid is de stabilisatiegedachte op basis van het rapport "Toeristische capaciteit Friese Waddeneilanden" van de provincie Fryslân van april 1996. Dit betekent dat het aantal slaapplekken in de gemeente Ameland niet meer dan 28.015 mag bedragen.

Als instrument om de capaciteit bij te houden, zet de provincie in op het bijhouden van een beddenboekhouding. Het ijkpunt hiervoor zijn de bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 1991 geldig zijn.

Permanente bewoning van recreatieverblijven buiten woonkernen is een ongewenst verschijnsel in de visie van de provincie. Het is vanuit de recreatiesector van belang het aanbod en het toeristisch gebruik van recreatiewoningen op peil te houden.

In het volgende overzicht is de totale capaciteit voor Ameland weergegeven. De vastgestelde bestemmingsplannen door de gemeenteraad geven vanaf 1 januari 1991 te zien dat de bedden capaciteit afneemt met 1.258 bedden.

Bestemmingsplan	Datum (raadsbesluit)	+ / - (aantal bedden)
<i>Buren</i>	7 januari 1991	300 -
<i>De Aanleg</i>	21 januari 1991	-
<i>Bedrijventerrein</i>	25 maart 1991	-
<i>Haven Nes en Ballumerbocht</i>	24 april 1995	-
<i>Buitengebied agrarisch, Partiële herziening 1993</i>	1 november 1993	112 -
<i>Roosdunen (nieuw)</i>	16 oktober 1995	160 -
<i>Groot en Klein Vaarwater</i>	12 februari 1996	100 -
<i>Hollum Recreatieterreinen 1995</i>	12 februari 1996	1745-
<i>Strandweg Nes e.o. 1995</i>	9 september 1996	173 +
<i>Paasduinweg</i>	10 maart 1997	-
<i>Oranjeweg dorp Hollum</i>	19 januari 1998	20+
<i>Uitbreidingsplan Hollum 1997</i>	19 januari 1998	-
<i>Buitengebied 1997</i>	17 augustus 1998	18+
<i>Binnenduinrandzone Hollum-Ballum</i>	14 september 1998	-
<i>Roosdunen 2006</i>	23 oktober 2006	72 -
<i>Hollum 2009</i>	Nog vast te stellen	1020 +
	Totaal	2206 – (-72 / + 020) = 1258 -

2. 3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is er ten aanzien van de cultuurhistorische waarden in het dorp op gericht om de waarden van het als Beschermd Dorpsgezicht aangewezen gebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de kenmerkende wegen- en verkavelingsstructuur, de open ruimten en de waardevolle groenstructuur. Belangrijke cultuurhistorische elementen dienen behouden te blijven. Dit geldt voor landschapselementen, maar ook voor als karakteristiek te benoemen bebouwing en gebouwen.

Aantasting van natuurlijk en landschappelijk waardevolle cultuurgrond, dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Dit geldt bij Hollum bijvoorbeeld voor de aanwezige drie dobben aan de zuidrand van het dorp. Bovendien dient een aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur te worden voorkomen.

Bij uitbreiding van de dorpskern dient een beeldkwaliteit nagestreefd te worden die past bij het Amelander karakter. De beeldkwaliteit zal daarom moeten worden afgestemd op de hoofdkenmerken van de bestaande, cultuurhistorisch van belang zijnde, stedenbouwkundige structuur van de bebouwde kom. De beeldkwaliteit uit zich in het bebouwingsbeeld en in het beeld van de openbare ruimten. In dorpsuitbreidingen moet daarom in ieder geval worden vastgehouden aan de karakteristieke situering van gebouwen (topgevel naar de straat), de hoofdvorm (één bouwlaag met kap, zadel- of schilddak, al dan niet in samengestelde vorm, bijgebouwen ondergeschikt) en het kleur- en materiaalgebruik (gele steen, rode dakpan). Met gebruikmaking van deze aspecten, is het goed mogelijk een bij het dorp passend, maar eigentijds en gevarieerd beeld te verkrijgen.

De openbare ruimten dienen, voor zover mogelijk, te worden gekenmerkt door wegen met klinkerverharding, grasbermen langs de weg en (ten minste aan één zijde) laanbeplanting. Begrenzing tussen erven en openbare ruimte dienen in de vorm van heggen en Amelander hekwerk te worden uitgevoerd. Onderbrekingen in de berm (opritten) zullen zoveel mogelijk beperkt worden en uitgevoerd worden in een materiaal dat past bij het bestrijdingsmateriaal van de openbare ruimte.

Tenslotte zijn ook de vele reclame-uitingen een belangrijk element in de beeldkwaliteit. Om de beeldkwaliteit, maar ook de mogelijkheden tot gebruik van de verblijfsruimte te verbeteren, dient de hoeveelheid van deze reclame-uitingen beperkt te blijven. Er moet bovendien de nodige aandacht worden besteed aan de aard van de reclame-uitingen. Het beleid is er daarom ook op gericht om reclame niet te dominant aanwezig te laten zijn.

Om de beeldkwaliteit in alle kernen op Ameland te waarborgen, is voor ieder dorp specifiek een beeldkwaliteitsplan geschreven, waaronder ook de nota *Beeldkwaliteit Hollum* (1998).

Hierin worden de ruimtelijke structuur van het dorp, de dorpsranden, de verschillende uitbreidingen en de bebouwing en architectuur besproken.

In de nota wordt een beeld gegeven van de kern en een analyse van de beeldkwaliteit. Op basis van de nota's voor de vier dorpen is voor het hele eiland het *Beeldambitieplan Ameland* (28 juni 1999) opgesteld, waarmee een discussie over de beeldkwaliteit op gang gebracht moest worden. Dit plan bevat richtlijnen voor de beeldkwaliteit op diverse onderdelen. Ook voor de onderwerpen zoals hiervoor beschreven, wordt in het *Beeldambitieplan* een streefbeeld gegeven. Het uiteindelijke doel is om het ruimtelijke ontwikkelingsproces bij te sturen in de richting van meer kwaliteit.

Met het oog op de analyse die per dorp is gemaakt van de sterke en zwakke punten, is voor zowel nieuwbouwwontwikkelingen als het bestaande beeld een aantal regels en uitgangspunten opgesteld. De wijze waarop dorpsuitbreidingen en invullocaties in de nabije toekomst worden vormgegeven, dragen namelijk in niet geringe mate bij aan de beleving van datgene wat Ameland z'n specifieke identiteit geeft.

In het plan wordt voor de verschillende aspecten van een op nieuwbouw en dorpsuitbreiding gerichte ontwikkeling, globaal aangegeven wat de beeldambitie dient te zijn. Achtereenvolgens komen de kavels, de straatruimte, de dorpsdelen (en dan met name de dorpsuitbreidingen) en tenslotte de dorpen aan de orde. Ten aanzien van de dorpen worden de ruimtelijke structuur, het dorpsilhouet en de dorpsranden behandeld. Met de uitgangspunten in dit plan is bij de opzet van het uitbreidingsplan rekening gehouden.

Het *Reconstructieplan dorpen Ameland* (september 2002) gaat in op de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. In het plan wordt voor Hollum voorgesteld om het verkeerssysteem te wijzigen, om zo het functioneren van het dorpscentrum in de toekomst te garanderen. Het dorpscentrum dient alleen toegankelijk te zijn voor voetgangers en fietsers en niet voor autoverkeer (met uitzondering van bevoorradingsverkeer en bewoners). Direct rondom dit gebied ligt een zone die slechts toegankelijk is voor bestemmingsverkeer en waar overig verkeer geweerd en ontmoedigd wordt. In het algemeen geldt bovendien dat het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden.

In Hollum bestaat een onderscheid tussen het gebied rondom het Zwaneplein en het Beschermd Dorpsgezicht. Het eerstgenoemde gebied zou meer een winkel- en verblijfskarakter moeten krijgen, terwijl in het Beschermd Dorpsgezicht het vasthouden van het authentieke karakter voorop staat. Dit zal worden bereikt door het herstraten van wegen en het herinrichten van bermen, parkeerterreinen en het Zwaneplein.

Er is in het plan specifiek gekeken naar de inrichting en het functioneren van de in Hollum aanwezige parkeerterreinen. Hieruit blijkt dat de terreinen aan de Westerlaan, op de hoek Westerlaan en het Corn. Bruinpad en aan de Oosterlaan worden gehandhaafd. Voor het parkeerterrein aan de J. Jacobsweg is een herinrichting noodzakelijk. Er wordt gedacht aan haaks parkeren en de aanplant van bomen, waarbij rekening wordt gehouden met voldoende ruimte voor evenementen en het verbeteren van de entree.

Met de herinrichtingsmaatregelen uit het *Reconstructieplan dorpen Ameland* wordt in het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden. Ten aanzien van de *waardevolle bebouwing* is op een kaart aangegeven waar zich de rijksmonumenten, de (nog als zodanig aan te wijzen) gemeentelijke monumenten, de structuurbepalende en de architectonisch bepalende panden zich bevinden. Het bestemmingsplan is hierop afgestemd.

In het *Woonplan Ameland 2000* wordt vooral ingegaan op de huidige en toekomstige woningbehoefte op het eiland en de samenstelling van de aanwezige woningvoorraad. Ook de problematiek met betrekking tot de voorraad recreatiewoningen, de voorraad tweede woningen (dit wil zeggen voor permanente bewoning bedoelde woningen die recreatief worden gebruikt) en het huisvesten van personeel komt in het woonplan aan de orde. Tenslotte worden in het woonplan argumenten aangedragen om een ophoging van het provinciaal richtgetal te rechtvaardigen.

Zoals eerder reeds vermeld is, is de reguliere woningbehoefte - na een bestuurlijk overleg - voor de periode van 2001-2010 op 180 woningen gesteld. Daarnaast mogen er nog 50 wooneenheden ten behoeve van personeels-huisvesting worden gebouwd.

Op basis van deze aantallen is de *Structuurvisie Wonen* (vastgesteld 28 januari 2002) opgesteld. In het woonplan is geen aandacht besteed aan de wijze waarop in de toekomst aan de woningbehoefte moet worden voldaan. De *Structuurvisie Wonen* gaat hier verder op in. Op basis van de cijfers in het gemeentelijke woonplan worden in deze structuurvisie de mogelijkheden tot woningbouw (op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties) in de dorpen in beeld gebracht.

In deze structuurvisie is de restcapaciteit in vigerende bestemmingsplannen in beeld gebracht en is onderzocht hoeveel bouwmogelijkheden de "slapende" capaciteit (dat wil zeggen kavels die in particulier eigendom zijn) en de open plekken in de kernen bieden.

In Hollum blijkt er tot 2010 op enkele locaties in de kern en op de uitbreidingslocatie ruimte te zijn voor de bouw van circa 60 woningen. In *bijlage 4* is de Structuurkaart voor Hollum uit de *Structuurvisie Wonen* ter illustratie opgenomen.

Het beleidsplan *Nota Verblifsrecreatie* dat door de raad is vastgesteld is op 18 december 2000, vormt het toeristisch-recreatieve beleidskader. Het uitgangspunt van het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging, aan de hand van natuurlijke marktontwikkelingen. Er wordt nadrukkelijk niet ingezet op een sterke kwantitatieve groei. In het huidige bestemmingsplan wordt dit beleid vertaald en zijn de huidige verblifsrecreatieve functies vastgelegd.

De gemeente Ameland heeft een *Horecabeleidsplan* opgesteld dat op 18 december 2006 door de raad is vastgesteld.

In dit plan is het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de horecafuncties op het eiland neergelegd. Er wordt ingezet op het ontwikkelen van Nes als 'bruisend centrum' van het eiland. Hollum krijgt het profiel 'gezellig vertoeven in een historische kern'. Voor Buren dient de horeca zich met name te richten op campinggasten en in Ballum tenslotte wordt de huidige situatie geconserveerd.

Deze verschillende uitgangspunten vertalen zich ook in het toestaan van verschillende typen horeca ¹⁾ en het bieden van verschillende ontwikkelingsprofielen voor de vier kernen. Voor Hollum wordt ingezet op de ontwikkeling van de restaurantsector in het centrumgebied. Voor wat betreft snackbars en cafés is het beleid gericht op het behoud van de bestaande situatie (consoliderend beleid). Nachthoreca is in z'n geheel niet toegestaan. De bestemmingsregeling is op dit uitgangspunt afgestemd.

¹⁾ In het Horecabeleidsplan worden onderscheiden:

- restaurants
- hotels en andere logiesverstrekkers
- fastfoodbedrijven
- cafés en andere drankverstrekkers
- discotheken

3. DE RUIMTELIJKE SITUATIE

3. 1. De historische ontwikkeling

Het dorp Hollum ligt, samen met Ballum, op de meest westelijke van de drie duincomplexen op Ameland. Direct ten noorden van Hollum ligt een aantal verblijfsrecreatieve complexen. Ten noorden daar weer van liggen de hoge duinen die bescherming tegen de zee bieden. Ten zuiden van deze duinen liggen de weidegronden. Het dorp Hollum ligt te midden van deze weidegronden, op een uitloper van de hoge zandgrond van de duinen, die als een soort landtong in de lagere gronden fungeert.

De oorspronkelijke opbouw van Hollum is karakteristiek voor de kernen op het eiland, met boerderijen in het dorp, rond het dorp de akkers op de hogere gronden, iets verder weg de gemeenschappelijke woeste gronden met heidegebieden in de lagere duinen, en nog weer verder de lagere gebieden naar het Wad toe (het kweldergebied). Naast een groot aantal boerderijen kende het dorp ook daarbijbehorende bedrijvigheid, waaronder een melkfabriek. De bedrijfsfunctie werd gecombineerd met de woonfunctie. De boerderijen in het dorp zijn nu nauwelijks meer in agrarisch gebruik. Wel komt hier de agrarische functie nog deels terug in de hobby- en deeltijdsector.

Met de bedijkingen, de eerste verkaveling van gemeenschappelijke gronden rond 1900 en vervolgens met de ruilverkaveling van 1950, zijn de kleine bouwlandkavels samengevoegd en zijn de gezamenlijke weiden verdeeld in grote, rechthoekige percelen. Veel boerderijen werden toen buiten de dorpskern geplaatst. In tegenstelling tot andere Waddeneilanden, waren de landbouw en de visserij op Ameland altijd al een belangrijke bron van bestaan; de zeevaart speelde een iets minder belangrijke rol. Vooral de walvisvaart speelde in met name de 18de eeuw een belangrijke rol. De vele "commandeurswoningen" zijn hier nog getuige van. Het Amelander type is te herkennen aan hoge zadeldaken, gevat tussen topgevels, met daarin een dubbele richel ("een fries") met uitstekende steentjes in de topgevel aan zowel de voor- als de achterzijde van de woningen.

Vanaf 1920 is er op Ameland sprake van een opkomend toerisme, in eerste instantie vooral in Nes en later ook in de overige dorpen. Ten noorden van Hollum is een groot aantal zomerwoningen gebouwd en in en bij de kern verrezen ook diverse (verblijfs)recreatieve voorzieningen. Sindsdien heeft het toerisme zich over het gehele eiland ontwikkeld.

Ten noorden van Hollum is onder meer een groot aantal zomerhuizen en tevens een hotel-/appartementencomplex gebouwd.

3. 2. De ruimtelijk-functionele structuur

Het Beschermd Dorpsgezicht

De ruimtelijk-functionele structuur van het dorp Hollum wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezigheid van het Beschermd Dorpsgezicht.

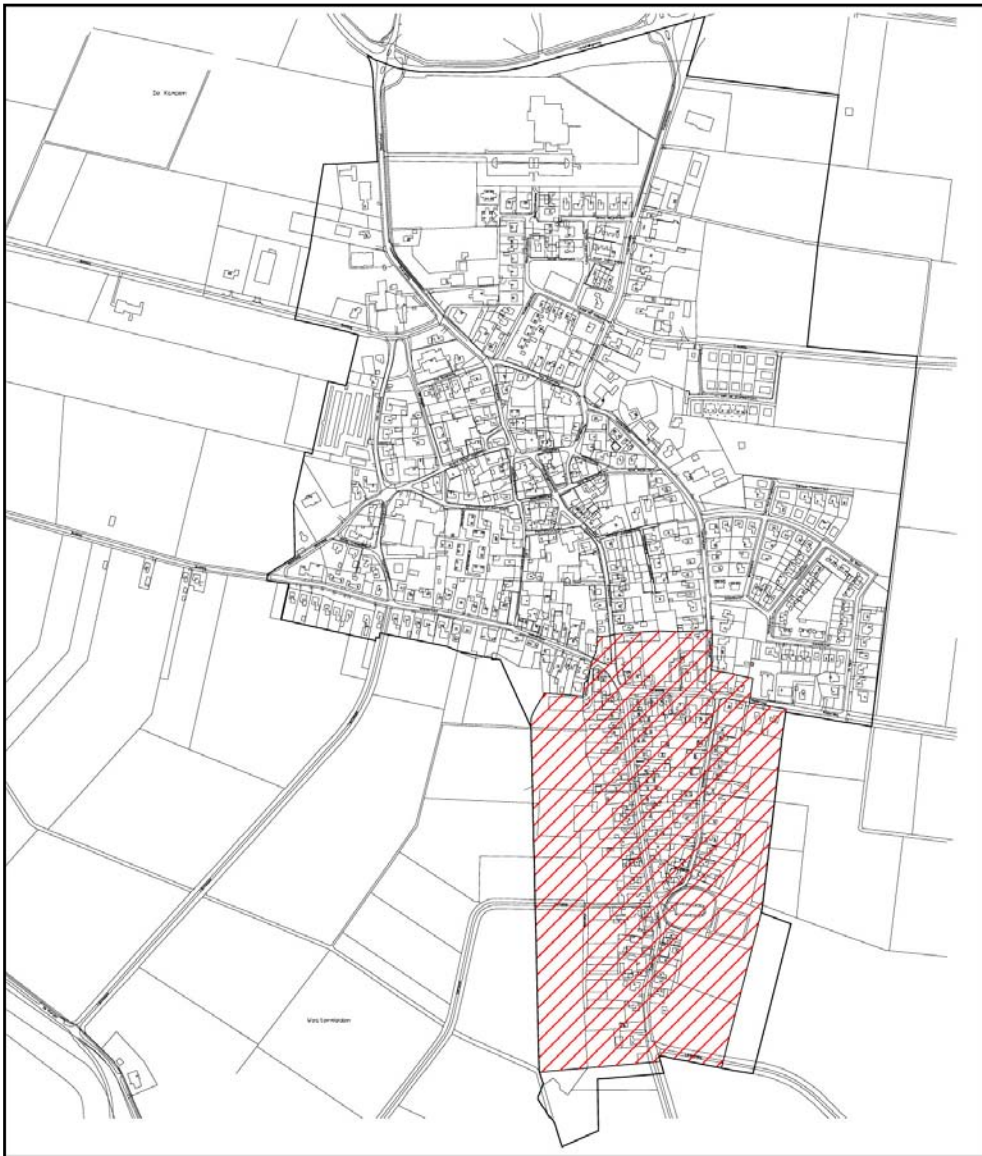
Op 10 juni 1969 is de oorspronkelijke kern van Hollum aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht (zie *bijlage 1*). Op het kaartje in *figuur 2* is het Beschermd Dorpsgezicht van Hollum aangegeven. De cultuurhistorisch waardevolle elementen op basis waarvan de aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht heeft plaatsgevonden, zijn de vrije erven, de afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde kavels, de situering van de woningen met de topgevels naar de straat (nok van de woningen haaks op de weg), de boerderijen, de boombeplanting aan de Burenlaan en de Oosterlaan en de klinckerverharding gecombineerd met grasbermen. Bovendien zijn in veel gevallen aanbouwen bij de woningen aanwezig met een lagere goot dan de woning zelf. Hierdoor ontstaat de karakteristieke geknikte dakvorm. De topgevels (zowel de voor- als de achtergevels) van de woningen hebben vaak een dubbele richel (een "fries") met uitstekende steentjes.

De profielindeling met smalle beklinkerde rijbanen, groene bermen en boombeplanting is kenmerkend voor de straatruimte in het Beschermd Dorpsgezicht en expliciet benoemd bij de aanwijzing. Het wegprofiel binnen het Beschermd Dorpsgezicht wordt beschermd middels het opnemen van een aanlegvergunning.

Monumenten en karakteristieke panden

De oude dorpskern, nu deels het centrumgebied, wordt gekenmerkt door een groepering van 17^{de}- en vooral 18^{de}-eeuwse karakteristieke Amelander huizen, op vrije erven bijeengelegd. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met een kap. Hollum telt diverse rijksmonumenten, te weten 48 woningen, een vuurtoren, een oudheidskamer, de Nederlandse Hervormde kerk, een herberg (zonder logies) en de achtergevel van het pand aan de Burenlaan 32. Bovendien is er ook een groot aantal panden met de kwalificatie "karakteristiek". Deze karakteristieke panden zijn ofwel gemeentelijke monumenten ofwel panden die een structureel bepalende plaats in het straatbeeld én/of een hoge architectonische waarde kennen.

Voor gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten is tevens een gemeentelijke subsidieregeling van toepassing. Deze monumenten en karakteristieke panden bevinden zich voor het merendeel in of grenzend aan de oude kern. Daarnaast zijn in de kern diverse panden en bouwwerken aangewezen als karakteristiek voor de periode 1850-1940; deze bouwwerken zijn voorgedragen als potentiële nieuwe monumenten. In *bijlage 2* is een overzicht opgenomen van de monumenten en de karakteristieke panden.



Figuur 2. Het als Beschermd Dorpsgezicht aangewezen gebied

Stedenbouwkundige structuur

Van oorsprong bestond Hollum uit twee haast gescheiden gedeelten. Het ene gedeelte betreft het gebied ten zuiden van de Herenweg en de Westerlaan, tot aan de Nederlandse Hervormde kerk. Het andere deel ligt ten noorden daarvan en betreft het gebied rond de J.W. Burgerstraat en het Zwaneplein. De tweedeling was lange tijd nog zichtbaar door de aanwezigheid van een vrij open gebied ten noorden van de bebouwing aan de Herenweg en de Westerlaan. Inmiddels is in dit gebied ook bebouwing gerealiseerd, zodat de openheid hier vrijwel verdwenen is, op nog slechts enkele plekken na. De vrij diepe tuinen van de woningen hier herinneren nog aan het vroegere open gebied.

Het noordelijke, oorspronkelijke deel van de oude kern, is nu nog duidelijk herkenbaar aan de hand van de wegenstructuur in het dorp. Alle invalswegen van het dorp leiden naar dit deel van het dorp. Dit gebied fungeert op dit moment ook duidelijk als dorpscentrum met een concentratie van centrumfuncties zoals winkels en horeca.

In de loop van de jaren is het dorp Hollum steeds verder uitgebreid. Na het "aaneenbouwen" van de twee oorspronkelijke kerngedeelten, zijn ook de gebieden ten westen, noorden en oosten van de kern bebouwd. Ruimtelijk gezien zorgt met name de wegenstructuur voor een onderscheid tussen de verschillende delen in het dorp. Het van oudsher reeds aanwezige zuidelijke deel van Hollum is ontstaan langs twee noord-zuid-lopende assen en een as van west naar oost. In het noordelijke "oude" deel van de kern is daarentegen sprake van een fijnmazig, onregelmatig en kronkelig stratenpatroon.

De wegenstructuur van de latere uitbreidingen die rondom dit gedeelte zijn gelegen, is veel regelmatiger, met veelal rechte straten en in een veel minder fijnmazig opzet. Het beeld van het noordelijke deel van het dorp is door de diverse uitbreidingen sterk gewijzigd, terwijl het zuidelijke gedeelte nog veel meer een oorspronkelijk karakter heeft.

De Zuiderlaan, de Burenlaan, de Schoolstraat, de J.W. Burgerstraat en de Oranjeweg vormen één belangrijke noord-zuid-as in het dorp. Een tweede noord-zuid-as wordt gevormd door de Oosterlaan, de Tussen Dijken en de Fabrieksweg. De Westerlaan, de Herenweg en de Ridderweg vormen de west-oost-verbinding door het dorp.

De bebouwingskenmerken

De bebouwing in Hollum is voor het grootste gedeelte vrijstaand. Dit geldt zeker voor de oorspronkelijke delen van het dorp. In de later gerealiseerde uitbreidingen zijn echter ook halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Tenslotte zijn er in enkele gevallen (in Hollum-Noord) complexen of rijtjes aanwezig met steeds vier woningen.

De bebouwingsstructuur wordt in Hollum voornamelijk bepaald door bebouwing die bestaat uit één bouwlaag met een kap. Dit geldt zowel voor de oude delen van de kern, als de recente uitbreidingen. De al wat oudere uitbreiding in Hollum-Noord, is hierop een uitzondering. Hier zijn veelal halfvrijstaande woningen en rijwoningen in twee bouwlagen met een kap aanwezig.

Het groen

De royale weg- en erfbeplanting van Hollum is kenmerkend voor deze voormalige agrarische nederzetting. Ook nu nog heeft de oorspronkelijke dorpskern een waardevolle groenstructuur door laanbeplanting, groene open ruimten, verspreide oude bomen op erven en openbare ruimten, en de vele heggen langs de erven.

Het groen in Hollum-Noord heeft een meer open karakter, met grote open groengebieden in de hele wijk. In de meer recentere uitbreidingen is beduidend minder groen aanwezig. Aan de zuidkant van de kern zijn nog drie dobben aanwezig.

Dorpsranden

Het dorp Hollum heeft aan de zuidwest- en de zuidoostzijde waardevolle dorpsranden. Dit is al aangetekend in de *Structuurvisie Wonen* voor de gemeente Ameland van 12 augustus 2002. Het gaat hier om een fraai dorpsgezicht waarvan de randen naar het open landschap zodanig gaaf zijn dat het ongewenst is om hier dorpsuitbreidingen te realiseren.

3. 3. Ontwikkelingen

Een algemene ruimtelijke ontwikkeling binnen Hollum is de verdichting van de kern die plaats heeft gevonden en nu nog plaatsvindt. Dit geldt zowel voor het Beschermd Dorpsgezicht als voor de rest van de bestaande kern. Een voorbeeld hiervan zijn de plannen voor ontwikkeling van het terrein van het transportbedrijf Ridder. Door de verdichting is de druk vanuit diverse functies op de nog beschikbare ruimte binnen de bebouwde kom steeds meer toegenomen. Anderzijds is er een grote druk op uitbreiding buiten de grenzen van de bebouwde kom. Eén en ander is vooral het gevolg van de grote woningbehoefte op het eiland, maar heeft ook te maken met de toenemende druk van de activiteiten in de recreatie en het toerisme of daaraan verwante sectoren.

Zowel de verdichting binnen de kom, als de druk op de uitbreiding van de kern, leidt tot een toenemende bouwbehoefte. Deze behoefte komt enerzijds direct uit de recreatieve sector zelf, maar ook indirect vanuit de sectoren van wonen, verzorgende bedrijvigheid, winkels, horeca, verkeer en parkeren.

3. 4. Uitgangspunten voor het plangebied

Beschermd Dorpsgezicht / waardevolle bebouwing

De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht van Hollum (zie *bijlage 1*) zullen (wettelijk) planologisch een bescherming krijgen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht'. Voor zover het rijksmonumenten (zie *bijlage 2*) betreft, zijn deze krachtens de Monumentenwet beschermd. Voor rijksmonumenten wordt derhalve geen aparte planologische regeling opgenomen.

De karakteristieke panden en hun samenhang met de karakteristieke structuur, zullen een eigen bescherming krijgen door in de diverse bestemmingen te regelen dat de hoofdvorm blijft gehandhaafd (middels een aanlegvergunningstelsel). Dit geldt overigens voor de karakteristieke panden binnen en buiten het Beschermd Dorpsgezicht. Bovendien zullen de panden die in het Beschermd Dorpsgezicht zijn gelegen, op de digitale verbeelding worden voorzien van een gevelbouwgrens, zodat het straat- en bebouwingsbeeld beschermd wordt (aanduiding 'gevellijn').

De aanduiding karakteristiek voor de desbetreffende panden is gebaseerd op het vastgestelde gemeentelijk monumentenbeleid. De beleidsnota is door de raad vastgesteld op 19 december 2005. In *bijlage 2* is een overzicht gegeven van de panden die in aanmerking komen voor een beschermende werking. Hierbij een onderverdeling gemaakt tussen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten en structuurbepalende objecten.

Opgemerkt dient te worden dat er op basis van de Monumentenwet een gemeentelijke monument een aanwijzingsprocedure kent. Deze aanwijzingsprocedures zijn nog niet uitgevoerd. Formeel kent de gemeente Ameland, op het moment van het vaststellen van dit bestemmingsplan, nog geen panden die de status hebben van een gemeentelijk monument. In de planperiode zal hieraan uitvoering worden gegeven. Door het opleggen van een aanlegvergunningstelsel voor deze panden wordt enige gewenste beschermende werking opgelegd. Het toetsingskader voor het aanlegvergunningstelsel zal verder moeten worden uitgewerkt, maar zal primair worden toegepast voor de kenmerken waarvoor het pand is aangewezen. Deze inventarisatie is in de bijlage bijgevoegd als de "Waardevolle objecten Hollum." Voor de Rijksmonumenten geldt al een beschermende werking vanuit de Monumentenwet.

Beeldkwaliteit

Door middel van de bebouwingsregels, zal ook de beeldkwaliteit van de uitbreidingen worden vastgelegd. Deze bepalingen zijn gebaseerd op de streefbeelden voor de beeldkwaliteit op Ameland in de toekomst, zoals deze in de nota *Beeldkwaliteit Hollum* (1998) en het *Beeldambitieplan Ameland* (1999) zijn beschreven. Naast de aard van de bebouwing, speelt de samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte hierbij een belangrijke rol. Daarnaast gelden hiervoor ook de criteria in de welstandsnota.

Overige elementen

Ook landschappelijke en/of cultuurhistorische elementen dienen een bescherming te krijgen in dit plan. In verband hiermee zijn de dobben ten zuiden van het plangebied) bestemd als "Water". Deze bestemming biedt een goede bescherming aan het specifieke karakter van deze dobben.

Vanwege de ligging van de kern in een waardevol natuurgebied (Ecologische Hoofdstructuur), is het niet gewenst dat zich ruimtelijke ontwikkelingen aan de rand of net buiten het dorp voordoen. Toch doen zich in de kern ontwikkelingen voor waarvoor binnen de kern geen ruimte is. Om het ruimtebeslag te beperken, is er voor gekozen om ontwikkelingen zoveel mogelijk te concentreren binnen of, wanneer dit niet mogelijk is, direct tegen de huidige dorpskom. In dit kader is bijvoorbeeld besloten om een deel van de aanwezige open plekken te benutten voor woningbouw. De gemeente heeft onderzocht welke open plekken wél en welke níét voor bebouwing in aanmerking dienen te komen.

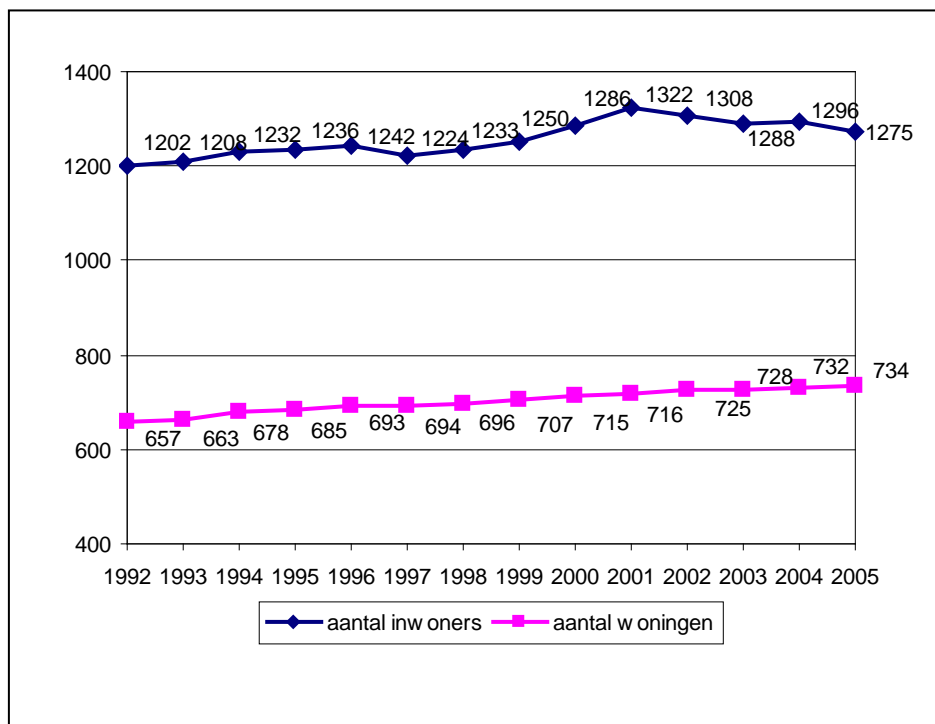
4. WONEN

4. 1. Huidige situatie

Dit hoofdstuk gaat in op de woonfunctie van Hollum. Bij de beschrijving van de huidige situatie en de ontwikkelingen ten aanzien van de woningvoorraad en het inwonertal, zijn het Woonplan Ameland en de Structuurvisie Wonen Ameland als basis genomen. Deze beleidsstukken hebben het jaar 2000 als uitgangspunt. Het door de provincie aangegeven richtgetal van de gemeente loopt door tot 2010. De looptijd van dit bestemmingsplan is echter veel langer. Voor de jaren na 2010, wordt daarom in dit bestemmingsplan wel al een richting aangegeven, maar hiervoor kunnen nog geen "harde" aantallen worden genoemd. De ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal inwoners is in tabel 1 en *figuur 3* aangegeven.

Jaar 01/01	Inwoners Hollum	Woningen Hollum	Inwoners Ameland	Woningen Ameland
1995	1236	685	3374	1561
2000	1286	715	3488	1735
2005	1275	734	3520	1804

Tabel 1: Aantal inwoners en woningen in Hollum en Ameland



Figuur 3. De groei van het aantal inwoners en woningen in Hollum

Hollum is de grootste kern op Ameland. De woningvoorraad in het dorp is over de afgelopen 10 jaren gestaag gegroeid. De groei ging iets langzamer dan de groei van de gehele Amelandse voorraad.

Op dit moment is in Hollum rond de 40% van de totale woningvoorraad op Ameland aanwezig.

In de periode vanaf 1995 tot 2005 zijn er 243 woningen aan de Amelandse voorraad toegevoegd, waarvan 49 woningen aan de voorraad van Hollum. De eerste fase van de uitbreiding aan de oostzijde, is in de jaren 1999 en 2000 gerealiseerd. De groei van de woningvoorraad was in deze jaren ook groter dan in de jaren daarvoor en daarna. Op dit moment zijn er enkele invullocaties beschikbaar in de kom van Hollum. Vanwege de toch aanwezige woningbehoefte, zal tevens de uitbreidingslocatie aan de oostzijde van het dorp verder worden ingevuld.

De kwaliteit van de woningvoorraad op het hele eiland is goed te noemen. Er zijn daarom ook geen woningen of woongebieden in Hollum die voor een herstructureringsopgave in aanmerking komen. Wél is het mogelijk dat een enkele woning in bouwtechnisch opzicht zal moeten worden verbeterd. Hierbij zal het echter bij incidentele gevallen blijven.

4. 2. Ontwikkelingen

Ameland kampt met een hoge druk op de woningmarkt. Ten eerste is de vraag naar woningen op het eiland groot, zowel van eilanders als van vestigers. De vraag is zowel kwantitatief als kwalitatief; mensen vragen steeds meer ruimte om te wonen.

Ten tweede ontstaat er druk op de woningmarkt door het gebruik van woningen als tweede woning. In 1989 is de "Tweede-woningverordening" ingesteld om dit recreatieve gebruik van woningen tegen te gaan. Deze verordening is momenteel niet meer van kracht. Op dit moment geldt de Huisvestingsverordening. Ten tijde van het inwerkingtreden van de Tweede-woningverordening, waren er op Ameland 142 tweede woningen, waarvan er maar liefst 73 in Hollum stonden. Inmiddels wordt een deel hiervan weer permanent bewoond en is een beperkt deel onttrokken aan de voorraad. Per 01 januari 2006 had Hollum nog een voorraad van 40 tweede woningen. Een deel hiervan mag niet meer als zodanig worden gebruikt omdat persoonsgebonden ontheffingen zijn verlopen of doorverkocht. De gemeente tracht met de Huisvestingsverordening het gebruik van permanente woningen als tweede woningen verder tegen te gaan.

Ten derde wordt de nieuwbouw beperkt door het richtgetal. Voor Ameland is het richtgetal voor de periode van 1993 tot 2010 vastgesteld op een toename van 195 woningen. Gelet op de toename van 1993 tot 2005 van 323 woningen (waarvan 91 in Hollum), blijkt dat de gemeente haar contingent heeft overschreden. Dit was in 2000 al het geval. De provincie heeft toen te kennen gegeven dat het richtgetal voor de Waddeneilanden slechts een indicatief cijfer is en dat de gemeenten hun eigen behoefte moeten aantonen. Om dit aan te kunnen tonen, heeft de gemeente in haar *Woonplan 2000* de woningbehoefte opnieuw berekend.

Naar aanleiding van deze berekening heeft een overleg tussen de gemeente en de provincie plaatsgevonden. Op basis van dit overleg kan de gemeente Ameland voor de periode van 2001 tot 2010 180 reguliere woningen en 50 woningen voor personeel van de Amelandse bedrijven toevoegen aan de huidige voorraad.

De ruimtelijke vertaling van het *Woonplan 2000* vindt plaats middels de *Structuurvisie Wonen*. Deze Structuurvisie geeft namelijk aan hoe in de toekomst aan de woningbehoefte moet worden voldaan, door per kern de mogelijkheden tot woningbouw (op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties) in beeld te brengen. In totaal kunnen in Hollum op drie open plekken nog 4 tot 6 woningen (afhankelijk van de bebouwingsdichtheid van de locaties) worden gebouwd. Inmiddels is voor één van deze open plekken, in combinatie met de vrijkomende bedrijfslocatie op de hoek van de Tussen Dijken en de Ridderweg, een woningbouwplan opgesteld voor in totaal 14 woningen. Daarbij komt dat er in het uitbreidingsgebied nog sprake is van een capaciteit van 54 woningen. Het aantal te bouwen woningen in de periode van 2001 tot 2010 komt hiermee op circa 73 woningen. Dit komt neer op een groeitempo van zo'n 7 woningen per jaar, vergelijkbaar met het groeitempo over de afgelopen 15 jaren.

4. 3. Uitgangspunten

Op basis van de hiervoor beschreven situatie in Hollum, de ontwikkelingen en het beleid ten aanzien van wonen, kunnen de uitgangspunten in het bestemmingsplan worden aangegeven.

Algemene uitgangspunten

De druk op de woningmarkt ligt voor een deel in het gebruik van woningen als tweede woningen. Het aantal tweede woningen moet dus zoveel mogelijk worden beperkt en waar mogelijk teruggebracht worden. Om dit te realiseren is het recreatieve gebruik van woningen die voor permanente bewoning zijn bedoeld, als "strijdig gebruik" aangemerkt. De woningen waarvoor een persoonsbonden ontheffing is afgegeven voor het recreatief gebruik van de woning, zijn hiervan via een persoonsgebonden overgangsrecht van uitgesloten. Daar waar recreatief gebruik van (aan- en uitbouwen bij) woningen is toegestaan, is dit door middel van specifieke regelingen in de vorm van aanduidingen en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het voorliggende plan.

Bij de nieuwbouw, herbouw en/of verbouw van woningen streeft de gemeente ernaar om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten van *Duurzaam bouwen*. Dit betreft een beperking van het materiaalgebruik, een keuze voor de materiaaltypen, een beperking van het energieverbruik, een gesloten grondbalans en een duurzame waterhuishouding. Er is inmiddels tevens een aantal locaties door functieverandering (beëindigen van (agrari-sche) bedrijvigheid) vrijgekomen. In een aantal gebieden is als gevolg hiervan een rommelige structuur ontstaan of dreigt deze te ontstaan. Invulling met woningen van dergelijke gebieden, is uitgangspunt voor de planologische bouwmogelijkheid.

Invulling zal van particulier initiatief afhangen en dient te voldoen aan de stedenbouwkundige eisen die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. Daarnaast gelden hiervoor ook de criteria in de welstandsnota.

Uitgangspunten voor bestaand dorpsgebied

De bestaande woonfunctie, veelal passend bij de uitstraling van de karakteristieke panden, dient (zeker in de oude dorpskern) zoveel mogelijk behouden te blijven en zo mogelijk uitgebreid te worden. Dit houdt ten eerste in dat nieuwe functies ondergeschikt zijn en blijven aan de woonfunctie.

Ten tweede houdt dit in dat, om de functie te versterken, woningbouw van individuele panden mogelijk is op diverse invulplekken. Het onderzoek naar open plekken wijst voor Hollum uit dat op deze locaties circa 4 tot 6 woningen kunnen worden gebouwd. Op een deel van deze open plekken wordt een woonbestemming of een wijzigingsbevoegdheid naar wonen gelegd, zodat ze benut kunnen worden voor de woningbehoefte. Inmiddels is voor één van deze open plekken, in combinatie met een vrijkomende bedrijfslocatie (Tussen Dijken / Ridderweg) een woningbouwplan voor circa 14 woningen opgesteld. Dit bouwplan is inmiddels door middel van een artikel 19 procedure (WRO) mogelijk gemaakt en wordt bij recht bestemd in het voorliggend bestemmingsplan (bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2').

Daarnaast kunnen de plaatsen die reeds in de vigerende bestemmingsplannen voor Hollum voor woningbouw bestemd zijn, worden benut. De locaties die binnen de vigerende plannen voor de bestaande kern van Hollum nog bouwmogelijkheden bieden, zullen zoveel mogelijk bestemd worden als "Wonen". Er is in de plannen *Hollum - Kern* en *Kom - Hollum* sprake van een restcapaciteit van 20 woningen. Deze locaties zijn echter in handen van particulieren, zodat het van deze particulieren afhangt of ze ook daadwerkelijk benut kunnen worden. De gemeente heeft deze zogenaamde "slapende capaciteit" onderzocht en uit dit onderzoek blijkt dat slechts 6 locaties daadwerkelijk in aanmerking komen voor bebouwing in de periode tot 2010. Dit bestemmingsplan geldt echter voor 10 jaar (en overschrijdt dus deze periode), zodat in dit bestemmingsplan ook locaties zijn opgenomen die in de jaren na 2010 kunnen worden ontwikkeld. Deze locaties zijn ook als "Wonen" bestemd in het voorliggende plan. De locaties waarvan de eigenaar heeft aangegeven hier niet te willen bouwen, zijn onder een andere bestemming gebracht. Er wordt dus zeer zorgvuldig met de bestaande ruimte omgegaan.

De woningbouw dient gerealiseerd te worden in overeenstemming met de karakteristieke waarden van het Beschermd Dorpsgezicht. Bovendien moet het karakter van de woningen in het Beschermd Dorpsgezicht worden behouden. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen.

Uitgangspunten voor het uitbreidingsgebied

Het uitbreidingsgebied ligt ten noordoosten van de oude kern van Hollum. Voor het gebied als geheel is al eerder een bestemmingsplan gemaakt, te weten het *Bestemmingsplan Hollum - Uitbreiding 1997*.

Dit gebied vormt een logische afronding van de oostelijke bebouwing van Hollum. Er zijn reeds twee delen van het uitbreidingsgebied gerealiseerd. Hier zijn 33 woningen gebouwd. In totaal kunnen er in de rest van het uitbreidingsgebied (ten zuiden van de Trapweg) nog circa 50 woningen gebouwd worden. Deze capaciteit wordt in het voorliggende plan opgenomen, in de vorm van het vastleggen van de verschillende vervolgfases van de uitbreiding.

Uitgangspunt voor het gehele uitbreidingsgebied is dat hier (half)vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden op kavels van circa 450 - 550 m². De gemiddelde woningdichtheid zal circa 18 woningen per hectare bedragen. Er dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met de eilander bebouwingskarakteristiek. Een te hoge woningdichtheid per hectare zou hiermee strijd opleveren. Percelen met een omvang van 450 - 550 m² met enig groen, sluiten aan bij de bestaande structuur van de uitbreiding. Bij de verkaveling dient verder te worden aangesloten op de bestaande structuur van de wegen en het verkavelingspatroon van de eerste twee gedeelten van de uitbreiding. Randvoorwaarde bij de realisering van de uitbreiding is dat er steeds afgeronde fases ontwikkeld kunnen worden.

De regels van het onderhavige bestemmingsplan zullen zoveel als mogelijk worden afgestemd op het gestelde in de gemeentelijke Welstandsnota. Hierbij gaat het om stedenbouwkundige eisen uit deze nota. Voor het overige (de echte welstandscriteria) vormt de Welstandsnota het toetsingskader.

Uitgangspunten ten aanzien van Duurzaam bouwen

Bij de opzet van het voorliggende bestemmingsplan en de bouw mogelijkheden hierin, is gezocht naar een optimale wijze van integreren van milieudoelstellingen in het bestemmingsplan. Voor het onderhavige bestemmingsplan betekent dit dat bij de opzet rekening gehouden is met de volgende aspecten ten aanzien van het duurzaam bouwen:

- algemeen: het benutten van en aansluiten bij bestaande patronen en elementen in het landschap en het karakter en/of patroon van de bebouwing in het reeds gerealiseerde deel van de uitbreiding;
- beperking van het gebruik van grondstoffen: het beperken van de infrastructuur door bijvoorbeeld het aanleggen van minder brede wegen en het realiseren van een gesloten grondbalans;
- water: het weinig vervuilde regen- en oppervlaktewater zal zoveel mogelijk, op een natuurlijke wijze, worden opgevangen in de aan te leggen waterpartijen. Infiltratie van water in de bodem wordt nader bezien in overleg met het waterschap;
- energie: daar waar mogelijk (afhankelijk van de ligging in het Beschermd Dorpsgezicht en van de welstandscriteria) zullen de woningen in het plangebied zongericht worden verkaveld, zodat het gebruik van zonne-energie mogelijk is.

5. VOORZIENINGEN

In het voorliggende hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse voorzieningen in Hollum. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de aanwezige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, winkels en horecavoorzieningen. Omdat de functies van de verschillende voorzieningen elkaar overlappen (een restaurant is een horecavoorziening, maar vervult ook een functie voor recreanten bijvoorbeeld), is besloten om alle voorzieningen in één hoofdstuk te behandelen. De voorzieningen zijn overeenkomstig hun huidige functie en omvang geregeld. In *figuur 4* is de ligging van de verschillende voorzieningen in Hollum weergegeven.

5. 1. Huidige situatie

Recreatieve voorzieningen

In Hollum zijn diverse voorzieningen aanwezig. Allereerst vervult Hollum een belangrijke functie op het gebied van recreatie. De verblijfsrecreant vindt in Hollum op vele plaatsen onderdak, variërend van verblijf bij een particulier, in pensions, hotels, appartementen of recreatiewoningen. Daarnaast zijn ook bij woningen diverse verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig.

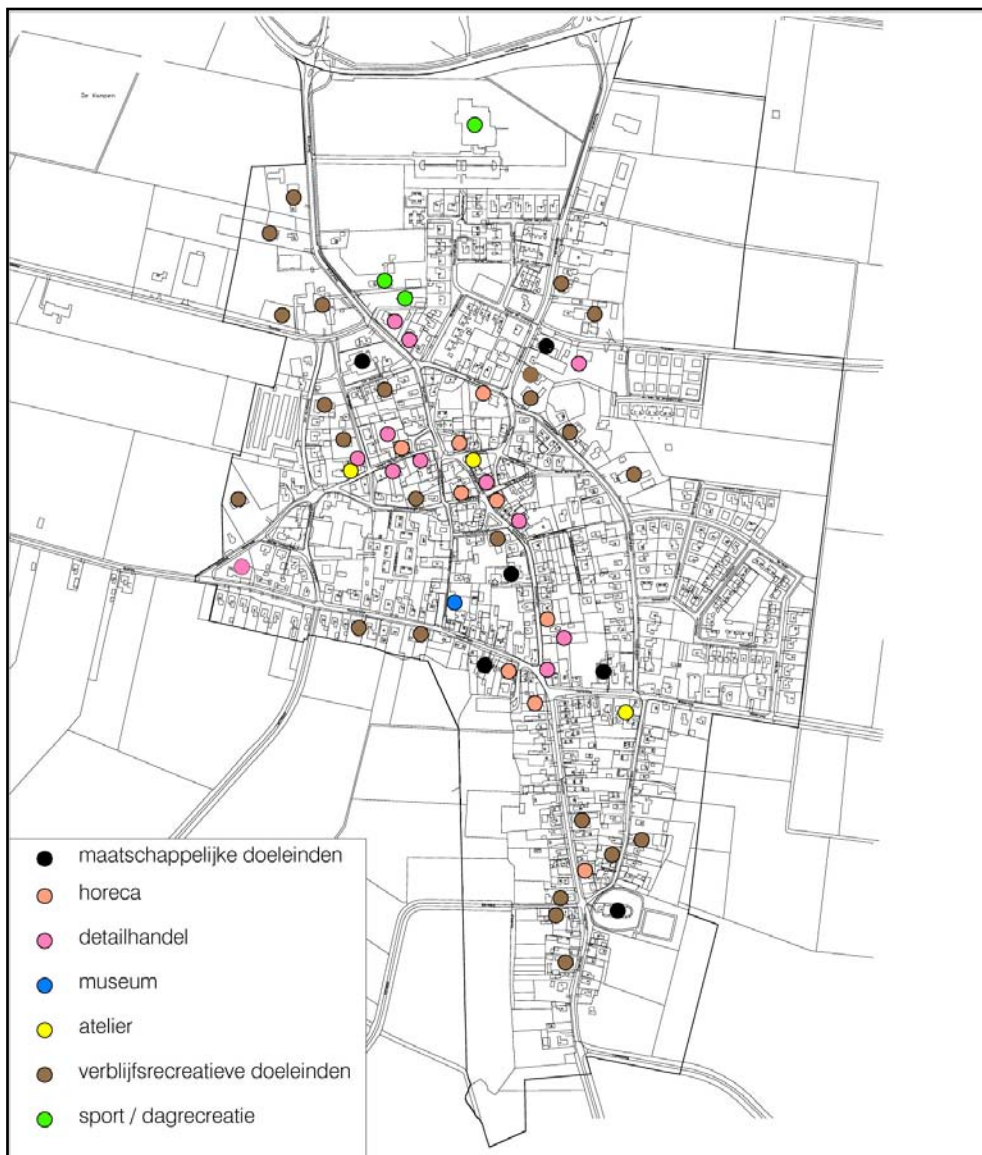
Aan de Tussen Dijken, de Oosterlaan en de Zuiderlaan zijn appartementencomplexen aanwezig. Op de hoek van de Schoolstraat en de H. Barentsstraat staat een hotel-/restaurant en aan de Westerlaan is nog een hotel-/pension gevestigd. Aan de Oranjeweg en de Burenlaan bevinden zich enkele kampeerboerderijen en aan de J. Jacobsweg een groepsverblijf. Ten noorden van Hollum, buiten het plangebied, zijn nog enkele grootschalige complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie gelegen. Bij diverse woningen in het dorp zijn in of achter de woning één of twee appartementen gebouwd. Bovendien wordt op enkele adressen "logies met ontbijt" aangeboden.

In Hollum zijn ook diverse dagrecreatieve voorzieningen aanwezig, zoals het fietsenverhuurbedrijf aan de Oranjeweg. Daarnaast is er aan de Oranjeweg een manege en/of paardenverhuurbedrijf te vinden, waarbij ook het reddingsmuseum gevestigd is. Verder is nog het Cultuurhistorisch Museum aan de Herenweg aanwezig. Aan de noordrand van het plangebied bevindt zich een sportcomplex met een sporthal en diverse sportvelden. Verder is er ten zuiden van de Bosweg een terrein als ijsbaan in gebruik.

Horeca

Evenals de verblijfsrecreatieve functie, is ook de horecafunctie in Hollum ruim vertegenwoordigd. De horeca is in te delen in een diverse sectoren, ieder gericht op een geheel eigen publiek. In Hollum gaat het om:

- een hotel-/restaurant;
- 6 restaurants, café-/restaurants;
- 2 snackbars/cafetaria's/lunchrooms;
- 2 cafés.



Figuur 4. Voorzieningen in Hollum

De horecagelegenheden zijn grotendeels gesitueerd in of tegen het oude kerngebied van Hollum. Daarnaast zijn er ook bij bijvoorbeeld het sportcomplex en diverse kampeerboerderijen/herbergen en/of appartementencomplexen horecavoorzieningen aanwezig.

De eetgelegenheden zijn veruit het sterkst vertegenwoordigd. Zij variëren van de duurdere (hotel-/)restaurants, tot kleine eethuisjes en cafetaria's. Verder is er nog de horeca die echt bij het 'centrumgebeuren' hoort, zoals de bakkerij en theeschenkerij aan de J.W. Burgerstraat. De twee café-/bars vormen een aparte horecagroep, die speciaal gericht is op het publiek "na tien".

Overige voorzieningen

De laatste categorie voorzieningen die in Hollum aanwezig is, is voor een deel op de eigen bevolking maar ook op de toerist gericht. Dit zijn ten eerste de winkels, die voorzien in de dagelijkse levensbehoeften, zoals de supermarkt, de bakker en de viswinkel. Verder is er een bloem- en groentewinkel en een boekhandel en kantoorartikelen-zaak. Maar ook zijn er enkele winkels voor huishoudelijke artikelen, gereedschappen en tuinartikelen, een Markthal, een Welkoop en een computerservice-winkel. Tenslotte is aan de Fabrieksweg een garagebedrijf gevestigd. Ook aan de Oranjeweg bevindt zich een garagebedrijf. In het dorp bevinden zich verder twee schildersbedrijven.

Verder zijn er functies zoals twee basisscholen, een verzorgingstehuis met aula, drie kerken, een postkantoor annex VVV, een bank, een brandweer-garage, alsmede volkstuinten. De sporthal op het sportcomplex wordt bovendien gebruikt als multifunctioneel centrum. Verspreid over het dorp zijn nog diverse functies aanwezig die ook als voorziening kunnen worden genoemd. Het gaat hierbij om functies die met de woonfunctie worden gecombineerd, zoals een pottenbakkerij. Het voert te ver om deze functies hier afzonderlijk te noemen.

5. 2. Ontwikkelingen

De ontwikkelingsperspectieven voor de recreatie en het toerisme op Ameland zijn, vanwege de toename van de bestedingen aan recreatie en de seizoensverlenging, goed. Gevolg van deze ontwikkelingen is een langere bezetting én een verandering van de verblijfsrecreatieve onderkomens. Ook bij recreanten is er namelijk een groeiende kwaliteits- en ruimtebehoefte.

Dit blijkt uit de afname van de vraag naar campingplaatsen, particuliere verhuur en slaapplekken in groepsverblijven. Ook het aantal hotelbedden laat een daling zien. Hiertegenover staat een sterke toename van het aantal plaatsen in appartementen. Passend binnen de trend van individualisering en luxe, is er steeds meer aanbod van appartementen. Het aantal grote appartementencomplexen op Ameland heeft vooral de laatste jaren een stormachtige ontwikkeling doorgemaakt.

Het rijks- en provinciaal beleid laat een toenemende aandacht voor de waarden van het milieu en de natuur van het Waddengebied en de Waddeneilanden zien. Uitgangspunt voor de verblijfsrecreatie is de stabilisering van het aantal slaapplekken, waarbij kwaliteitsverbetering mogelijk en wenselijk is.

In het Streekplan Fryslân 2007 geeft het provinciale beleid een beperkte ruimte voor enige ontwikkeling (met name in kwalitatieve zin) van dag- en verblijfsrecreatie. Ontwikkeling is mogelijk in samenhang met kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging bij bestaande accommodaties. Nieuwe, grootschalige ontwikkelingen worden afgewezen.

De perspectieven voor de horecabestedingen in het algemeen, zijn gunstig.

Dit geldt zeker voor een toeristisch gebied als Ameland. Enerzijds zal de horeca profiteren van een toenemende stroom dagjesmensen. Anderzijds werkt de tendens tot individualisering in de verblijfsrecreatie (appartementen) ten gunste van de horeca in het algemeen en zeker ten gunste van eethuisjes. Wél zal rekening gehouden moeten worden met een veranderende samenstelling van het (recreanten)publiek. De landelijke ontgroening en vergrijzing zal ook hierbij zijn uitwerking niet missen. Naar verwachting zal het aantal jongeren dat zelfstandig het eiland bezoekt, niet toenemen, zodat van een stabilisatie van bar-/dancings en café-/bars wordt uitgegaan. In dit kader is het Horecabeleidsplan opgesteld, dat voor alle vier de kernen op Ameland aangeeft welke ontwikkelingsmogelijkheden er op het gebied van horeca bestaan (zie ook paragraaf 2.3, Gemeentelijk beleid).

Door de toename van de recreatie en het toerisme, neemt de druk op de zogenaamde centrumvoorzieningen (recreatieve voorzieningen, horeca, kantoren met een baliefunctie zoals de bank of het postkantoor en winkels) toe. Een deel van de in Hollum aanwezige voorzieningen, kampt daarom ook met ruimtegebrek of een parkeerproblematiek. Dit geldt in mindere mate voor de voorzieningen die puur voor de eigen bevolking zijn bedoeld.

5. 3. Uitgangspunten

Voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende voorzieningen en de flexibiliteit ten aanzien van de bestemmingsregeling hiervoor, kan het volgende worden gesteld. Er is in Hollum sprake van een kerngebied waar zich de meeste voorzieningen (horeca, detailhandel, lichte bedrijvigheid (met name dienstverlening) bevinden in combinatie met woningen (waar ook deels centrumfuncties bij aanwezig zijn). Dit gebied is daarom aangewezen als centrumgebied. Gezien het gemengde karakter van het gebied, wordt hier een uitwisselbaarheid tussen de verschillende functies toegestaan. In woongebieden buiten het centrum is (ter bescherming van de woonfuncties) vastgelegd waar wél en waar niét een winkel, een kantoor of een ander dienstverlenend bedrijf(je) aanwezig is.

Er kunnen zich in het centrumgebied ook nieuwe voorzieningen vestigen. Bovendien wordt, met het oog op economische belangen, een zekere flexibiliteit in ruimtegebruik geboden. In het centrumgebied zijn ook nieuwe horecafuncties toegestaan. Overeenkomstig het horecabeleid mogen zich in Hollum (in het centrumgebied of daarbuiten) niet meer snackbars of cafés en in het geheel geen nachthoreca (bar-/dancings) vestigen. De huidige snackbar en cafés blijven gehandhaafd.

Voor wat betreft de verblijfsrecreatie, wordt in dit bestemmingsplan de stabilisatiegedachte en de mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering uitgewerkt. Alleen de bestaande bedrijven hebben daarom een verblijfsrecreatieve bestemming gekregen. Daarbij wordt, waar dit ruimtelijk mogelijk is, een beperkte uitbreidingsmogelijkheid gegeven ten behoeve van kwaliteitsverbetering. De bevordering van hotels is mogelijk binnen de ruimtelijke mogelijkheden.

Voordat een functieverandering voor kampeerboerderijen kan worden toegestaan, dient meer inzicht te bestaan in de bijdrage van deze vorm van verblijfsrecreatie in de toeristisch-recreatieve sector. Deze mogelijkheid is dus in het onderhavige bestemmingsplan niet opgenomen.

In het plan is binnen de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" ook de mogelijkheid van het gebruik van een deel van de woning of van aan- en uitbouwen ten behoeve van het verstrekken van logies of (op kleine schaal) het gebruik als appartement in het plan opgenomen. Alleen bij die woningen waar nu al sprake is van een dergelijke gebruik, is dit door middel van een aanduiding op de kaart bij recht toegestaan. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan op andere locaties dit gebruik ook worden toegestaan, na afweging van de verschillende criteria (onder andere de beddenboekhouding).

Al te zeer verkeersaantrekkende centrumfuncties dienen naar buiten de kern verplaatst te worden. Hierbij gaat het om functies met een zodanige verkeersaantrekkende werking dat dit storend werkt in de oude kern en verkeershinder oplevert.

Voor de overige in het dorp aanwezige voorzieningen (maatschappelijk en deels commercieel) wordt gestreefd naar het behoud van deze voorzieningen en de kwaliteit ervan. De functies dienen een specifieke bestemming te krijgen, met uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Als voorbeeld van kwaliteitsverbetering gelden ook de plannen voor de manege en het Maritiem Museum aan de Oranjeweg. Deze plannen zijn vertaald in een regeling in het bestemmingsplan. Voor de kleinere voorzieningen in de private sector, veelal bij een woonfunctie, gelden in het bestemmingsplan alleen uitgangspunten voor een ruime bebouwingsmogelijkheid voor praktijkruimten. Voorwaarde is hier het behoud van de woonfunctie bij de voorziening. Bij diverse voorzieningen zijn bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn aangeduid op de digitale verbeelding. De bedrijfswoningen mogen (door middel van de gebruiksbepalingen) niet worden gebruikt ten behoeve van de verschillende voorzieningen/bedrijven. Voor kampeerboerderijen, een hele specifieke vorm van verblijfsrecreatie, geldt dat het gewenst is dat er per kampeerboerderij een bedrijfswoning aanwezig is. Hierbij is het ongewenst dat de ruimte van de bedrijfswoning bij de functie van de kampeerboerderij wordt getrokken of andersom. Daarom is in deze bestemming een specifieke regeling opgenomen, waarbij zowel het gedeelte van de boerderij dat voor kampeerboerderij mag worden gebruikt, als het gedeelte dat in gebruik is als bedrijfswoning, afzonderlijk zijn geregeld.

6. BEDRIJVEN

6. 1. Huidige situatie

De agrarische bedrijvigheid is één van de oudste vormen van bedrijvigheid op Ameland. Veel agrarische bedrijven zijn in de afgelopen decennia naar een andere functie overgegaan: ook in Hollum is dit het geval. De boerderijen in het plangebied worden niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Wel komt de agrarische functie nog deels terug in de hobby- en deeltijdsector (deze reeds lang bestaande bedrijfsuitoefening is in het bestemmingsplan opgenomen onder 'agrarisch medegebruik'). Aan de Oranjeweg is een boerderij in gebruik als manege. Rondom het dorp is nog wel een aantal agrarische bedrijven aanwezig.



Figuur 5. Bedrijvigheid in Hollum

De toeristisch-recreatieve sector is op dit moment de belangrijkste pijler van de Amelandse economie. Uit deze sector komt allerlei zowel directe als indirecte bedrijvigheid voort. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het grootste deel van de in Hollum aanwezige boerderijen op dit moment in gebruik is als kampeerboerderij of appartementencomplex. De overige recreatieve bedrijven zijn in het vorige hoofdstuk al aan de orde geweest.

Buiten de sector recreatie en toerisme, zijn in Hollum nog diverse bedrijven aanwezig. Het betreft hier:

- twee garagebedrijven waar ook motorbrandstoffen verkocht worden (bij één garagebedrijf is tevens een smederij met doe-het-zelf-zaak gevestigd);
- twee transportbedrijven;
- twee installatiebedrijven;
- drie schildersbedrijven;
- twee bouw- en/of aannemersbedrijven;
- zakelijke dienstverlening (verzekerings-, assurantiekantoren, bank en postkantoor).

Daarnaast is er veel bedrijvigheid aan huis door verhuur van artikelen, verhuur van kamers of appartementen en dienstverlening (schoonmaak, stalling, kappers, schoonheidsspecialisten, e.d.). De bedrijven bevinden zich vooral in en direct rond de oude kern en aan de Fabrieksweg.

6. 2. Ontwikkelingen

De trend in de toeristisch-recreatieve wensen ten aanzien van meer kwaliteit en seizoensverlenging (bungalows, appartementen) zal ongetwijfeld indirect een verdere groei van de ambachtelijk-/verzorgende bedrijvigheid met zich meebrengen.

Plaatselijk zal dit vooral resulteren in bedrijfsuitbreiding en taakverbreding van bestaande bedrijven. Dit kan eventueel leiden tot verplaatsing. Aangescherpte milieueisen zullen ook eerder tot verplaatsing leiden. De supermarkt aan de O.P. Lapstraat kampt bijvoorbeeld met ruimtegebrek en een sterke parkeerdruk.

Bovendien zijn er in de kern enkele bedrijven aanwezig die milieuhinder (kunnen) opleveren voor de woonfunctie. Verplaatsing van hinderlijke bedrijven uit de bebouwde kom naar een terrein aan de Fabrieksweg, zou dit probleem kunnen oplossen. Hierop kan door de gemeente echter niet actief worden ingezet. Wanneer bedrijven echter zelf met een dergelijk initiatief komen, zal hieraan worden meegewerkt.

6. 3. Uitgangspunten

Ameland heeft een aantal bedrijventerreinen, die verspreid over het eiland liggen. Het beleid is erop gericht om bedrijven zoveel mogelijk te situeren op plaatsen waar dit planologisch en milieuhygiënisch verantwoord is.

Daarom is bij Hollum, aan de Fabrieksweg, een locatie voor een bedrijventerrein ontwikkeld, waar zich nu al een garagebedrijf, een installatiebedrijf en een transportbedrijf hebben gevestigd. De belangen van bestaande bedrijvigheid en de in acht te nemen afstanden vanuit milieueisen, worden vanzelfsprekend gerespecteerd. Bedrijvigheid die zó weinig milieuoverlast bezorgt dat deze zich goed met de woonfunctie laat mengen, kan op een aantal plekken een plaats blijven vinden.

Er is nog steeds een aantal bedrijven in de bebouwde kom dat daar in feite niet thuishoort. Wanneer deze bedrijven willen uitbreiden, zullen zij in ieder geval moeten verhuizen. Voor deze bedrijven wil de gemeente daarom de mogelijkheid bieden zich buiten de bebouwde kom te vestigen. Hiertoe zal een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Fabrieksweg nodig zijn. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze uitbreiding reeds opgenomen. Door bovendien in het bestemmingsplan mogelijkheden voor functiewijzigingen op te nemen, kan na vertrek van een bedrijf, de vrijkomende locatie weer met een passende functie worden ingevuld.

Op Ameland zijn uitsluitend ambachtelijk-/verzorgende en dienstverlenende bedrijven toegestaan. Bedrijvigheid in woongebieden, zal hooguit tot de lichtste milieucategorie 1 ²⁾ kunnen behoren. In het centrumgebied van Hollum, wat als gemengd gebied kan worden aangemerkt, kunnen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 worden toegestaan. De bedrijven op het bedrijventerrein zullen bedrijven zijn tot en met milieucategorie 3, waarvoor een afstand van 50 tot 100 meter tot woonbuurten gewenst wordt geacht. Industriële productiebedrijven (categorie 4 en hoger) worden op Ameland ongewenst geacht. De bestemmingsregeling is hierop afgestemd.

Langs de verschillende delen van het bedrijventerrein dient een bebosingsstrook aangelegd te worden. Er zal extra aandacht worden besteed aan de uiterlijke verschijningsvorm van nieuw op te richten bedrijfsgebouwen. Bovendien is het van belang dat er voldoende afstand tussen bedrijfsgebouwen onderling maar ook tussen bedrijfsgebouwen en de weg wordt aangehouden. In de bebouwde kom dient vestiging van kleine vormen van bedrijvigheid aan huis, waar ruimtelijk mogelijk, gestimuleerd te worden

²⁾ Bedrijven en milieuzonering, Uitgeverij VNG, Den Haag, 2009

7. VERKEER EN PARKEREN

7. 1. Huidige situatie

Wegenstructuur

De wegenstructuur in de kom van Hollum wordt gekenmerkt door kleinschaligheid. De wegen zijn overwegend smal en er zijn slechts enkele parkeervoorzieningen aanwezig. Met name in de zomermaanden, wanneer de verkeersdruk sterk toeneemt, ontstaan hierdoor problemen.

De Oranjeweg, de Bosweg, de Badweg, de Ridderweg en de Fabrieksweg, zijn belangrijke invalswegen voor verkeer van buiten het dorp naar de kern. Binnen het dorp, vormen enkele wegen een "ring" rondom het centrumgebied dat als verblijfsgebied is ingericht. Dit centrumgebied is slechts toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De wegen die deze "ring" vormen (en dus een verzamelfunctie hebben), zijn achtereenvolgens de Westerlaan, de Herenweg, de Tussen Dijken, de Yme Dunenweg, de J. Jacobsweg en de H.D. Katstraat.

In Hollum zijn enkele parkeerterreinen aanwezig. Aan de rand van het dorp, aan de J. Jacobsweg, is ter opvang van de verkeersdruk in de zomermaanden een groot parkeerterrein aangelegd. Vanwege de grote afstand van dit parkeerterrein tot het centrum, wordt dit terrein niet optimaal gebruikt. De parkeerdruk op de andere terreinen is juist te hoog. Deze andere terreinen zijn gelegen aan bij De Stelp (het verzorgingstehuis), op de hoek van de Westerlaan en het Corn. Bruinpad, ten zuiden van de Westerlaan, nabij de kerk aan de Oosterlaan, aan de Kêkelburen en aan de O.P. Lapstraat (bij de supermarkt). Verder worden terreinen aan de Yme Dunenweg en bij de Welkoop en de Rabobank / postkantoor / VVV incidenteel als parkeerterrein gebruikt.

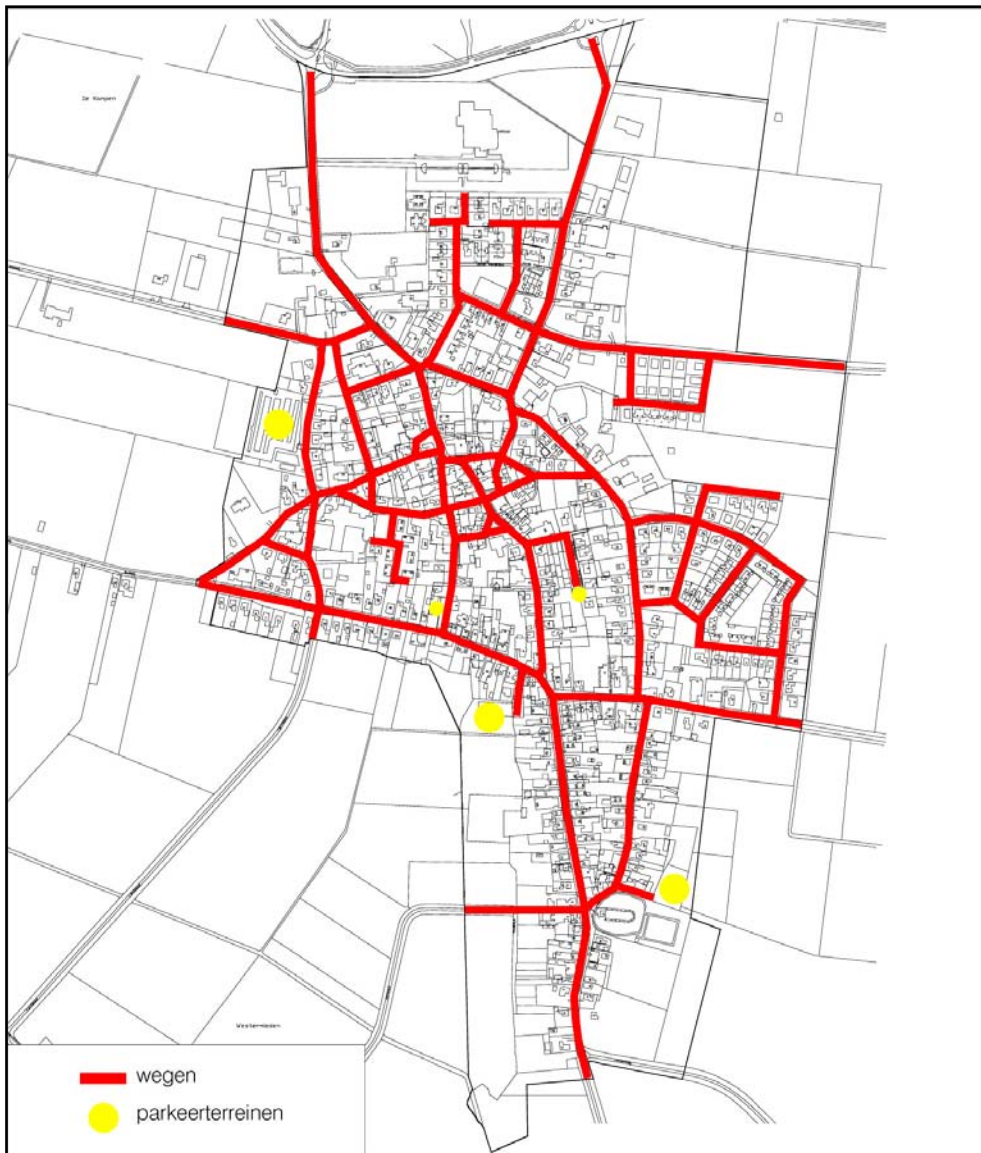
Tevens zal aandacht besteed worden aan stallingsmogelijkheden voor fietsen. Ameland is een fietseiland bij uitstek. Ten behoeve van de veiligheid is langs de drukste wegen op het eiland, zoals langs de Verbindingsweg, een fietspad aangelegd.

Het kaartje in *figuur 6* laat de ligging van de wegen en de parkeerterreinen in Hollum zien.

7. 2. Ontwikkelingen

Doordat steeds meer toeristen hun auto naar het eiland meenemen, neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Voor de toekomst zal er rekening mee moeten worden gehouden dat de verkeersdruk op het eiland verder toeneemt. Ook de mobiliteit van de eigen inwoners zal toenemen. Een te sterke mobiliteitsontwikkeling is echter niet gunstig voor het eiland. Het beleid gaat hier dan ook tegenin. In Hollum is bovendien sprake van een sterke parkeerdruk in het centrumgebied. Toch wordt het parkeerterrein aan de J. Jacobsweg niet optimaal gebruikt.

De parkeerterreinen bij de Westerlaan en de Oosterlaan functioneren daarentegen wel goed, zodat hier wellicht een uitbreiding nodig is.



Figuur 6. De verkeersstructuur

7. 3. Uitgangspunten

Het uitgangspunt ten aanzien van het verkeer en het parkeren, is dat de verkeersdruk in het dorp niet verder toeneemt, en dat bij voorkeur wordt ingezet op een verder autoluw maken van het centrum van Hollum.

In de toekomst zal dit waarschijnlijk nog meer autobeperkende maatregelen tot gevolg hebben. Het bestemmingsplan zal (hoewel het zelf dergelijke maatregelen niet kan bevatten of opleggen) deze maatregelen niet frustreren.

Dit betekent dat de bestemming die hier gelegd wordt, ook met nadruk op de verblijfsfunctie (in plaats van op de verkeersfunctie) is gericht. Bedrijven in de kern, die al te zeer verkeersaantrekkelijk worden, zullen verplaatst dienen te worden naar een goed bereikbare plaats. De eerder voorgenomen verplaatsing van de supermarkt is echter komen te vervallen.

In het kader van het verkeersluwe beleid voor Hollum, is het uitgangspunt voor de nieuwe dorpsuitbreiding dat nieuwe aansluitingen op de "ring" (in dit geval de Tussen Dijken) zoveel mogelijk vermeden dienen te worden. Voor nieuwe woongebieden is, net als in de bestaande kernen, uitgangspunt dat de rijsnelheid van motorvoertuigen beperkt blijft tot 30 km per uur. De woon- en verblijfsomgeving dient/dienen hiertoe op geschikte wijze te worden ingericht. De bestemmingskeuze is hier ook op afgestemd.

Hoewel wel deel uitmakend van het 30 km/uur-gebied, is de Fabrieksweg van groot belang voor de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein vanaf de Verbindingsweg. Om deze functie te benadrukken, heeft deze weg ook een andere bestemming ("Verkeer") gekregen dan de rest van de straten en wegen in het plan ("Verkeer - Verblijf").

Het uitgangspunt voor het parkeren is gericht op het streven naar een intensiever gebruik van de terreinen bij de Westerlaan en de Oosterlaan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom al rekening gehouden met een uitbreiding van deze beide terreinen. Het terrein aan de Kêkelburen zal in de huidige vorm blijven gehandhaafd.

Er zal ook dan nog sprake zijn van een parkeerdruk in het centrum van Hollum. Dit omdat het parkeerterrein aan de J. Jacobsweg niet goed genoeg functioneert. Om dit probleem op te lossen, zal een herinrichting van het terrein worden uitgevoerd. Door de indeling te wijzigen met haaks parkeren en bomen aan te planten zal het terrein minder haveloos ogen en dus aantrekkelijker worden om te gebruiken. Door de entree bovendien meer open te maken, wordt het terrein vanaf de straat ook beter zichtbaar. Tenslotte wordt voor het verkeer de verwijzing naar dit terrein verbeterd. Het parkeerterrein bij de supermarkt zal aan de achterzijde en voorzijde worden uitgebreid. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden.

Ondanks deze maatregelen, zal er in de kern een parkeerproblematiek aanwezig blijven door de centrumfuncties en de aanwezigheid van toeristen. Bij uitbreiding van voorzieningen geldt dan ook het streven naar parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Bij uitbreiding van een hotel geldt een norm van één parkeerplaats per nieuwe hotelkamer, bij uitbreiding van appartementen een norm van één plaats per nieuw appartement.

8. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

8. 1. Water

In het kader van de Watertoets is in december 2002 bij Wetterskip Fryslân het verzoek gedaan om een wateradvies uit te brengen. Door middel van een brief van 26 maart 2003 heeft het waterschap dit advies schriftelijk uitgebracht. Het advies is opgenomen in *bijlage 5* en in de voorliggende paragraaf is aangegeven hoe dit advies in het bestemmingsplan is verwerkt.

Ten aanzien van het bedrijventerrein geeft het waterschap aan dat er een hoofdwaterring aanwezig is, die ook voor de afvoer van water van de sportvelden, de golfbaan en de noordelijk gelegen kampeer- en bungalowterreinen (Boomhiemke) van belang is. Verder loopt er een schouwwaterring door en een schouwwaterring langs de zuidzijde van het te ontwikkelen bedrijventerrein. Langs de oostzijde van de locatie voor de nieuwe dorpsuitbreiding loopt een hoofdwaterring. Langs de noord- en de zuidgrens van dat gebied lopen verder schouwwatergangen.

Voor al deze watergangen dienen onderhoudsstroken te worden aangehouden. Bij de inrichting van de wegenstructuur op het bedrijventerrein zou hiermee rekening kunnen worden gehouden, zo geeft het waterschap aan. Ten behoeve van een onderhoudsstrook bij de schouwwaterring langs de Trapweg doet het waterschap de suggestie om de huidige bomerij ten noorden van de Trapweg te vervangen door een nieuwe bomerij langs de noordzijde van de schouwwaterring.

Het bestemmingsplan biedt de ruimte om onderhoudsstroken langs watergangen aan te leggen. Praktisch alle bestemmingen maken dergelijke voorzieningen mogelijk. Hoe en waar precies deze onderhoudsstroken uiteindelijk worden aangelegd, is op dit moment nog niet exact te zeggen. Met name voor het bedrijventerrein zelf is nog geen definitieve inrichtingsschets beschikbaar. Waar dat kan, zal echter met het aanleggen van infrastructuur rekening worden gehouden met de wens van het waterschap. Voor iedere waterring is er in ieder geval ruimte voor een onderhoudsstrook.

Specifiek voor de waterring ten zuiden van de locatie voor de dorpsuitbreiding geeft het waterschap verder aan dat destijds daarvoor een tijdelijke ontheffing voor een gedeelte van de waterring is verleend. Voorwaarde hiervoor was wel dat, wanneer de gronden ten noorden van deze waterring zouden worden bebouwd, de duikerbuis zou moeten worden verwijderd en de waterloop (weer) als open waterring moet worden aangelegd. In het voorliggende bestemmingsplan is hier al op vooruitgelopen door deze waterring als "Water" te bestemmen.

Bij ophoging van gronden, zal, zo meldt het waterschap, rekening moeten worden gehouden met een taludhelling van 1: 1,5. Een ophoging van een meter, leidt daardoor tot een verbreding van waterlopen met (2 x 1,50) 3,00 meter.

Met dit uitgangspunt zal met het leggen van de bestemmingen rekening worden gehouden.

Overigens bieden alle, aan waterlopen grenzende bestemmingen, in ondergeschikte mate ruimte aan water. Dit om bijvoorbeeld een noodzakelijke verbreding van een waterloop niet te frustreren.

Tenslotte geeft het waterschap ten aanzien van het bedrijventerrein, ten aanzien van de dorpsuitbreiding alsook voor de mogelijk nieuwe locatie van de supermarkt nog aan dat er een eis geldt om, aanvullend op de huidige waterlopen en waterpartijen, een wateroppervlak van minimaal 9% van het verharde oppervlak te realiseren. In het bestemmingsplan zal deze eis worden vertaald.

Specifiek voor de mogelijk nieuwe locatie van de supermarkt doet het waterschap de suggestie om hierbij aan te sluiten bij de schouwwatergang langs het zuidwesten van het parkeerterrein, waarop de hemelwaterafvoer zou kunnen worden aangesloten.

Ter aanvulling heeft het waterschap nog een brief van 20 oktober 2005 toegezonden (zie ook *bijlage 5*), aangaande het wateradvies voor het bedrijventerrein en de woonuitbreiding. Hierin geeft het waterschap aan dat het gebied voor het bedrijventerreinen en de voorziene uitbreidingslocatie een nat gebied is, met een ondergrond van veen en vaak hoge grondwaterstanden. De te bebouwen terreinen dienen daarom flink opgehoogd te worden en er moet gezorgd worden voor een goede drainage van het gebied. Ook wordt de compensatie-eis (9% van het aan te leggen verharde terrein als water aanleggen) weer genoemd in deze brief.

8. 2. Bodem

Algemeen

Ten behoeve van de locaties in het plangebied waar ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden (het uitbreidingsgebied, het nieuw aan te leggen bedrijventerrein en de woningbouw op invullocaties), is inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk. Voor wat betreft de te realiseren woonuitbreiding en het aan te leggen bedrijventerrein gaat het om een onbebouwd gebied met nu nog een voornamelijk agrarische functie. De overige locaties zijn al wel bebouwd en/of verhard en kennen dus reeds een ander "stedelijk gebruik". Uitgangspunt is in ieder geval dat de bodem zodanig schoon moet zijn dat de locaties zonder risico voor de volksgezondheid voor de beoogde functies in gebruik kunnen worden genomen.

Ten behoeve van het uitbreidingsgebied ten zuiden van de Trapweg en de invullocatie tussen de Tussen Dijken en de Mr. Adriaan de Bruinestraat zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen in dit bestemmingsplan. Op moment van gebruikmaking van deze bevoegdheden zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

8. 3. Archeologie

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta*, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologisch erfgoed veilig te stellen.

Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Bovendien zouden er meer gelden beschikbaar moeten komen voor archeologisch onderzoek en moet het beginsel "de bodemverstoorder betaalt" worden doorgevoerd, in ieder geval voor wat betreft omvangrijke projecten (artikel 6 van het verdrag).

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, nam de Eerste Kamer de *Wet archeologische monumentenzorg (Wamz)* op 19 december 2006 aan. 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 en provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn archeologische adviezen voor de provincie Fryslân gegeven. Op deze kaart worden voor de zowel de steentijd - bronstijd 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 wél. Uit deze kaart (zie *bijlage 3* voor een fragment) is gebleken dat er voor een deel van Hollum (een gebied dat het Beschermd Dorpsgezicht en het ten noorden daarvan gelegen oude deel van de kern omvat) een hoge archeologische waarde wordt verwacht.

Op basis van deze hoge verwachting, diende een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd (quickscan). Inmiddels is dit onderzoek verricht. Voor zowel de reeds bestaande én bebouwde gedeelten van het dorp als voor de te ontwikkelen locaties in het plangebied is onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. Met name de historische kern van Hollum geeft hiertoe aanleiding.

Voor wat betreft de bestaande kern, wordt grotendeels een conserverende regeling opgenomen, waardoor de bestaande situatie wordt vastgelegd. Ten aanzien van dit deel van het bestemmingsplan wordt geen versturende werking op eventueel aanwezige archeologische waarden verwacht. Zoals vermeld, wordt er echter op een aantal locaties wél in ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Deze locaties zijn daarom in het kader van dit bestemmingsplan nader onderzocht.

Onderzoek

Middels een zogenaamd verkennend archeologisch onderzoek ³⁾ zijn de mogelijk aanwezige archeologische waarden in beeld gebracht. Dit onderzoek richt zich, zoals vermeld, op die locaties waar ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt in het voorliggende plan. Ook ten aanzien van de gronden voor de nieuwe dorpsuitbreiding is geen vervolgonderzoek nodig. Hier kwamen wel twee geglazuurde aardewerkscherven aan het licht, maar deze zijn vrij recent en aanwijzingen voor Middeleeuwse of eerdere bewoning zijn niet aangetroffen.

Alleen voor de locatie van het nieuwe bedrijventerrein geldt een ander verhaal. Deze locatie bevindt zich buiten de historische kern van het dorp, maar hier zijn wel enkele aardewerkscherven in de vermengde bovenlaag van de bodem aangetroffen die dateren uit de late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd. Daarom wordt geadviseerd om bij het bouwrijp-maken van de gronden een archeologische waarneming te laten doen. Eventuele sporen kunnen dan worden vastgelegd op tekening en voor toekomstig wetenschappelijk onderzoek veiliggesteld worden. Het archeologisch onderzoek is opgenomen als *bijlage 6*.

8. 4. Ecologie

Het ecologische beleidskader in ons land wordt gevormd door de *Natuurbeschermingswet 1998* en de *Flora- en faunawet*. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe *Natuurbeschermingswet 1998* in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van twee typen gebieden:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden.

Deze laatste betreffen de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Handelingen die de Natura 2000-gebieden schaden zijn verboden, tenzij de provincie een ontheffing verleent. Als er activiteiten in of nabij Natura 2000-gebieden plaatsvinden, moet worden onderzocht of deze significant negatieve effecten op de kwalificerende waarden van de gebieden hebben. De nieuwe wet schrijft voor dat er voor elk Natura 2000-gebied een aanwijzingsbesluit moet worden opgesteld waarin heldere instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd. Op basis daarvan worden de komende jaren beheersplannen ontwikkeld.

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt in de nabijheid van een Vogelrichtlijn- dan wel Habitatrichtlijn-gebied. Deze richtlijnen kunnen extra beperkingen opleggen aan de ontwikkelingen in en bij Hollum.

³⁾ Hollum, Ameland. Verkennend Archeologisch onderzoek op vier locaties. Rapport 2003-03/1.De Steekproef, maart 2003

In het bestemmingsplan dient inzicht te worden geboden in de mogelijke effecten van de voorgenomen regeling voor het plangebied op de aanwezige ecologische waarden. Op grond van de nieuwe *Natuurbeschermingswet 1998* dient een toetsing plaats te vinden aan de beheersplannen die voor de nieuwe Natuurbeschermingswetgebieden gelden.

In het kader van dit bestemmingsplan is getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten van het plan, en dan met name de hierin opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden, op de aanwezige natuurwaarden in of nabij het plangebied (zie verder onder kopje 'Onderzoek').

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Voor activiteiten, zoals de hiervoor genoemde uitbreidingen, die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde "strengere" categorieën (Bijlage 4 van de Habitatrictlijn en de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een bouwplan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

De toetsing aan de *Flora- en faunawet* gebeurt overigens niet in het kader van het bestemmingsplan, maar bij de werkelijke uitvoering van het plan. Hierop vooruitlopend is ten behoeve van het bestemmingsplan een inventarisatie van de in het gebied voorkomende soorten wenselijk, voor zover deze vermeld zijn in genoemde "strengere" categorieën.

Het terrein dat zowel de woonuitbreiding als het bedrijventerrein omvat, is op dit moment in gebruik als landbouwgrond. In het nog vigerende bestemmingsplan is het terrein ook al bestemd voor "Cultuurgrond".

Onderzoek

Uit een inventarisatie van de gegevens uit verschillende atlassen door bureau Altenburg en Wymenga, blijkt het volgende. De polder rondom Hollum wordt gebruikt als fourageer- en rustgebied door ganzen en steltlopers. Met name de graslanden ten zuiden van de Trapweg (Hollumermieden genaamd) worden zeer intensief door vogels gebruikt. Van de in Bijlage 4 van de Habitatrictlijn genoemde soorten is ook de rugstreeppad relevant. Deze soort komt voor op het hele eiland Ameland.

Op basis van deze inventarisatie, is ecologisch onderzoek uitgevoerd door het Natuurcentrum Ameland ⁴⁾.

⁴⁾ Ecologische kwaliteiten van het bestemmingsplangebied Hollum te Ameland en de direct aansluitende omgeving. Natuurcentrum Ameland, mei 2004.

Dit onderzoek richt zich, op basis van de ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan worden geboden, op twee locaties. Dit is ten eerste de locatie Hollum Oost, waarin de nieuwe dorpsuitbreiding en een uitbreiding van het bedrijventerrein zijn gelegen, en daarnaast Hollum West, waarin de mogelijke nieuwe locatie van de supermarkt is opgenomen (de verplaatsing van de supermarkt in inmiddels komen te vervallen.)

Uit het onderzoek blijkt dat geen diersoorten in het plangebied aanwezig zijn die in Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn of in Bijlage 1 van de Vogelrichtlijn worden genoemd. Ook de rugstreeppad is niet aangetroffen. Verder blijkt dat door bebouwing van de kavels in de nieuwe dorpsuitbreiding en de nieuwe bedrijfskavels geen natuurwaarden in het geding komen. Wel is er een uitstralingseffect van verstoring op het achterliggende poldergebied in een zone van 200 - 300 meter vanuit de nieuwe bebouwingsgrens. Er gaat hierdoor waardevolle habitat voor weidevogels verloren. Voor weidevogels in het natuurreservaat van Staatsbosbeheer zijn er voldoende "schuifmogelijkheden". Voor vogels buiten het reservaat ligt dit anders, omdat de verder weg gelegen gronden in de polder (het hooggelegen deel) veel minder geschikt zijn als broedgebied voor weidevogels. Het onderzoek van Natuurcentrum Ameland is opgenomen als *bijlage 7*.

8. 5. Geluid

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de *Wet geluidhinder* (Wgh). Op grond van de Wgh ⁵⁾ hebben alle wegen een geluidzone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied én van het aantal rijstroken. Woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur, hebben geen wettelijke geluidzone. Uitgangspunt bij nieuwe situaties is dat de gevelbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing niet hoger dan 48 dB mag zijn; voor bestaande situaties geldt een grens van 53 dB. Van belang is met name de geluidsbelasting langs de zoneplichtige wegen. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is aangewezen als een 30 km/uur-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.

⁵⁾ De Wet geluidhinder (Wgh) is per 21 januari 2007 gewijzigd, onder andere ten aanzien van de geluidseenheden en de normstelling voor wegverkeerslawaai. Zo is de geluidseenheid vanwege een weg gewijzigd van Leq in Lden, wordt deze uitgedrukt in dB in plaats van dB(A), bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB in plaats van 50 dB(A) en zijn de uitvoeringsbesluiten van de Wgh, waaronder het Besluit geluidhinder binnen zones langs wegen, vervallen en vervangen door één Besluit geluidhinder.

8. 6. Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 2007 vormt 'luchtkwaliteit' een onderdeel van de Wet milieubeheer. Ten aanzien van luchtkwaliteit is de wet 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.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. 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 en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinstallaties ⁶⁾.

Onderzoek

In het kader van het (inmiddels vervallen) *Besluit luchtkwaliteit 2005* is de verantwoordelijkheid voor het in kaart brengen van de luchtkwaliteit ook vereist voor de gemeenten met minder dan 40.000 inwoners. De 'Rapportage luchtkwaliteit 2005 gemeente Ameland' betreft de rapportage over de luchtkwaliteit voor de gemeente Ameland voor het jaar 2005 conform het Besluit Luchtkwaliteit van 23 juni 2005. Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijnstof (PM₁₀) en benzeen (C₆H₆). Behoudens daar waar anders wordt aangegeven wordt overal in de gemeente voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Binnen de gemeente Ameland zijn geen overschrijdingen van grenswaarden geconstateerd.

⁶⁾ akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt; inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witlof-trek of teelt van eetbare paddestoelen of andere gewassen in een gebouw; permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen; permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare; kinderboerderijen.

De Milieuadviesdienst heeft ten aanzien van luchtkwaliteit in 2008 een aanvullende rapportage uitgebracht. De aanvullende rapportage heeft in relatie tot dit bestemmingsplan niet geleid tot gewijzigde conclusies. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de *Wet milieubeheer* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten. De Rapportage Luchtkwaliteit 2008 is opgenomen als *bijlage 8*.

8. 7. Externe veiligheid

Ten aanzien van het plangebied moet tenslotte ook gekeken worden naar veiligheidsaspecten. Dit op basis van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal. Het persoonsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het PR is 10^{-6} . Deze grenswaarde is plaatsgebonden en op kaart aan te geven. Plaatsen met eenzelfde risico worden in de vorm van risico-contouren aangegeven. Met een norm voor het persoonsgebonden risico wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken, of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Daarnaast bestaat het begrip "groepsrisico". Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde maar van oriënterende waarde.

Voor de kern Hollum is door de Milieuadviesdienst een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Binnen of nabij het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen functies aanwezig die op grond van het Bevi als gevaarzettende functies zijn of kunnen worden aangemerkt. Er is geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen of gevaarlijke stoffen. Nieuwe risicobronnen worden binnen het plangebied uitgesloten. Vanuit het oogpunt van *externe veiligheid* zijn er in het voorliggende bestemmingsplan dan ook geen belemmeringen te verwachten.

9. PLANBESCHRIJVING

9. 1. Toelichting op het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels behorende tot dit plan en kunnen worden vertaald naar een digitale verbeelding (plankaart).

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

SVBP 2008

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de *Wet ruimtelijke ordening* op 1 juli 2008 opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard, welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, wordt verplicht in het nieuwe *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro).

Het bestemmingsplan is technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Het vaststellen van een digitale versie is per 1 januari 2010 verplicht. De digitale versie is de juridisch bindende versie.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

9. 2. Regeling Aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht

De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht van Hollum (zie *bijlage 1*) zullen (wettelijk) planologisch een bescherming krijgen door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd Dorpsgezicht".

Het beleid van de gemeente is daarbij gericht op:

- het handhaven en (waar mogelijk) versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen en het behoud van beeld- en structureelbepalende objecten, zoals deze zijn weergegeven in *bijlage 1*, alsmede van waardevolle landschapselementen;
- het zoveel mogelijk instandhouden van de structuur van losse bouwelementen op open kavels en wisselende ruimteprofielen;
- het instandhouden en waar mogelijk herstellen van de structuurbepalende functie van het groen;
- het instandhouden van de verscheidenheid van de situering van de bebouwing ten opzichte van de weg;
- het streven is er op gericht de bebouwing van een kap te voorzien met de nokrichting haaks op de weg. Dat wil zeggen dat de woningen bestaan uit een topgevel;
- het nastreven van het gebruik van structuurbepalende materialen en kleuren, zowel met betrekking tot het oprichten van gebouwen als het inrichten van de bijbehorende tuinen en de openbare ruimte;
- de openbare ruimten dienen, voor zover mogelijk, te worden gekenmerkt door wegen met klinkerverharding, grasbermen langs de weg en (tenminste aan één zijde) laanbeplanting. De begrenzing tussen erven en openbare ruimte dienen in de vorm van heggen en Amelander hekwerk te worden uitgevoerd.

Onderbrekingen in de berm (opritten) zullen zoveel mogelijk beperkt worden en uitgevoerd worden in een materiaal dat past bij het bestratingmateriaal van de openbare ruimte.

Ook de vele reclame-uitingen zijn een belangrijk aspect. Om de beeldkwaliteit, maar ook de mogelijkheden tot gebruik van de verblijfsruimte, te verbeteren, dient de hoeveelheid van deze reclame-uitingen beperkt te blijven. Er moet bovendien de nodige aandacht worden besteed aan de aard van de reclame-uitingen. Het beleid is er daarom ook op gericht om reclame niet te dominant aanwezig te laten zijn.

Aantasting van natuurlijk en landschappelijk waardevolle cultuurgrond, dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Dit geldt bij Hollum bijvoorbeeld voor de aanwezige dobben aan de zuidrand van het dorp. Waardevolle boombeplanting zal daarbij worden beschermd op basis van de Verordening tot het bewaren van houtopstanden (onderdeel van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)).

Gebouwen die als beschermd monument zijn aangewezen op grond van de Monumentenwet, zullen op basis van deze wet worden beschermd. Alle bouwplannen binnen het Beschermd Dorpsgezicht waarbij een ontheffing aan de orde is, zullen worden getoetst door de Begeleidingscommissie Beschermd Dorpsgezicht.

Behalve met dit plan zal een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd door middel van het welstandstoezicht. Dit zal plaatsvinden op grond van de eisen die zijn gesteld in de gemeentelijke Welstandsnota.

Daarbij zal aandacht worden besteed aan de *Nota Beeldkwaliteit Hollum* (1998) en het *Beeldambitieplan Ameland* (1999).

9. 3. Afstemming op overige regelgeving

De kwaliteiten van het via de Monumentenwet aangewezen *Beschermd Dorpsgezicht*, worden in het bestemmingsplan extra beschermd. Ten opzichte van de rest van de bebouwde kom, uit zich dit in een toegespitste regeling ten aanzien van bebouwing (dubbelbestemming "Waarde - Beschermd Dorpsgezicht"). Een beschermend bestemmingsplan is verplicht (op grond van de Monumentenwet) voor door het rijk aangewezen beschermde dorpsgezichten. Dit heeft te maken met het feit dat de Monumentenwet hiervoor zelf geen beschermende regeling treft.

Ook de als waardevol aangewezen structuur van wegen met daarlangs laanbeplanting in met name de oude delen van de kern, is in het bestemmingsplan beschermd. Dit komt tot uiting in een noodzaak tot een aanlegvergunning voor het verwijderen en aanleggen van groenelementen. Naast het bestemmingsplan was de gemeente voor een verdere bescherming altijd aangewezen op de plaatselijke *Kapverordening*, die formeel in de APV was opgenomen. Inmiddels is ten aanzien van de bescherming van groen, de *Verordening tot het bewaren van houtopstanden* vastgesteld.

De *Wet op de Openluchtrecreatie (WOR)* is vanaf 2008 geheel komen te vervallen. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom in de diverse gebruiksbepalingen van de relevante bestemmingen aangegeven of het gebruik ten behoeve van kamperen wél of niét is toegestaan.

In de regels is gezorgd voor een afstemming met de *Bouwverordening*. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de erf- en terreinafscheidingen, blijft met de stedenbouwkundige bepalingen van de *Bouwverordening* geregeld. De regels bij het bestemmingsplan geven in een algemene bepaling aan welke gevallen het betreft.

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van ontheffing worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

Algemene criteria nadere eisen, ontheffingen en wijzigingen

Bij de flexibiliteitsbepalingen (nadere eisen, ontheffingen en wijzigingen) in de regels wordt gebruik gemaakt van een aantal algemene toetsingscriteria. Hieronder volgt een opsomming van deze criteria, met daarbij een korte omschrijving.

Straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de situering en vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. totstandbrengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld.

Woonsituatie

Ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Sociale veiligheid

Ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Milieusituatie

Ten aanzien van de aard en omvang van gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. totstandbrengen van een verkeersveilige situatie.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daarvoor kunnen worden beïnvloed.

Bebouwing

Het bebouwingsbeeld van de hele bebouwde kom van Hollum, alsmede van de bedrijfsbebouwing langs de Fabrieksweg, is beschermd door een systeem van bouwvlakken aan te geven, waarvoor per bouwvlak (op de digitale verbeelding) of per bestemming (in de regels) de toegestane goothoogte, bouwhoogte en/of dakhelling zijn aangegeven. Over het algemeen komt dit neer op een bescherming van de bestaande bebouwingshoogten.

In de *Structuurvisie Wonen* (vastgesteld 28 januari 2002) is het gemeentelijke onderzoek naar bebouwing van open plekken opgenomen. Om de natuur- en landschapswaarden rondom Hollum zoveel mogelijk intact te kunnen houden, is het noodzakelijk dat een deel van de woningbehoefte op open plekken binnen de bestaande kern wordt opgevangen.

In de *Structuurvisie Wonen* is beschreven welke locaties wél en welke niét voor bebouwing in aanmerking komen. Vanwege de waardevolle dorpsstructuur van Hollum, kunnen namelijk niet al deze plekken bebouwd worden.

Behoud van deze structuur, zowel in de oude delen van de kern als in overige delen van de bebouwde kom, komt in het planologisch systeem van het bestemmingsplan tot uiting in een toegepast systeem van bouwvlakken, waarbinnen de bebouwing dient te blijven. Aangezien verdichting binnen de kern niet gewenst is, is een strak bouwvlak om het hoofdgebouw aangegeven.

Naast de in de *Structuurvisie Wonen* beschreven open plekken, is in Hollum sprake van een Beschermd Dorpsgezicht wat tevens een vrij open karakter kent. De bij de bebouwing behorende open ruimte in het Beschermd Dorpsgezicht dient ook in de toekomst vrij te blijven van bebouwing. Echter, ook elders in het dorp is verdichting ongewenst, omdat dit het dorps karakter teveel aantast. Om dit te waarborgen is naast de bestemming "Wonen - 1" en "Wonen - 2" een bestemming "Tuin" opgenomen.

In de bestemming "Wonen - 1" en "Wonen - 2" hoeven de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen namelijk niet binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Dat wil zeggen dat deze, zonder een nadere plaatsbepaling, in principe binnen het gehele bestemmingvlak mogen worden gebouwd. Vanwege het karakter van het Beschermd Dorpsgezicht is dit echter niet wenselijk.

Derhalve is in dit bestemmingsplan gekozen voor de bestemming "Tuin". Door de bestemming "Tuin" op te nemen, wordt de plaats van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen strikt bepaald. Op gronden waarop deze bestemming van toepassing is, zijn geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals een kunstobject of een zonnewijzer) zijn wel toegestaan. Bij de overige bestemmingen is bebouwing slechts toegestaan in het op de kaart aangegeven bouwvlak, zodat hier geen bestemming "Tuin" nodig is.

Bebouwingsmogelijkheden die reeds aanwezig zijn in de geldende bestemmingsplannen *Hollum - Kom* en *Hollum - Kern*, zijn zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast zijn bebouwingsmogelijkheden die via een artikel 19-procedure zijn gerealiseerd in het bestemmingsplan opgenomen.

Functieverandering

Het is niet ondenkbaar dat voor een aantal functies het nu aanwezige gebruik in de looptijd van het plan zal verdwijnen. Daarom is er in het plan een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingen "Bedrijf", "Maatschappelijk", "Detailhandel", "Horeca", "Recreatie - Verblijfsrecreatie 1", "Recreatie - Verblijfsrecreatie 2" en "Recreatie - Verblijfsrecreatie 3" en "Recreatie - Kampeerboerderij" te wijzigen in "Wonen - 1" en "Wonen - 2".

Deze wijzigingsbevoegdheid biedt op termijn de mogelijkheid een verdichting te realiseren van de ruimtelijke structuur met (half)vrijstaande woningen. Belangrijke voorwaarde bij het toepassen van deze algemene wijzigingsbevoegdheid is wél, dat het toevoegen van woningen past binnen het provinciale richtgetal voor woningbouw op Ameland.

9. 4. Overgangsrecht recreatief gebruikte bijgebouwen

Binnen het plangebied worden meerdere bijgebouwen bij woningen recreatief gebruikt. In het bestemmingsplan zijn deze onder het overgangsrecht geplaatst. Dit houdt in dat het recreatief gebruik van bijgebouwen in strijd is met de woonbestemming. Het al bestaande recreatieve gebruik van bijgebouwen wordt toegestaan binnen bijgebouwen die langdurig recreatief in gebruik zijn. De lijst van deze bijgebouwen is opgenomen in artikel 36.4 van de regels. Deze lijst is gebaseerd op een lijst van bijgebouwen uit 1983. Het recreatief gebruik van deze gebouwen mag worden voortgezet. Als het recreatieve gebruik van het bijgebouw vergroot wordt of langer dan 1 jaar niet recreatief in gebruik is, vervalt het recht om het bijgebouw recreatief te gebruiken. Het recreatief gebruik van bijgebouwen die niet op de lijst staan, is strijdig met de bestemmingsregels. Hier zal door de gemeente dan ook handhavend tegen opgetreden worden.

9. 5. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen toegelicht die in het onderhavige bestemmingsplan voorkomen. De bestemmingen zullen in alfabetische volgorde behandeld worden.

Agrarisch - Agrarisch aanverwant bedrijf

De bij de recreatieve voorzieningen aan de Oranjeweg behorende manege, is voorzien van een aparte bestemming "Agrarisch - Agrarisch aanverwant bedrijf". Vanwege de woonfunctie in de omgeving, met name ten zuiden van de recreatieve voorzieningen, is het niet gewenst dat deze functie zich in zuidelijke richting verplaatst. Daarom is de manege op de huidige locatie vastgelegd. Bij het leggen van de bouwvlakken en de opgenomen bouwregels, is al rekening gehouden met de hier nieuw te plaatsen schuren.

De bij de manege aanwezige bedrijfswoning is op de digitale verbeelding aangegeven (aanduiding "bedrijfswoning"). Voor bijgebouwen en/of bergingsruimte bij deze bedrijfswoningen, moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. In de gebruiksbepalingen is specifiek bepaald dat de bedrijfswoning niet anders dan voor wonen mag worden gebruikt.

Agrarisch - Cultuurgrond

Het agrarisch gebied aan de dorpsrand van Hollum heeft de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond". Het zijn de oude cultuurlanden die bij het dorp behoorden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en overige bouwwerken mogen ten hoogste 5,00 meter hoog zijn. In de kern van het dorp is ook een perceel grond bestemd als "Agrarisch - Cultuurgrond". Dit is gedaan in verband met vigerende planologische rechten.

In het zuiden van Hollum liggen drie dobben, welke de bestemming "Water" hebben. De gronden rond de dobben bestaan uit grasland, welke in ondergeschikte mate voor recreatie gebruikt worden. Deze gronden hebben de aanduiding "recreatie".

Wijzigingsbevoegdheden

Op een deel van de als "Agrarisch - Cultuurgrond" bestemde gronden is een wijzigingsbevoegdheid gelegd die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar "Wonen - 1" (aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1"). Deze bevoegdheid is opgenomen in het kader van de dorpsuitbreiding van Hollum aan de oostzijde van het dorp. Het betreft de gronden ten zuiden van de Trapweg. De gronden behorende bij deze fase van de dorpsuitbreiding zijn voorzien van de wijzigingsbevoegdheid.

Bedrijf

Bestaande verspreide bedrijven hebben de bestemming "Bedrijf" gekregen. De mogelijkheden zijn beperkt tot bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de VNG-Basiszoneringslijst ⁷⁾. Het gaat hierbij om lichte, en vooral dienstverlenende, bedrijvigheid en/of instellingen. Deze keuze is gebaseerd op enerzijds de aanwezigheid van woningen in de nabijheid en anderzijds het feit dat het gebied overwegend is te kenmerken als "gemengd gebied". Dit maakt dat uitsluitend bedrijven uit deze beide categorieën mogelijk zijn. De bedrijven die hiermee bedoeld worden, zijn in de bijlage bij de regels genoemd. Zwaardere bedrijven zijn niet toegestaan.

Bedrijven die niet in de categorie 1 en 2 van de Basiszoneringslijst vallen, maar naar aard en omvang van de bedrijvigheid wél gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorie, worden bij ontheffing toegestaan. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen die niét in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn. Geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen alsmede vuurwerkbedrijven worden niet toegestaan.

Terwijl het bestemmingsplan een regeling geeft over de aard van de bedrijven, worden de milieueffecten meer specifiek geregeld door middel van de *Wet milieubeheer*. In het plangebied zijn al bedrijven aanwezig die in een zwaardere categorie vallen en die daarom specifiek zijn aangeduid op de digitale verbeelding.

Het gaat hier om een tankstation (géén LPG in verband met veiligheidseisen) aan de Oranjeweg (aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg"), een bouw- c.q. aannemersbedrijf aan de Schoolstraat én aan de Burenlaan (aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bouw- c.q. aannemersbedrijf") en een installatiebedrijf aan de J. de Vriesstraat (aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf").

⁷⁾ In de Basiszoneringslijst van de VNG is per bedrijfstype informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Er worden in de lijst zes milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 tot en met 6. Onder de categorie 1 vallen bedrijven die toelaatbaar worden geacht tussen woonbebouwing (een rustig woongebied). Onder categorie 6 (als andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen die slechts op een aanzienlijke afstand (1000-1500 meter) vanaf woonbebouwing gerealiseerd kunnen worden.

Het beleid is erop gericht dat zich in de vrijkomende bedrijfsgebouwen geen milieuhinderlijke bedrijven vestigen. Om dit te waarborgen zal daarom na bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing, de specifieke aanduiding van de kaart kunnen worden verwijderd door middel van een wijzigingsbevoegdheid, zodat slechts weer bedrijven uit categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Detailhandel is in principe niet toegestaan binnen deze bestemming, behalve bij die bedrijven waar de digitale verbeelding in voorziet van de aanduiding "detailhandel" of de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - detailhandel in rijwielen".

De bedrijfsgebouwen moeten in een bouwvlak en op minimaal 3,00 m uit de perceelsgrens worden gebouwd. De goothoogte en (bouw)hoogte zijn op de digitale verbeelding aangegeven. Bij verschillende bedrijven zijn bedrijfswoningen aanwezig. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De locatie van deze bedrijfswoningen is op de digitale verbeelding aangegeven (aanduiding "bedrijfswoning"). Voor bijgebouwen en/of bergingsruimte bij deze bedrijfswoningen, moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. In de gebruiksbepalingen is specifiek bepaald dat de bedrijfswoning niet anders dan voor wonen mag worden gebruikt.

Voor het bouwbedrijf aan de Schoolstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ("wro-zone - wijzigingsgebied 7"). Er zijn inmiddels plannen om op deze locatie woningen te realiseren. Aangezien dit nog niet concreet genoeg is om dit direct te bestemmen, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze bevoegdheid is het mogelijk de bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen - 1'.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

Nutsgebouwtjes van ten hoogste 15 m² met een maximale hoogte van 3,00 m, kunnen vergunningsvrij worden gebouwd en zijn daarom niet inbestemd. Onder deze bestemming vallen dan ook de in het plangebied aanwezige (grotere) nutsgebouwtjes. Nutsgebouwen die onder deze bestemming vallen, mogen ten hoogste 4,50 m hoog zijn.

Bedrijventerrein

Ten aanzien van de bedrijven in het dorp is er sprake van een groeiende ruimtebehoefte. Uitbreiding van de bedrijven is hier, in verband met eventuele milieuhinder naar de (woon)omgeving, niet gewenst. Deze bedrijven zouden dus moeten worden verplaatst naar buiten het dorp. Daarom heeft de gemeente een locatie aan de noordoostzijde van Hollum, langs de Fabrieksweg, aangewezen als bedrijventerrein. Inmiddels zijn hier ook al enkele wat grootschaligere bedrijven gevestigd. Deze locatie en ook de al aanwezige bedrijven zijn bestemd als "Bedrijventerrein". De regeling is specifiek afgestemd op de eilander situatie.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit een zwaardere categorie toegestaan dan in het dorp zelf. De omschrijving van de bestemming is hierop afgestemd. Hierbij wordt een verwijzing gemaakt naar de bij het plan behorende Bedrijvenlijst.

Deze lijst is afgestemd op de bedrijvenlijst van de VNG, waarin per bedrijfsvorm informatie is gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Er worden in de lijst zes milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 tot en met 6. In het voorliggende plan zijn bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 3 toegestaan. Bedrijvigheid uit categorie 4 wordt niet passend geacht op Ameland.

Bedrijven die niet in de categorieën 1 tot en met 3 van de Basiszoneringslijst vallen, maar naar aard en omvang van de bedrijvigheid wel gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorieën, worden bij ontheffing toegestaan. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen die niet in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn. Geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen worden niet toegestaan.

Op het terrein is op dit moment al een verkooppunt van motorbrandstoffen aanwezig. Dit bedrijf is op de digitale verbeelding voorzien van een aanduiding (aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg"). Verkoop van lpg is, in verband met veiligheidseisen, niet toegestaan. Bovendien is bij één van de bedrijven (het installatiebedrijf) sprake van detailhandel. Ook deze functie is, omdat de functie op het bedrijventerrein in principe niet gewenst is, aangeduid op de huidige locatie (aanduiding "detailhandel"). Als één van deze beide functies wordt beëindigd, kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen en de betreffende aanduiding van de kaart verwijderen.

Op dit moment bestaat nog geen inzicht in de definitieve inrichting van het terrein. Daarom zijn voor dit gebied grote bouwvlakken opgenomen. Bedrijfsgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd en moeten op een afstand van minimaal 10,00 m uit een weg worden gebouwd. Via een ontheffing kan, onder bepaalde voorwaarden, tot minimaal 5,00 m uit een weg worden gebouwd. De bedrijfsgebouwen moeten, om een openheid in het terrein te behouden, tenminste 5,00 m vanaf de perceelsgrens worden gebouwd. Hierop is een ontheffing tot ten minste 3,00 m mogelijk. De (bouw)hoogte mag maximaal 8,00 m bedragen.

Om het terrein nog te kunnen inrichten, is ook de aanleg van wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water binnen de bestemming "Bedrijventerrein" mogelijk gemaakt. Zeker is al wel dat er een afschermdende groenstrook rondom het terrein zal worden aangelegd. Deze is bestemd als "Groen". Verder is de ligging van een hoofdwatgang al bekend, zodat deze al is inbestemd als "Water".

Bos

In het plangebied zijn enkele terreinen bestemd als "Bos". Het gaat hier om bestaande bosstroken (bijvoorbeeld rondom het sportterrein), maar ook om nog aan te leggen bosstroken om het nieuwe bedrijventerrein. In één van de bosstroken bij het sportveld is een zendmast voor mobiele telefonie aanwezig.

Deze is op de digitale verbeelding aangeduid. Verder zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan.

Voor overige bouwwerken geldt een maximale hoogte van 5,00 m.

Detailhandel

De in Hollum gelegen winkels vallen onder deze bestemming. De gronden zijn bedoeld voor detailhandel (met uitzondering van supermarkten) en in beperkte mate voor omgevingsfuncties zoals straten, parkeer- en groenvoorzieningen, etc. De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. De bebouwingsregels zijn afgestemd op de huidige situatie. De maximale goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen is op de digitale verbeelding aangegeven. Bij eventuele verbouw van de gebouwen moet aan deze maatvoering worden voldaan. Bij verschillende winkels zijn bedrijfswoningen aanwezig. Per winkel is één bedrijfswoning toegestaan. De locatie van deze bedrijfswoningen is op de digitale verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding "bedrijfswoning". Voor bijgebouwen en/of bergingsruimte bij deze bedrijfswoningen moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. In de gebruiksbepalingen is specifiek bepaald dat de bedrijfswoning niet anders dan voor wonen mag worden gebruikt. Ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" is een supermarkt toegestaan.

Bij de bakkerij op de hoek van de H. Barentszstraat en de J.W. Burgerstraat is een konditorei aanwezig. De konditorei is gekoppeld en qua functie ondergeschikt aan de bakkerij. Daarom is deze konditorei aangeduid (aanduiding "horeca"). Ook komt een combinatie voor van detailhandel met verblijfsrecreatie. Deze is als zodanig aangeduid (aanduiding "verblijfsrecreatie").

Dienstverlening

De VVV aan de Fabrieksweg heeft de bestemming "Dienstverlening" gekregen. Ook de bank aan de Fabrieksweg 1 heeft deze bestemming gekregen. Binnen de bestemming zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan. Er mag alleen binnen de bouwvlakken gebouwd worden. Het VVV-kantoor is voorzien van de aanduiding "detailhandel".

Groen

Een aantal groenstroken en open plekken heeft de bestemming "Groen". Deze bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele aard is voor de beeldkwaliteit van de kern en daarom niet bebouwd mogen worden. Als groen zijn ook stroken bestemd die een functie als buffer hebben, of een afschermdende functie. Het gaat om groenstroken langs het toekomstige bedrijventerrein en het sportterrein. Tenslotte zijn ook groengebieden die bijvoorbeeld als speelveld in gebruik zijn, bestemd als "Groen".

Horeca

Ten aanzien van horeca geldt dat niet alle typen horeca zijn toegestaan. Dit op grond van het Horecabeleidsplan en in verband met het voorkomen van overlast naar de omgeving. Restaurants zijn mogelijk binnen de bestemming. Het bestemmingsplan biedt ten aanzien van deze functies nog enkele ontwikkelingsmogelijkheden.

Voor wat betreft de aanwezige cafés en snackbars geldt dat deze, door middel van een aanduiding, op hun huidige locatie blijven toegestaan (aanduiding “specifieke vorm van horeca - café” en aanduiding “specifieke vorm van horeca - fastfood”).

Nieuwe, vergelijkbare horecafuncties (fastfood, cafés, e.d.) zijn niet toegestaan binnen de bestemming. Dit in verband met het consoliderend beleid wat op deze categorieën van toepassing is. Omzetting van fastfoodbedrijven en cafés naar restaurants is in het centrumgebied wél mogelijk.

De bebouwingsregels zijn afgestemd op de huidige situatie door de goothoogte, de (bouw)hoogte en de situering vast te leggen. Door middel van ontheffingen is het mogelijk hier in beperkte mate van af te wijken. Op één locatie (aan de Burenlaan 4) wordt de horecafunctie gecombineerd met appartementen. Dit is specifiek op de digitale verbeelding aangeduid (aanduiding “verblijfsrecreatie”).

Bij verschillende horecabedrijven zijn bedrijfswoningen aanwezig. Per horecagelegenheid is één bedrijfswoning toegestaan. De locatie van deze bedrijfswoningen is op de digitale verbeelding aangegeven (aanduiding “bedrijfswoning”). Voor bijgebouwen en/of bergingsruimte bij deze bedrijfswoningen moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. In de gebruiksbepalingen is specifiek bepaald dat de bedrijfswoning niet anders dan voor wonen mag worden gebruikt.

Maatschappelijk

Deze bestemming heeft betrekking op de in Hollum aanwezige maatschappelijke voorzieningen, te weten de basisscholen, de kerk, en enkele musea. Deze voorzieningen vervullen een brede functie in het dorp zodat, naast het gebruik voor onderwijsdoeleinden en religieuze doeleinden, ook het gebruik voor sociaal-culturele en welzijnsdoeleinden en voor sociaal-medische doeleinden is toegestaan. De kerk is voorzien van een toren en bij de kerk is een begraafplaats aanwezig. Zowel de toren als de begraafplaats zijn met een aanduiding op de digitale verbeelding weergegeven. De hoogte van de toren is geregeld in de regels.

Er bestaat, met uitzondering van de op de kaart aangeduide toren en begraafplaats bij de kerk, een uitwisselbaarheid tussen alle verschillende soorten maatschappelijke functies. De locaties van de voor de maatschappelijke functies benodigde gebouwen zijn door middel van bouwvlakken op de digitale verbeelding vastgelegd. De maximale toegestane goothoogte en (bouw)hoogte van de gebouwen wordt in de bouwvlakken op de digitale verbeelding aangegeven.

Recreatie - Dagrecreatie

Aan de Oranjeweg is een combinatie van recreatieve voorzieningen aanwezig, namelijk een manege en gebouwen behorende bij het reddingsmuseum. Om het functioneren van deze voorzieningen te verbeteren, zal op deze locatie een herschikking van bebouwing plaatsvinden.

De aanwezige functies die behoren bij het “maritiem centrum” zijn bestemd als “Recreatie - Dagrecreatie”. De bestemmingsomschrijving en bouwregels zijn op deze combinatie van functies afgestemd. Zo wordt bij de museumfunctie ook in ondergeschikte mate ruimte geboden aan functies als detailhandel en horeca.

De locatie van de bouwvlakken op de digitale verbeelding en de aangegeven hoogtematen zijn afgestemd op de nieuwe inrichting van het gebied.

Recreatie - Kampeerboerderij

Vanwege de specifieke ruimtelijke verschijningsvorm zijn de kampeerboerderijen specifiek bestemd. Per kampeerboerderij is één bedrijfswoning toegestaan. In de afgelopen jaren zijn deze bedrijfswoningen in een aantal gevallen bij de functie van de kampeerboerderij getrokken. Deze functiewisseling wordt als een ongewenste ontwikkeling geacht, zodat in deze bestemming de gronden die voor de bedrijfswoning mogen worden gebruikt, niet voor de functie van kampeerboerderij mogen worden gebruikt. In de gebruiksbepalingen is één en ander specifiek bepaald.

Bij een kampeerboerderij aan de Burenlaan is tevens sprake van agrarisch medegebruik. Dit is aangegeven op de digitale verbeelding middels de aanduiding “agrarisch”. De bebouwingsregels (een goothoogte van 4,00 m en een (bouw)hoogte van 10,00 m) zijn afgestemd op de boerderijvorm. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Door middel van een ontheffing kan er in beperkte mate van deze bouwregels worden afgeweken. Er mag bovendien een oppervlakte van 50 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De bepalingen van de goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn er op afgestemd om ze in ruimtelijk opzicht ondergeschikt te laten zijn aan de kampeerboerderij.

Recreatie - Molen

De molen aan de Molenweg in het westen van het plangebied is eveneens specifiek inbestemd. Ook in deze bestemming geldt dat de bebouwingsregels zijn afgestemd op de bouwvorm van de molen. Bij de molen is een mosterdmalerij aanwezig. De hiertoe aanwezige bebouwing is op de digitale verbeelding aangeduid (aanduiding “specifieke vorm van recreatie - mosterdmalerij”).

Ook is de detailhandelsfunctie (verkoop van mosterd en souvenirs etc.) in beperkte mate toegestaan binnen deze bestemming.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 1, 2 en 3

Deze bestemming heeft betrekking op drie verschillende soorten verblijfsrecreatieve voorzieningen. Ten eerste de pensions, hotels en hotel-/restaurants, die op de kaart zijn aangeduid met de bestemming “Recreatie - Verblijfsrecreatie 1”.

Ten tweede de appartementen(complexen) die de bestemming “Recreatie - Verblijfsrecreatie 2” hebben gekregen en tenslotte “losse” recreatiewoningen, die de bestemming “Recreatie - Verblijfsrecreatie 3” hebben gekregen.

Tussen de eerste twee bestemmingen bestaat een uitwisselbaarheid, wat wil zeggen dat een hotel kan worden omgezet in een appartementencomplex en andersom. Bij deze uitwisselbaarheid geldt wel weer als voorwaarde dat de bedden capaciteit zal worden afgestemd op de nota "Toeristische capaciteit Friese Waddeneilanden" en de daaruit voortvloeiende beddenboekhouding voor Ameland. Uitgangspunt is en blijft de stabilisatiegedachte.

De bebouwingsregels voor deze bestemming gaan uit van het vastleggen van de bestaande situatie. Het bouwvlak bepaalt de locatie van de gebouwen en daarnaast zijn de goothoogte en de (bouw)hoogte vastgelegd.

Bij verschillende verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn bedrijfswoningen aanwezig. Per voorziening is één bedrijfswoning toegestaan. De locatie van deze bedrijfswoningen is op de digitale verbeelding aangegeven (aanduiding "bedrijfswoning"). Voor bijgebouwen en/of bergingsruimte bij deze bedrijfswoningen moet in de bouwvlakken ruimte worden gezocht. Bij één pand is er sprake van agrarisch medegebruik. Dit is aangegeven met de aanduiding "agrarisch".

Sport

Deze bestemming betreft de sportvelden en de daarbij aanwezige sporthal c.q. het multifunctioneel centrum. De bebouwingsregels gaan uit van het vastleggen van de huidige situatie. Er is dus geen uitbreiding van de bebouwing mogelijk. Het bouwvlak legt de locatie van de bebouwing vast en in de regels zijn maximale hoogtematen opgenomen. Op het sportterrein is een C2000-zendmast aanwezig. Deze is op de digitale verbeelding aangeduid (aanduiding "antennemast").

Tuin

Met name vanwege de waarden van het Beschermd Dorpsgezicht, maar ook vanwege het karakter van de kom van Hollum, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het plaatsen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en de woningen zelf. Met name de gebieden die grenzen aan de openbare ruimte dienen vrij te blijven van bebouwing.

Om dit te waarborgen is de bestemming "Tuin" opgenomen voor de voor- en zijtuinen van de woningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1,00 m bedragen.

Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een meer specifieke regeling. Vóór de naar de weg gekeerde gevel mogen erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,00 m hoog zijn. De achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning gelegen erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 m hoog zijn. Specifiek voor vlaggenmasten is bepaald dat deze maximaal 5,00 m hoog mogen zijn.

Bij het leggen van de bestemming is gekeken naar de voorgevel van de woningen. De bestemming is bij een regelmatig straatbeeld gelegd op een lijn die 3,00 m achter de voorgevelrooilijn van de woningen ligt.

De ligging van deze voorgevelrooilijn wordt bepaald op grond van de *Bouwverordening*. Bij een onregelmatig straatbeeld geeft de *Bouwverordening* aan dat er, bij wegen die maximaal 10 meter breed zijn (zoals in het plangebied), een afstand van 10 meter uit het hart van de weg moet worden aangehouden bij het bepalen van de ligging van de voorgevelrooilijn. In deze situaties is de bestemming op deze voorgevelrooilijn gelegd, omdat anders zeer beperkte of geen bouwmogelijkheden overblijven.

Verkeer

Hoewel vallend binnen het 30 km/uur-gebied, heeft de Fabrieksweg een belangrijke ontsluitende functie, met name voor het nieuw aan te leggen bedrijventerrein vanaf de Verbindingsweg. Om dit aan te geven, is deze weg bestemd als "Verkeer".

Verkeer - Parkeerterrein

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied aanwezige openbare parkeerterreinen aan de J. Jacobsweg, de Oosterlaan, de Westerlaan en de Kêkelburen. De voorziene uitbreidingen van de parkeerterreinen aan de Oosterlaan en de Westerlaan zijn in de betreffende bestemmingsvlakken meegenomen. Andere functies dan parkeren zijn hier niet mogelijk.

Op de gronden direct ten zuiden van het parkeerterrein aan de Westerlaan zijn nu nog volkstuinten aanwezig. Hoewel deze gronden zullen worden benut voor een uitbreiding van het parkeerterrein, blijven de volkstuinten tot die tijd toegestaan. Daarom zijn deze gronden op de kaart voorzien van de aanduiding "volkstuint".

Voor het parkeerterrein aan de J. Jacobsweg is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat hier gebouwen ten behoeve van opslag voor dorpsbelang en voor de ijsvereniging worden gebouwd (aanduiding "opslag").

Verkeer - Verblijf

Hollum is geheel als 30 km/uur-gebied aangewezen en ingericht. Daarom zijn vrijwel alle wegen en straten bestemd als "Verkeer - Verblijf". Onder deze bestemming vallen naast wegen en straten, ook paden, pleintjes, parkeerhavens én kleinschalig openbaar groen. Het betreft hier de openbare ruimte die slechts een verkeersontsluitende functie voor de directe woon- en centrumomgeving heeft en waar het verblijfskarakter voorop staat.

Water

De waterlopen in het plangebied die, als hoofdwaterlossing, een belangrijke functie voor de waterhuishouding vervullen, zijn onder de bestemming "Water" gebracht. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ook de bouw van steigers en vergelijkbare bouwwerken wordt niet toegestaan.

Het dempen of verleggen van waterlopen en het vergraven van oevers heeft een dermate grote invloed op de water- en groenstructuur dat ze niet zonder een vergunning van Burgemeester en Wethouders zijn toegestaan.

Aan de zuidkant van het dorp zijn drie dobben aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied ligt ook een waterpartij. Vanwege de visuele functie van deze dobben en waterpartij zijn ze apart bestemd als "Water".

Ter bescherming van de dobben is een specifieke aanlegvergunning opgenomen om het aanbrengen van beplanting en/of verhardingen of en om afgravingen en/of ophogingen te voorkomen. Voor dergelijke werkzaamheden is vooraf een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders vereist.

Wonen - 1 en Wonen - 2

Deze bestemmingen betreffen de bestaande en nieuw te bouwen woningen in het plangebied. Het onderscheid tussen deze twee bestemmingen komt tot uitdrukking in de bouwmassa (gothoogte en (bouw)hoogte). De bestemming "Wonen -1" betreft woningen die bestaan uit één bouwlaag en een dak met een hellende kap. Woningen in twee bouwlagen met een kap vallen onder de bestemming "Wonen - 2". In beperkte mate zijn woonstraten, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen onder deze bestemming gebracht. Dit betreft de gronden die tot de directe omgeving van de woning behoren. De omgevingsfuncties staan dan ook ten dienste van de woonfunctie.

Bij de woningen zijn in enkele gevallen andere functies aanwezig, die niet onder de noemer aan-huis-verbonden-beroep vallen. Het gaat hier om een functie van kinderopvang, de functie van sociaal-medische voorzieningen (huisartsenpraktijk met laboratorium) en tenslotte het agrarisch medegebruik van panden. Voor deze functies is in het bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen via een aanduiding. Ook op andere locaties is het, via ontheffing, mogelijk om een dergelijke functie aan huis op te starten.

In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De bebouwingsregels voor de hoofdgebouwen zijn erop gericht de bestaande bebouwingskenmerken te handhaven. Voor "Wonen - 1" geldt dat de gothoogte maximaal 3,50 m en de (bouw)hoogte maximaal 8,50 m mogen bedragen. Voor "Wonen - 2" geldt dat de gothoogte maximaal 5,00 m en de (bouw)hoogte maximaal 10,00 m mogen bedragen. De dakhelling varieert wel enigszins, zodat ten aanzien daarvan is bepaald dat deze minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen. In verband met de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied is de locatie van de hoofdgebouwen (de woningen) exact vastgelegd door middel van een bouwvlak.

Een hoofdgebouw dient tenslotte in de naar de weg gekeerde bouwgrans te worden gebouwd.

In verband met het voorkómen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld wordt de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de openbare ruimte gewaarborgd door de bestemming "Tuin".

Bovendien is het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen slechts toegestaan op een afstand van ten minste 1,00 m tot de zijdelingse perceelsgrens. Bovendien is, om volgebouwde erven te voorkomen, de gezamenlijke oppervlakte voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een maximum van 50 m² gesteld. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel en het hoofdgebouw.

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een goothoogte van 3,00 m toegestaan.

De (bouw)hoogte mag 6,50 m bedragen, maar moet ten minste 1,00 m lager zijn dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zijn voorzien van een plat dak of van een dak met een hellende kap (30° tot 60°).

Onder de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen vallen ook erkers en serres. Met de ligging van de bestemming "Tuin" (waarin geen gebouwen zijn toegestaan) wordt voorkomen dat dergelijke bouwwerken, met het oog op de ruimtelijke kwaliteit in Hollum en met name in het Beschermd Dorpsgezicht, aan de voorzijde van een woning worden gebouwd.

Door middel van enkele ontheffingen is het mogelijk om, onder voorwaarden, een hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak te bouwen. Ook is het mogelijk de dakhelling van gebouwen te verlagen of tot maximaal 80° te verhogen.

In de kom van Hollum zijn op diverse locaties appartementen bij woningen aanwezig. Binnen de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" wordt maximaal 70 m² 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. De aanduidingen leggen de huidige situatie vast (aanduiding "verblijfsrecreatie"). 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. Tevens mag een bestaande aanduiding worden verwijderd wanneer de verblijfsrecreatieve functie is beëindigd.

Tenslotte is er in de bestemming "Wonen - 1" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging naar "Recreatie - Verblijfsrecreatie 2". Dit betreft de gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3". Deze bevoegdheid is gebaseerd op vigerende planologische rechten.

Voor het gebied gelegen tussen de Tussen Dijken en de Mr. Adriaan de Bruinestraat (omgeving perceel Tussen Dijken 36) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen "wro-zone - wijzigingsgebied 6".

Voor een perceel aan de Schoolstraat is een wijzigingsbevoegdheid (aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5") opgenomen om deze te wijzigen in de bestemming 'Verblijfsrecreatie - 1'. Voor deze locatie zijn plannen om tot een nieuwe recreatieve functie te komen. De plannen zijn echt nog niet concreet genoeg om deze bij recht in te bestemmen. Daarom is gekozen om deze middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken.

Tot slot is het mogelijk om de bestemming 'Wonen - 1' te wijzigen naar een detailhandelsbestemming, inclusief bedrijfswoning. Deze wijziging is alleen mogelijk binnen de "wro-zone - wijzigingsgebied 8", gelegen aan de Schoolstraat.

Wonen - Wooncentrum

Het complex "De Stelp" (H.D. Katstraat / Corn. Schellingerstraat) is bestemd als "Wonen - Wooncentrum".

Deze bestemming is bedoeld voor gebouwen ten behoeve van woningen en sociaal-medische voorzieningen. Hiermee is de bestemming toegesneden op de functie van het pand als verzorgingstehuis. De (bouw)hoogte van 8,50 m is afgestemd op de huidige situatie en het bouwvlak legt de locatie van het tehuis vast.

Er zijn plannen voor een verbouw van het wooncentrum met een herinrichting van het bestaande terrein, waarschijnlijk gecombineerd met de bouw van zorg-/aanleunwoningen. Omdat deze plannen nog niet geheel definitief zijn, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming (aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 4"). Door middel hiervan kunnen de bouwvlakken worden gewijzigd. De functie van zorg-/aanleunwoningen past op zich nu al wel in de bestemmingsomschrijving en kan dus zonder meer aan het gebied worden toegevoegd.

9. 6. Dubbelbestemmingen

Er is sprake van twee dubbelbestemming in het plangebied. Deze bestemmingen zijn als het ware over de reguliere bestemmingen heen gelegd. De juridische betekenis is echter gelijkwaardig. Het gaat hierbij om de volgende bestemmingen.

Leiding - Riool

In het plangebied (langs de Ridderweg) loopt een belangrijke rioolpersleiding. Om deze leiding te beschermen, is in deze dubbelbestemming bepaald dat er in een strook van 5,00 m aan weerszijden van deze leiding geen bebouwing is toegestaan.

Waarde - Beschermd Dorpsgezicht

Het gemeentelijk beleid heeft als doel om de cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken in het plangebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit beschermende beleid ligt vast in het aanwijzen van de oorspronkelijke kern tot Beschermd Dorpsgezicht en het aanwijzen van veel panden tot monument.

Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden wordt in het onderhavige plan vormgegeven door het opnemen van een dubbelbestemming "Waarde - Beschermd Dorpsgezicht". Monumenten worden in ieder geval al beschermd door de Monumentenwet en de waardevolle boombeplanting door de gemeentelijke Kapverordening.

De regeling zoals opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht' richt zich dan ook op het behoud van de overige kenmerken van het gebied, zoals de dakvorm van de gebouwen, de structuur van de bouwwerken in relatie tot de openbare ruimte, de structuurbepalende functie van het groen en het materiaalgebruik (type verharding, erfafscheidingen, etc.).

In de bestemming vindt een afstemming plaats met de *Welstandsnota* en het daaraan voorafgaande *Beeldambitieplan* (1999) en de *Nota Beeldkwaliteit Hollum* (1998).

De bebouwingsregels leggen de dakvorm (met kap), de nokrichting (haaks op de weg), het type dakbedekking, het materiaalgebruik voor de gevels, de verhouding tussen de breedte van een gevel en de openingen in de hoogte daarin en het materiaalgebruik voor kozijnen, dakgoten, etc. vast.

Specifieke eisen ten aanzien van materiaal, kleurnummers voor de te gebruiken kleuren etc., worden in de Welstandsnota geregeld en derhalve niet in het voorliggende bestemmingsplan. In de bestemming is, om het karakteristieke straat- en bebouwingsbeeld te behouden, de voorgevelrooilijn vastgelegd door middel van een verplichte gevelbouwgrens op de digitale verbeelding. Tenslotte is voor het slopen van karakteristieke panden, het vellen en rooien van bomen en struiken en het verwijderen van erfafscheidingen een aanlegvergunning vereist. Dit is ook het geval voor het wijzigen van de aanwezige c.q. het aanleggen van bestrating of verharding.

9. 7. Aanduidingen

Binnen de bestemmingen is een aantal aanduidingen opgenomen. Hieronder worden de meest prominente aanduidingen toegelicht.

Wijzigingsbevoegdheid centrumfuncties

Op het centrumgebied van de kern Hollum is een specifieke aanduiding van toepassing, namelijk de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2". In dit gebied bevindt zich een veelheid aan functies die het centrumgebied van een dorp kenmerkt. Naast de hier aanwezige woningen (ook deels in combinatie met centrumfuncties zoals detailhandel), zijn hier diverse winkels, horecavoorzieningen en (veelal dienstverlenende) bedrijfjes aanwezig.

Om de functie van het centrumgebied te versterken en een flexibele regeling te kunnen bieden, zijn alle functies in dit gebied onder een wijzigingsbevoegdheid gebracht. De bestemmingen zijn daarmee onderling uitwisselbaar, met uitzondering van de functies wonen en verblijfsrecreatie. Dit betekent dat ruimte wordt geboden aan de vestiging van nieuwe winkels, horecavoorzieningen (restaurants) of bedrijven.

Voor een nieuwe woonfunctie of voor nieuwe verblijfsrecreatieve functies wordt in planologische zin géén ruimte geboden. De wijzigingsbevoegdheid is - voor zover gelegen in het centrumgebied - van toepassingen op de volgende bestemmingen:

- "Bedrijf";
- "Detailhandel";

- “Horeca”;
- “Recreatie - Verblijfsrecreatie 1”, “Recreatie - Verblijfsrecreatie 2” en “Recreatie - Verblijfsrecreatie 3”;
- “Wonen - 1”;
- “Tuin”.

De wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast op het gebied dat als zodanig op de digitale verbeelding is aangeduid.

Wijzigen naar de bestemming “Bedrijf” kan alleen als het gaat om een wijziging naar de functie van dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling. In de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “Detailhandel” zijn supermarkten uitgesloten. De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “Horeca” heeft alleen betrekking op een wijziging naar de functie van restaurant. De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “Maatschappelijk” heeft alleen betrekking op een wijziging naar de functie van sociaal-/culturele voorzieningen.

Karakteristiek

Een aantal panden in het plangebied is als karakteristiek aan te merken. Karakteristieke bebouwing wordt in het bestemmingsplan apart aangegeven en aangeduid op de digitale verbeelding. Hierbij wordt aangesloten bij de gemeentelijke inventarisatie. De ruimtelijke waarde van deze panden dient als toetsingskader bij bebouwing en verbouwingen aan de panden zelf of in de directe omgeving. Bovendien is in het bestemmingsplan een extra planologische bescherming opgenomen om sloop te voorkomen. De panden zijn op de digitale verbeelding aangeduid als ‘karakteristiek’. Voor het (gedeeltelijk) slopen van karakteristieke panden is een vergunning van Burgemeester en Wethouders nodig. De aanduiding ‘karakteristiek’ betekent niet dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard, wél dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zo veel mogelijk intact blijven. De sloopvergunning is niet van toepassing op karakteristieke panden binnen het Beschermd Dorpsgezicht omdat hier al een bescherming vanuit de Monumentenwet geldt.

Voor rijksmonumenten is eveneens geen aparte planologische regeling opgenomen; deze panden worden beschermd via de *Monumentenwet*. Tevens kan in dit verband worden verwezen naar de *Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen*, waar de rijksmonumenten eveneens zijn geregistreerd ⁸⁾.

⁸⁾ De *Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen* (Wkpb) is opgesteld om ervoor te zorgen dat het eenvoudiger wordt om volledige informatie te krijgen over de rechtstoestand van een onroerende zaak op een bepaald moment. Dat kan door de introductie van een eenduidige registratiemethodiek en aan elkaar gekoppelde registers van gemeenten en Kadaster.

10. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan⁹⁾. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

10. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg en inspraak

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid, is de gemeente Ameland van mening dat belangenorganisaties en particulieren betrokken moeten worden bij het bestemmingsplan Hollum 2009. Overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, is gelegenheid geboden tot het inspreken op het plan. Reacties konden schriftelijk worden ingediend gedurende de periode dat het plan ter inzage lag (periode 5 maart t/m 16 april 2008). In deze fase is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties (het Overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening). Het waterschap is, in verband met de watertoets, al in een eerder stadium bij het plan betrokken, maar is ook in het kader van het Overleg om een reactie gevraagd.

Over alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald. Daar waar de reacties aanleiding gaven tot aanpassingen zijn deze verwerkt in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Tevens is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal vervolgens gereed gemaakt zal worden voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er zal gelegenheid zijn tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad en in een latere fase kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

De behandeling van de binnengekomen Overleg- en Inspraakreacties is als *bijlage 10* opgenomen bij de toelichting. Wegens voortschrijdend inzicht zijn een aantal dingen veranderd in het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van de behandeling van de Overleg- en Inspraakreacties zoals deze in bijlage 10 zijn opgenomen. Het gaat hier om:

- Voor de woningen aan de Tussen Dijken is geen uit te werken bestemming opgenomen, maar een wijzigingsbevoegdheid (“wro-zone - wijzigingsgebied 6”);
- Er zijn geen dwarsprofielen opgenomen voor de bestemming “Verkeer - Verblijf” binnen het Beschermd Dorpsgezicht. Deze wegen zijn voldoende beschermd via de Monumentenwet en daarom hoeft geen aanvullende en daarmee dubbele bescherming opgenomen te worden;
- De manege aan de Oranjeweg heeft de bestemming “Agrarisch - Agrarisch aanverwant bedrijf” gekregen en geen bestemming “Paardenhouderij” met aanduiding “Agrarisch”.

⁹⁾ Artikel 9 lid 2 van het *Besluit ruimtelijke ordening*.

De afzonderlijke Overlegreacties zijn opgenomen als *bijlage 11*. De afzonderlijke Inspraakreacties zijn opgenomen als *bijlage 12*.

10. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor het bestaande deel van het dorp niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is voor dat deel in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving.

Het andere deel van het plan betreft nieuwbouw ten behoeve van uitbreiding van de woningvoorraad van Hollum op zowel de invullocaties als op de uitbreidingslocatie en de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Ten aanzien van de woningbouw in het plan en de aanleg van het bedrijventerrein, is een kostendekkende opzet het uitgangspunt. Voor de uitvoering van deze projecten wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. De gemeente is voor deze projecten niet verantwoordelijk voor de uitvoering en financiële afwikkeling van deze plannen. De uitvoering van het plan zal moeten plaatsvinden binnen de in dit bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden. Bovendien zijn met betrekking tot de woningbouw voor een aantal locaties nog geen concrete plannen opgesteld. Daarom zijn ten behoeve van de mogelijke ontwikkelingen ten aanzien van woningbouw een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Planschadeovereenkomst

Voor de twee nieuwbouwlocaties aan de Badweg zal een planschadeovereenkomst worden gesloten.

10. 3. Grondexploitatie

In een bestemmingsplan zal, naast een paragraaf over de economische uitvoerbaarheid, ook moeten worden ingegaan op het verhalen van de kosten ten behoeve van de grondexploitatie. Indien het bij de ontwikkelingslocaties gaat om bepaalde bouwplannen, is de grondexploitatieregeling zoals die is opgenomen in de Wro van toepassing. De gemeente heeft daarbij de verplichting de kosten die zij moet maken voor het plan te verhalen. Dit moet zij doen aan de hand van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde indien:

- er geen sprake is van de door de gemeente te maken kosten (bijvoorbeeld kosten t.b.v. bouwrijp maken, ontsluiting, riolering, etc.);

- er wel sprake is van dergelijke kosten, maar deze kosten anderszins verzekerd zijn:
 - of via een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (er is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar, waarbij afgesproken is dat de ontwikkelaar alle bij het plan voorkomende kosten voor zijn rekening neemt);
 - of via actieve grondpolitiek (de gemeente voert een actieve grondpolitiek voor de ontwikkeling van het plan. De door de gemeente gemaakte kosten worden verhaald in de verkoop van de grond (verkoopovereenkomst). De grond is in eigendom van de gemeente, kosten worden verdisconteerd in de uitgifteprijs).

In het ontwerpbestemmingsplan Hollum is sprake van een aantal ontwikkelingsmogelijkheden die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. Pas bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal voor de ontwikkelingslocaties nader ingegaan moeten worden op het onderdeel 'grondexploitatie'.

===