

BIJLAGE 10

**Behandeling overleg en
Inspraak en ambtelijke
wijzigingen**

Bijlage: Behandeling zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Hollum 2009.

AVIESORGANEN

Commissie van overleg

Algemeen:

Op hoofdlijnen heeft de commissie geen aanleiding tot opmerkingen en is de uitbreiding voor woningbouw akkoord.

- Het plandeel, waarvoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wro is gevoerd, in de vervolgpcedure niet langer als uitwerkingsgebied op te nemen, maar vervangen door een bestemming bij recht.

Reactie:

Voor het gedeelte van het plangebied met de bestemming “W-U2” (Wonen-Uit te werken 2), locatie Ridderweg/Tussendijken/Kêkelburen is in 2008 een procedure ex artikel 19 WRO gevoerd. Nu de geopteerde structurele invulling formeel bij de bouwvergunningverlening onder vrijstelling van het geldend bestemmingsplan reeds zijn beslag heeft gekregen kan dit netto in het plan worden vertaald bij recht.

Advies:

Plankaart, plantoelichting en de voorschriften aanpassen.

Kwaliteit van landschap

- De commissie van overleg adviseert een paragraaf over de effecten van de ontwikkelingen aan de rand van het dorp op (de kwaliteit van) het landschap in het plan op te nemen.

Reactie:

De commissie doelt op ontwikkelingen die een verrommeling van het landschap inhouden. Op zich biedt het bestemmingsplan voldoende instrumenten om verrommeling tegen te gaan. Van de andere kant is het kans om planmatig stil te staan bij dit onderwerp. Er kan mee worden ingestemd om een dergelijke paragraaf in het plan op te nemen teneinde dit goed in beeld te brengen.

Advies:

Een paragraaf in het plan opnemen die de effecten van de ontwikkelingen aan de rand van het dorp, in relatie tot het landschap, in beeld brengt.

Archeologie

- Volgens provinciaal beleid (FAMKE) komt het gehele gebied in aanmerking voor archeologische bescherming. Er wordt aanbevolen bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend en adequaat archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Ter plekke van de beoogde supermarkt, de nieuwe dorpsuitbreiding (Wu-1 en Wu-2) en het nieuwe bedrijventerrein.

Reactie:

Nu de huurder van de supermarkt op het perceel O. P. Lapstraat 4 niet voornemens is om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Jan Jacobsweg is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening om dit te handhaven. Voor het gebiedsdeel op de plankaart met aanduiding “W-U2” (dit komt te vervallen aangezien dit niet langer als uitwerkingsgebied wordt opgenomen aangezien er reeds een anticipatieprocedure is gevoerd en dit bij recht dient te worden opgenomen) is een zogenaamd verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Gelet op de resultaten (er zijn geen aanwijzingen voor Middeleeuws of eerdere bewoning aangetroffen) is er geen vervolgonderzoek nodig. Een

dergelijk onderzoek is ook uitgevoerd voor dat deel van de plankaart met de aanduiding “Wu-1” en het bedrijventerrein met een identieke conclusie. Voor wat het bedrijventerrein aangaat (locatie Fabrieksweg) wordt geadviseerd om tijdens het bouwrijp maken van dit noordelijke deel een archeologische waarneming te laten uitvoeren.

Advies:

Op de plankaart de wijzigingsbevoegdheid naar detailhandel op het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg verwijderen, de plantoelichting en de voorschriften aanpassen. Voor de overige gebieden is al onderzoek uitgevoerd en is aanvullend onderzoek niet nodig.

Bodem

- De commissie adviseert aan te geven dat er bodemonderzoek zal plaatsvinden voorafgaan aan eventuele ingebruikneming. Voor de uitwerkingsgebieden dient de bodemkwaliteit bekend te zijn voor de vaststelling.

Reactie:

Voordat de gronden van de uitwerkingsgebieden in gebruik worden genomen dient de bodemkwaliteit bekend te zijn voor de vaststelling. Het moederplan moet kunnen worden uitgevoerd. Er zal dus alsnog een onderzoek daartoe dienen te worden uitgevoerd en de resultaten dienen in de plantoelichting te worden opgenomen. De achterliggende gedachte is dat voorkomen moet worden dat de uitvoerbaarheid van dit plandeel als gevolg van financiële consequenties in het geding komt. Er dient dus overleg te worden gepleegd met de eigenaren van de grond omtrent de verrekening van een dergelijk (licht) bodemonderzoek.

Advies:

Alsnog een bodemonderzoeksrapport te laten opstellen en de bevindingen in de plantoelichting te verwerken. Afhankelijk van de uitkomsten zal indien nodig het plan worden aangepast.

Ecologie

- De geplande nieuwe locatie van de supermarkt zorgt voor een verstoring van 10-20 broedparen. De weidevogelcompensatie moet voor de vaststelling van het plan worden geregeld.

Reactie:

De weidevogelcompensatie is niet aan de orde nu de verplaatsing van de supermarkt niet zal plaatsvinden.

Advies:

De compensatie speelt niet (meer). Er hoeft aan de compensatie verder geen aandacht te worden geschonken.

Luchtkwaliteit

- Per 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden en in de plantoelichting dient te zijn aangegeven of het plan aan deze wet voldoet.

Reactie:

Het is een feit dat per 15 november 2007 de Wet Luchtkwaliteit in werking is getreden. Uit de toelichting van het bestemmingsplan is te destilleren dat de onderzoeksresultaten gebaseerd zijn op het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor bestemmingsplannen geldt dat het overgangsrecht enkel van toepassing is voor zover het (ontwerp) besluit ter visie is gelegd. De Milieu Adviesdienst heeft een aanvullende rapportage uitgebracht, dat door het college is vastgesteld op 14 oktober 2008. De conclusies hebben niet geleid tot planologische aanpassingen.

Advies:

In de plantoelichting opnemen dat het plan voldoet aan de Wet Luchtkwaliteit en de rapportage in het plan opnemen.

Beschermd dorpsgezicht

Inleiding.

Aangezien in het plangebied tevens het -op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen- beschermde dorpsgezicht omvat, zal het plan worden beoordeeld als een beschermend bestemmingsplan, dat in de plaats treedt van het nu geldende plan.

- In de begripsbepaling wordt bij “beeldbepalend pand” ten onrechte verwezen naar artikel 20 van de (oude) Monumentenwet 1988, terwijl dit artikel 35 dient te zijn. Het heeft de voorkeur te spreken van “beeldbepalend object” in plaats van ‘-pand.

Reactie:

Er wordt terecht opgemerkt dat artikel 20 van de (oude) Monumentenwet niet actueel is aangezien de aanwijzing van dorpsgezicht namelijk in de Monumentenwet 1988 opgenomen is onder artikel 35. Verder heeft het gelet op de definitie de voorkeur om te spreken van een “beeldbepalend object” in plaats van een “-pand”.

Advies:

De tekst afstemmen, zoals voormeld is aangegeven.

- Formeel geldt binnen het beschermd dorpsgezicht, in gevolge artikel 37 van de Monumentenwet 1988 een sloopvergunningstelsel voor alle bouwwerken. De in het plan opgenomen vereiste van een aanlegvergunning voor sloop van karakteristieke panden vormt in dat geval een doublure.

Reactie:

De in het plan opgenomen vereiste van een aanlegvergunning voor sloop van karakteristieke panden brengt een doublure met zich mee. Ter completering zou daarbij vermeld kunnen worden dat deze sloopvergunning niet van toepassing is op karakteristieke objecten binnen het Beschermd Dorpsgezicht omdat hier al een bescherming vanuit de Monumentenwet geldt. Dit staat reeds wel in de plantoelichting maar dient dan ook in de planvoorschriften zijn beslag te krijgen. Voor de relevante bestemmingen toevoegen: “Deze aanlegvergunning is niet van toepassing is op karakteristieke objecten die in het beschermd dorpsgezicht zijn gelegen; hiervoor dient op basis van de Monumentenwet een sloopvergunning te worden aangevraagd.”

Advies:

De relevante bestemmingen aanpassen met de vorenstaande passage.

- In de omschrijving van de dubbelbestemming “Beschermd Dorpsgezicht” wordt voor de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden verwezen naar een gedeelte van de plantoelichting. In aanvulling hierop ware ook de toelichting bij de aanwijzing als beschermd gezicht te noemen, die reeds als bijlage is opgenomen.

Reactie:

Ter completering zal in de omschrijving van de dubbelbestemming “Beschermd Dorpsgezicht” naast het verwijzen naar een gedeelte van de plantoelichting tevens aangehaald kunnen worden de “toelichting bij de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht”.

Advies:

De tekst afstemmen, zoals voormeld is aangegeven.

- 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. Binnen de bestemming “Verkeer-Verblijf” is dit onderscheid echter niet vastgelegd.

Om dit voldoende te beschermen is opname van één of meer dwarsprofielen op de plankaart gewenst.

Reactie:

De profielindeling voor de betreffende wegtrajecten expliciet benoemd bij de aanwijzing. Binnen de bestemming “Verkeer-Verblijf” is dit onderscheid niet vastgelegd. Om dit aspect voldoende te beschermen is opname van één of meer dwarsprofielen op de plankaart gewenst.

Advies:

Opname van enkele dwarsprofielen op de plankaart.

- In verband met het voorkomen van diverse karakteristieke doorzichtmogelijkheden in het beschermd dorpsgezicht, verdient het aanbeveling om erfafscheidingen achter de gevellijn niet bij recht doch slechts door middel van een vrijstelling tot een hoogte van 2 m toe te staan.

Reactie:

De betreffende doorkijken zijn in de loop der jaren geminimaliseerd danwel opgeheven door beplantingen en schuttingen, waartegen redelijkerwijs niet meer kan worden opgetreden. Het beleid van de gemeente is onder meer gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen en het zoveel mogelijk in stand houden van de structuur van losse bouwelementen op open kavels en wisselende ruimteprofielen. Bij de bestemmingen “Wonen-1” danwel “Wonen-2” geldt dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1,00 m bedragen. Voor hogere bouwwerken is een vrijstelling nodig. Daarvan kan op basis van de betreffende “Vrijstelling van bouwvoorschriften” worden toegestaan dat de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot maximaal 5 meter. Voor een dergelijke vrijstelling geldt dat geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan onder meer het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd Dorpsgezicht. Via het voorschrift Algemene nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd dorpsgezicht. Op basis hiervan kan sturend worden opgetreden.

Advies:

De plantoelichting en voorschriften handhaven.

- De nadere interpretatie van de waardevolle karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht neemt een belangrijke plaats in bij de hantering van dit bestemmingsplan. Wellicht ten overvloede kan worden gewezen op de mogelijkheid de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten te benaderen voor advisering daarover.

Reactie:

Zonodig zal bij de nadere interpretatie van de waardevolle karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten daarover worden benaderd voor advisering.

Advies:

De tekst handhaven.

Wetterskip Fryslân

- Opgemerkt wordt dat de compensatie eis van 10% open water ten opzichte van de toename van verhard oppervlak een algemene eis is voor elke uitbreiding of nieuwbouw. Dat geldt dus niet voor de genoemde locaties. Door een toename van het verharde oppervlak zal hemelwater sneller in het oppervlaktewater terecht komen waardoor er een versnelde afvoer zal plaatsvinden. De 10%

compensatie zou in de Artikelen van de voorschriften moeten worden opgenomen. Er wordt vanuit gegaan dat de genoemde punten in de planvorming worden meegenomen. De Watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

Reactie:

Er wordt vanuit gegaan dat zoals in het verleden steeds is aangegeven dat alle extra verharding die wordt aangelegd voor 9% moet worden gecompenseerd in de vorm van extra waterberging. Uit nader overleg met het waterschap bleek dat 9% moet en 10% mag worden gecompenseerd in dat kader. Wij zullen normaliter de 9% hanteren. Punt is dat bij nieuwbouw en uitbreiding op basis van het geldend bestemmingsplan er moeilijk maatregelen kunnen worden doorgevoerd om tot compensatie te komen door de toename van verhard oppervlak, los van de locatieproblemen. De compensatie is eigenlijk in die context ook niet reëel. Om een dergelijke compensatie-eis in de betreffende voorschriften op te nemen wordt juridisch niet juist geacht. Immers grotendeels geldt voor alle bestaande percelen een conserverende werking. Op grond van het convenant water (tussen de waterschappen en de VNG) zal bij nieuwe structurele invullingen c.q. bodemverhardingen de compensatie zijn beslag krijgen bij anticipatieprocedures en nieuwe bestemmingsplannen bij dorpsuitbreidingen of van een bedrijventerrein. Wel zal bij verdergaande dorpsuitbreidingen tot een surplus kunnen worden gekomen qua compensatie. Enkel in het geval van nieuwe bouwlocaties zal aandacht worden geschonken aan het watercompensatie aspect; dus bij een anticipatieprocedure of een herziening van het bestemmingsplan.

Advies:

Geen wijzigingen in de voorschriften doorvoeren.

OVERIGE ZIENSWIJZEN (op volgorde van binnenkomst)

T. J. Smit, Pastoor Clarijsstraat 34, 1566 DS Assendelft

- De heer Smit is eigenaar van de recreatiewoning Westerlaan 18a te Hollum. Deze woning staat op de gedooglijst voor recreatieve bijgebouwen. Hierdoor is het niet toegestaan het pand te verbouwen en te moderniseren. Verzocht wordt deze beperking te herzien.

Reactie:

Achter het perceel Westerlaan 18 bevindt zich een recreatief gebruikt bijgebouw (aangemerkt als Westerlaan 18a) op het kadastrale perceel 1890 dat in de zgn. "gedooglijst" is opgenomen. Het is destijds onder het overgangsrecht geplaatst. Voor vergroting kan het college de 10% vrijstellingsregeling, die eenmalig is, toepassen. Bij het vaststellen van de betreffende "gedooglijst" ging het om een inventarisatie van bijgebouwen die per 1 januari 1982 in gebruik waren voor recreatieve doeleinden. Uit de publicatie blijkt dat voor plaatsing op deze lijst bijgebouwen in aanmerking komen die naar het oordeel van het college op een dusdanig tijdstip reeds als zomerwoning verbouwd en in gebruik waren, dat er op 16 november 1983 redelijkerwijs niet meer tegen kan worden opgetreden en dat het overgangsrecht van toepassing is. Ook telt de oppervlakte mee bij de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

Er is overigens sprake van een zelfstandig perceel. Het bouwwerk is 6.25 m x 10 m, derhalve in totaliteit 62.50 m². Het kan zo zijn dat er sprake is van een nieuwe eigenaar maar dat is c.q. kan niet richtinggevend zijn voor wat betreft de bestemming. Het blijft een onderdeel van het oorspronkelijk perceel in dit verband. Het ontmoet bezwaren om tot een vergroting van de oppervlakte te komen met als gevolg een verdere verstening. Dit om precedentwerking te voorkomen en gelet op het karakter van het gebied. Het wordt ongewenst geacht om zomerwoningen in de dorpskom toe te laten, danwel het bouwvlak te vergroten. Dit doet afbreuk aan de lokale karakteristiek. Het gebouw zal derhalve onder het overgangsrecht kunnen blijven. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoord zal raken en dit het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering zal aantasten.

Advies:

Op de plankaart de bestemming handhaven.

D. de Boer, Reddingbootweg 11, 9161 CD Hollum

- De heer de Boer verzoekt namens zijn zoon H. D. de Boer, wonende Oosterlaan 10c, 9161 AC Hollum het bouwvlak iets te vergroten en aanpassing van de bestemming “erf”. Door deze aanpassing wordt de grens tussen het gebied met de bestemming landbouw/weiland en erf een doorlopende lijn in plaats van een verspringing. Dit is onjuist, gezien het feit dat dit gedeelte eigendom is van H. D. de Boer.

Reactie:

Het betreffend bouwwerk was destijds een bijgebouw met een recreatieve functie. Daarna is het permanent bewoond en in eigendom aan derden overgedragen. Een deel van het pand wordt nu als recreatieve verblijfsaccommodatie aangewend. De eigendomssituatie is niet richtinggevend voor de bestemming, enkel een planologische/stedenbouwkundige benadering. Het ontmoet geen bezwaren om het betreffende bouwvlak te vergroten en wel van $6 \times 15 = 90$ m naar $12 \times 17 = 204$ m². De lokale dorpskarakteristiek van het beschermd dorpsgezicht wordt niet of nauwelijks verstoord aangezien de bebouwing aan de rand van het dorp plaatsvindt en achter het voormalig hoofdgebouw ten noorden van het parkeerterrein aldaar. De aangrenzende strook agrarische grond zou bestemd kunnen worden voor woondoeleinden.

Advies:

Het perceel te bestemmen voor “Wonen-1”, zo ook voor het desbetreffend aangrenzend gedeelte agrarische grond behalve een deel aan de zuidzijde in verband met de bestemming “Verkeer-Parkeerterrein”. Het bouwvlak vergroten conform de bijlage.

AWO, Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Leverkusen e.V., Königsberger Platz 26, 51371 Leverkusen B.R.D..

- AWO verzoekt om het betreffend perceelsgedeelte dat onderdeel uitmaakt van het terrein van de kampeerboerderij aan de Bosweg (ijsbaan), kadastrale perceel nummer 17 te bestemmen voor “woningbouw”.

Reactie:

Het betreffend perceel is niet gelegen binnen het plangebied van bedoeld bestemmingsplan. De gemeenteraad is in beginsel vrij de grenzen van het bestemmingsplan vast te stellen, tenzij er een zodanige samenhang is met een buiten het plan gelegen deel dat het plan niet los daarvan kan worden beoordeeld. Een dergelijke verbinding is niet herkenbaar. Het perceel ligt in het buitengebied c.q. overgangsgebied en kan op zich worden beoordeeld. Verder is in de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen dit perceelsgedeelte niet aangewezen voor woningbouw. In dat kader is kritisch gekeken naar potentiële locaties. Vooral bij dorpsuitbreidingen dient te worden gezien in hoeverre er afbreuk wordt gedaan aan de lokale karakteristiek. Vooralsnog is dit gebiedsdeel niet in beeld als toekomstige dorpsuitbreiding.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

VVV Ameland, Postbus 14, 9163 ZL Nes.

- Aangezien de VVV naast diensten meerdere producten c.q. artikelen verkoopt is verzocht om naast de dienstenverlening tevens planologisch detailhandel mogelijk te maken op het perceel Fabrieksweg 6.

Reactie.:

Dit perceel heeft volgens het bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk”. Zoals uit de plantoelichting blijkt heeft deze bestemming betrekking op de in Hollum aanwezige maatschappelijke voorzieningen, te weten de basisscholen, de kerken, en enkele musea. De VVV valt niet hieronder en zou in het verlengde daarvan de bestemming “Doeleinden van dienstverlening” dienen te hebben. Het is een gegeven dat de VVV naast de dienstverlening handelingen verricht in het kader van detailhandel. Sec genomen impliceert dienstverlening geen detailhandel. De uitgeoefende detailhandel is niet van ondergeschikte en beperkte aard. Uitbreiding van de bestemming brengt geen planologische/stedenbouwkundige bezwaren met zich mee gelet op het oorspronkelijk karakter van de activiteiten. Er is geen sprake van een ontwrichting c.q. een ernstige aantasting van het distributieve patroon. Het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering zullen niet worden aangetast.

Advies:

Op de plankaart het perceel bestemmen met “Doeleinden van dienstverlening”, met de nadere aanduiding “detailhandel toegestaan”.

K. H. Nobel, Oranjeweg 4, 9161 CA Hollum.

- De heer Nobel ziet graag dat de bestemming detailhandel bij recht wordt aangegeven en niet dat hiervoor een wijzigingsprocedure dient te worden gevolgd. De bestemming is volgens het geldend bestemmingsplan “E10-B” (ééngezinshuizen), met de nadere aanduiding “winkels en kleine ambachtelijke bedrijven toegestaan”. De bestaande rechten dienen te worden gehandhaafd. Verder wordt het wenselijk geacht het gehele perceel Oranjeweg 4 met detailhandel als zodanig te bestemmen.

Reactie:

Ingevolge het geldend bestemmingsplan ligt op het perceel de bestemming “E10-B” (ééngezinshuizen), met de nadere aanduiding “winkels en kleine ambachtelijke bedrijven toegestaan”. Enkele decennia vinden op het perceel de genoemde activiteiten plaats. Deze activiteiten kunnen bij recht mogelijk gemaakt worden, aangezien er geen aanleiding is om dit onder het overgangsrecht te plaatsen c.q. pas bij vrijstelling mogelijk te maken. De bestemming dient te worden gewijzigd in “Detailhandel met bedrijfswoning” aangezien er geen stedenbouwkundige/planologische beletselen zijn en dit inpasbaar en aanvaardbaar is.

Advies:

Op de plankaart het perceel bestemmen met “Detailhandel met Bedrijfswoning”;

S. Wijnberg en T. Wijnberg-de Boer, Molenweg 4, 9161 AW Hollum.

- De heer en mevrouw Wijnberg wil en graag dat de woning aan de Westerlaan (nr. 36) als een recreatieve verblijfsaccommodatie wordt bestemd. Er bevindt zich een tweetal appartementen voor recreatief gebruik in het pand, dat eigenlijk niet (meer) geschikt is voor permanente bewoning. In 1997 is voor de recreatieve functie een onttrekkingsvergunning verleend voor de duur van 10 jaren.

Reactie:

Het kan zo zijn dat het perceel Westerlaan 36 enkele decennia aangewend is voor recreatief verblijf maar dat betekent niet dat het perceel bestemmingsplantechnisch een recreatieve functie dient te krijgen. Ingevolge het geldend bestemmingsplan ligt op het perceel een woonbestemming ("E10-B"). Het college heeft geen (definitieve) onttrekkingsvergunning in het kader van de Huisvestingsverordening verleend maar kenbaar gemaakt dat op afzienbare termijn het feitelijke gebruik teruggebracht moet worden naar "permanente woondoeleinden". Stedenbouwkundig/planologisch is het ongewenst dat dit recreatief gebruik gecontinueerd c.q. bevestigd zal moeten worden. De bedoeling is dat na de het verstrijken van de tijdsduur die aan de verlenging van de onttrekkingsvergunning is gekoppeld het pand wederom een functie kan krijgen, waarvoor het oorspronkelijk eigenlijk is bedoeld en die ook een meerwaarde heeft voor het dorp en de leefbaarheid ten goede komt en meer spoort met een goede ruimtelijke ordening.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

- Het recreatief verblijf aan de Molenweg (nr. 4) maakt deel uit van de woning. Het is namelijk aangebouwd aan de bijkeuken en dus niet een losstaand verblijf. Het verblijf is binnendoor bereikbaar. Op de plankaart dient dan ook "vr" te worden toegevoegd.

Reactie:

Het beleid is er op gericht om enkel in die gevallen dat sprake is van een aangebouwd recreatief gebruik bijgebouw deze nader aan te duiden met "vr".

Advies:

Op de plankaart in het hoofdgebouw "vr" vermelden.

De Haan Advocaten en Notarissen, Zilverlaan 9, 9743 RK Groningen, namens mevr. A. J. Visser-Ruijgh, Bosweg 6, 9161 CX Hollum.

- Zoals reeds was overeengekomen zou het bouwvlak iets worden uitgebreid van de kampeerboerderij aan de Bosweg (nr.4). Verder zou de bestemming aangepast worden in "Verblijfsrecreatieve doeleinden", teneinde één of meer recreatiewoningen binnen de bouwvlakken op te richten.

Reactie:

Het college heeft reeds uitspraak gedaan dat ingestemd zou kunnen worden met enige uitbreiding van het bebouwingsvlak en de bestemming in relatie tot de door betrokkene voorgestane toekomstige ontwikkelingen in het kader van recreatief verblijf. Daarbij kan gedacht worden aan de bouw van recreatiewoningen. Stedenbouwkundige/planologische beletselen zijn niet aanwezig aangezien een dergelijke ontwikkeling inpasbaar en aanvaardbaar is. Er is nu ook reeds sprake van een recreatieve verblijfsaccommodatie. Er is geen sprake van disharmonie en verstoring van de ruimtelijke ordening door de (beperkte) diversiteit aan recreatief verblijf. De vastgelegde afspraken dienen dan ook te worden vertaald in het bestemmingsplan. Er zijn geen ontwikkelingen die nopen tot een gewijzigde planologische benadering op basis van voortschrijdend inzicht.

Advies:

Het bouwvlak aanpassen en de bestemmingsomschrijving wijzigen in "recreatie- verblijfsrecreatie" een en ander conform de bijgevoegde situering.

G. W. van der Woerd, Westlandgracht 113 IIIhg, 1058 TS Amsterdam.

- Mevrouw Van der Woerd vindt dat de feitelijke bouwkundige opzet van het pand Herenweg 12 niet is vertaald in het bestemmingsplan; de uitbouw aan de noordwest is niet verwerkt

Reactie:

De feitelijke structurele invulling (uitbouw aan de westzijde waarvoor ook bouwvergunning is verleend) zal vertaald dienen te worden op de plankaart.

Advies: De plankaart aanpassen. Het bouwvlak dusdanig aanpassen zodat de bestaande uitbouw in het bouwvlak valt.

- Het bouwvlak dient aangepast te worden in die zin dat de westelijke begrenzing op den erfgrens zou moeten worden verplaatst van 3 meter van de voorgevelrooilijn.

Reactie:

Er zijn planologische/stedenbouwkundige bezwaren om tot een vergroting te komen aan de westkant van het bestaande pand. Het pand is als rijksmonument aangewezen. Er is sprake van een relatief smal perceel waarbij het bezwaarlijk is dat tot een verdere vergroting van het bouwvlak wordt gekomen, zowel aan de west- als aan de oostzijde van het bestaande pand. Het werkt verstening tot op de erfgrens in de hand; het pand Herenweg 10 is ook al op de erfgrens gebouwd. Een dergelijke ontwikkeling doet afbreuk aan de lokale karakteristiek en tast, de leefomgeving, het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering aan.

Advies:

De plankaart handhaven.

- Betwijfeld wordt of de uitbreiding van detailhandel aan de noordzijde van het perceel Herenweg 12 planologisch verantwoord is

Reactie:

Gelet op het feit dat het perceelsgedeelte aan de noordzijde van het perceel nummer 1490 onderdeel is van het perceel nummer 1938 ligt het voor de hand dat de bestemming wordt gewijzigd in "W-1", conform de rest van datzelfde perceel.

Advies:

De bestemming van het betreffend perceelsgedeelte 1938 wijzigen in "W-1" in plaats van "Detailhandel".

- Het huisnummer is enkel 12 en niet tevens 12a.

Reactie:

De huisnummersituatie is een zaak die niet wordt geregeld in de ruimtelijke ordening. Bij navraag blijkt het nummer 12a al niet meer te bestaan. Schijnbaar is dit nog niet in de kadastrale ondergrond bijgewerkt. Bij toekomstige wijzigingen zal hiervoor aandacht zijn.

Advies:

Geen actie nodig.

D. J. de Vries, Zwaneplein 3, 9161 BS Hollum.

- Het perceel Zwaneplein 3 is aangeduid met "woonbestemming" in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Er ligt reeds een verzoek om te komen tot een horecabestemming voor dit perceel. Zolang dat nog niet zijn beslag heeft gehad wordt vastgehouden aan de bestemming "detailhandel".

Reactie:

Bij collegebesluit van 27 augustus 1996 is vrijstelling verleend van het geldend bestemmingsplan om te komen tot detailhandel op het perceel Zwaneplein 3. De bedoeling is dat in de situatie dat een procedure ex artikel 19 Wro is gevolgd de nieuwe bestemming wordt vertaald in het opvolgend bestemmingsplan tenzij nadien gebleken is dat er sprake is van alsnog overwegende planologische/stedebouwkundige bezwaren. Van dit laatste is evenwel geen sprake. Het perceel is gelegen in de gebiedsbegrenzing waar de wijzigingsfunctie naar centrumfuncties van toepassing is. Dit is tot stand gekomen naar aanleiding van het Horecabeleidsplan.

Wanneer het plan rechtskracht heeft gekregen zou in beginsel een wijzigingsprocedure kunnen worden doorgevoerd aangezien er in milieuhygiënisch opzicht geen beletselen, aangezien het spoort met het horecabeleidsplan. Ruimtelijk is de structurele aanpassing inpasbaar en aanvaardbaar te achten. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van 5 meter. In de nu aan de orde zijn de zaak is de activiteit/milieubelasting qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar met de toegestane activiteiten. De milieubelasting is niet groter dan de milieubelasting van activiteiten binnen de maximaal toegelaten milieucategorie. Gelet op het karakter van een toekomstig restaurantbedrijf speelt primair de geur en het geluid. De lokale situatie is mederichtinggevend voor een positieve benadering. De omgeving van het beoogde bedrijf is zeer divers. Onder meer enkele woningen maar ook detailhandel en horecabedrijven. De richtlijn Bedrijven en Milieuzonering (VNG-publicatie 7 april 2007) geeft voor nieuwe bedrijven een afstandscriterium van 10 meter voor geluid en geur; categorie 1. Er is sprake van een licht milieubelastend bedrijf dat beperkt is van omvang. Er is evenwel sprake van een centrumfunctie waarvoor dergelijke criteria niet gelden. Qua criteria is de nieuw toe te laten activiteit identiek aan de reeds jaren bestaande detailhandelsfunctie.

Advies:

Het perceel te bestemmen met de bestemming "Horeca".

H. Hoekstra, Badweg 15, 9161 AT Hollum.

- De heer Hoekstra heeft kunnen constateren dat aan de westzijde van zijn perceel Badweg 15 een bouwperceel is ingetekend. In de Structuurvisie Wonen van 12 augustus 2002 is dit perceel niet opgenomen als te bebouwen vlak. In het verleden is ooit toestemming gevraagd om aldaar een woning te kunnen realiseren, dat is afgewezen. Dit was ook het geval met de aanvraag om te komen tot woningbouw aan de westzijde van de molen. Medewerking levert strijd op met de genoemde visie en een eerder besluit over deze bouw.

Reactie:

In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte niet aangewezen voor woningbouw. Alhoewel in de inleiding van deze visie is aangegeven deze regelmatig, bijvoorbeeld iedere 3 jaar, te evalueren en te actualiseren is dat er nog niet van gekomen. Het gemeentebestuur kan anticiperen op toekomstige voorgestane (planologische) ontwikkelingen en dit bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan reeds zijn beslag laten nemen.

Afwijken van de structuurvisie is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een bestemmingsplan wordt opgenomen. Het kan zo zijn dat in het verleden het gemeentebestuur afwijzend heeft gestaan tegen een dergelijke structurele invulling maar als gevolg van voortschrijdend planologisch kan dit bij evaluatie bijgesteld worden. Niet ontkend kan worden dat de bedoelde bouwkwavel naadloos aansluit bij de lokale karakteristiek en in feite als een (sub)beëindiging kan worden aangemerkt van het dorp naar het buitengebied. De maatvoering is daarop afgestemd. Het geopteerde is planologisch inpasbaar en aanvaardbaar. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op 13 juli 2005 het college een positief standpunt ingenomen over deze woningbouwlocatie.

Advies.

De bestemming op de plankaart handhaven.

G. J. H. Verbeek, Badweg 3, 9161 AT Hollum.

- Het recreatief gebruikt bijgebouw op het perceel Badweg 3 is niet opgenomen in de bestemming “wonen”. Er zijn diverse recreatieve onderkomens in Hollum, waar dat wel het geval is. Verder dient de voormalige strook openbaar groen dat destijds door bezwaarde is aangekocht de bestemming “tuin” te krijgen.

Reactie:

Het betreft hier een aangebouwd recreatief gebruikt bijgebouw, dat op de gedooglijst is vermeld. In de aanduiding van het hoofdgebouw zou “vr” vermeld kunnen worden, conform de gehanteerde systematiek. Verder is de strook grond langs de weg, ingevolge het geldend bestemmingsplan met de bestemming “groenvoorziening, categorie I” aangeduid. Het betrof destijds openbaar groen. Door bezwaarde is deze strook groen destijds aangekocht en dient het feitelijk gebruik nu meer aan te sluiten bij de bestemming “tuin”.

Advies.

In de aanduiding van het hoofdgebouw “vr” opnemen en de strook grond aan de weg te bestemmen met “tuin”.

A. M. Bunicich, Oranjeweg 13a, 9161 CB Hollum.

- De heer Bunicich ziet graag dat de planologische aanduiding en mogelijkheden afgestemd worden op datgene wat in het geldend bestemmingsplan Oranjeweg en omgeving (dorp Hollum) is opgenomen voor het perceel Oranjeweg 13a. In het nieuwe plan is sprake van meerdere bestemmingen, terwijl het bouwvlak nader is aangeduid.

Reactie:

Het is een gegeven dat er sprake is van een andere systematiek, die op zich best wel als functioneel is aan te merken. Bezwaarde houdt vast aan planologische mogelijkheden en aanduidingen conform het geldend bestemmingsplan.

De verschillen zijn als volgt:

Geldend bestemmingsplan.

- a. bestemming: appartementencomplex.
- b. inclusief bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 165 m² (inclusief 10% vrijstelling).
- c. de bebouwde oppervlakte mag ten hoogste 35% van het bouwvlak binnen dit bestemmingsvlak bedragen is circa 454 m² (inclusief 10% vrijstelling).
- d. er ligt aan de westzijde nog een strook grond dat buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan ligt (geen bouwvlak).
- e. goothoogte ten hoogste 3.85 m en hoogte 7.70 m (inclusief 120% vrijstelling)
- f. bijgebouwen mogen 3,025 m en hoog 6,15 en een oppervlakte hebben van 55 m² alles inclusief 10% vrijstelling).
- g. de afstand tot de zijdelingse erfgrens moet ten minste 2.70 m (inclusief 10% vrijstelling) bedragen.

Nieuw bestemmingsplan.

- a. bestemming: tuin, W-1 (Wonen-1) en Recreatie-Verblijfsrecreatie.
- b. aparte woning, niet zijnde een bedrijfswoning.
- c. Maximale bebouwing 505,50 m². Inclusief alle vrijstellingen + 55 m² en 12,6 m² = 573 m².
- d. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen maximaal 55 m² bedragen inclusief 10% vrijstelling.

- e. Goothoogte ten hoogste 3,85 m, hoogte 9,35 m (inclusief 10% vrijstelling).
- f. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten 0,90 m (inclusief 10% vrijstelling) vanaf de zijdelings erfgrens. Goothoogte 3.30 m en hoogte 7.156 m inclusief 10% vrijstelling.
- g. Maximaal 10% van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak 12,6 m².

De gebruiksmogelijkheden in relatie tot de bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de lokale structurele invulling en als inpasbaar en aanvaardbaar te achten. Ook de gehanteerde “systematiek” kan als adequaat worden aangewezen. Het lokale gebied wordt niet verstoord en het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering worden niet aangetast. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Advies:

De plankaart en de voorschriften handhaven.

W. Lolkema, Badweg 7, 9161 AT Hollum.

- De heer Lolkema heeft kunnen constateren dat aan de westzijde van zijn perceel Badweg 15 een bouwperceel is ingetekend. In de Structuurvisie Wonen van 12 augustus 2002 is dit perceel niet opgenomen als te bebouwen vlak. In het verleden is ooit toestemming gevraagd om aldaar een woning te kunnen realiseren, dat is afgewezen. Dit was ook het geval met de aanvraag om te komen tot woningbouw aan de westzijde van de molen. Medewerking levert strijd op met de genoemde visie en een eerder besluit over deze bouw.

Reactie:

In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte niet aangewezen voor woningbouw. Alhoewel in de inleiding van deze visie is aangegeven deze regelmatig, bijvoorbeeld iedere 3 jaar, te evalueren en te actualiseren is dat er nog niet van gekomen. Het gemeentebestuur kan anticiperen op toekomstige voorgestane (planologische) ontwikkelingen en dit bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan reeds zijn beslag laten nemen.

Afwijken van de structuurvisie is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een bestemmingsplan wordt opgenomen. Het kan zo zijn dat in het verleden het gemeentebestuur afwijzend heeft gestaan tegen een dergelijke structurele invulling maar als gevolg van voortschrijdend planologisch kan dit bij evaluatie bijgesteld worden. Niet ontkend kan worden dat de bedoelde bouwkwel naadloos aansluit bij de lokale karakteristiek en in feite als een beëindiging kan worden aangemerkt van het dorp naar het buitengebied. Het beoogde is planologisch/stedenbouwkundig inpasbaar en aanvaardbaar. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Op 13 juli 2005 het college een positief standpunt ingenomen over deze woningbouwlocatie.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

R. Borsch, Oostakkers 4, 9161 BG Hollum.

De heer Borsch verzoekt een woonbestemming te geven aan een perceel aan de Badweg, kadastrale perceel nummer 3322, teneinde te komen tot de bouw van een woning met garage. Bij brief van 28 november 2007 heeft het college bezwaarde laten dat een dergelijk bouw goed stedenbouwkundig inpasbaar is en is een positief standpunt ingenomen.

Reactie:

In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte niet aangewezen voor woningbouw. Alhoewel in de inleiding van deze visie is

aangegeven deze regelmatig, bijvoorbeeld iedere 3 jaar, te evalueren en te actualiseren is dat er nog niet van gekomen. Het gemeentebestuur kan anticiperen op toekomstige voorgestane (planologische) ontwikkelingen en dit bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan reeds zijn beslag laten nemen.

Afwijken van de structuurvisie is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een bestemmingsplan wordt opgenomen. Het kan zo zijn dat in het verleden het gemeentebestuur afwijzend heeft gestaan tegen een dergelijke structurele invulling maar als gevolg van voortschrijdend planologisch kan dit bij evaluatie bijgesteld worden. Niet ontkend kan worden dat de bedoelde bouwkaavel naadloos aansluit bij de lokale karakteristiek en in feite als een beëindiging kan worden aangemerkt van het dorp naar het buitengebied. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Op 27 november 2007 heeft het college een positief standpunt ingenomen.

Advies:

Op de plankaart alsnog de bouwkaavel opnemen.

E. J. Alink, Oranjeweg 12, 9161 CC Hollum.

- De heer Alink verzoekt om te komen tot een dubbele bestemming voor het perceel Oranjeweg 12 te Hollum, te weten: detailhandel en complementaire daghoreca. Daarbij wordt verwezen naar een soortgelijke constructie voor het pand Oranjeweg 1. Deze dubbelbestemming zal er toe bijdragen dat wij voor ons voortbestaan kunnen inspelen op marktontwikkelingen en trends.

Reactie:

In het bestemmingsplan is een algemene vrijstellingsbepaling opgenomen (artikel 35) waarbij de bestemmingen “Bedrijf”, “Detailhandel en/of Horeca” onderling wordt gewijzigd, die geldt voor de centrumfunctie. Het perceel Oranjeweg 12 ligt evenwel niet in het gebied waar de centrumfunctie van toepassing is. Dit betekent dat de onderlinge uitwisselbaarheid niet van toepassing is. Destijds was voordat detailhandel bij vrijstelling van het geldend bestemmingsplan Oranjeweg en omgeving (dorp Hollum) mogelijk werd gemaakt het perceel bestemd met “horecabedrijven”. Het horecabeleid geeft aan dat voor Hollum wordt ingezet op de ontwikkeling van de restaurantsector in het centrumgebied. Er staat weliswaar in de plantoelichting bij Voorzieningen dat “Bovendien wordt met het oog op economische belangen, een zekere flexibiliteit in ruimtegebruik geboden.” Dit geldt enkel voor percelen die in het centrumgebied zijn gelegen. Het perceel van bezwaarde ligt hierbuiten. Complementaire horeca is niet als zodanig opgenomen. Horeca met een dagfunctie moet nu worden gezien als gelijk aan de sector met de omschrijving restaurants. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in de openingstijden tussen deze categorieën. Gelet op het karakter van de bedrijfsvoering van betrokkene is een dubbelfunctie geen optie en zal afhankelijk van de eventuele toekomstplannen worden gezien of op bedoeld perceel een andere bestemming zou kunnen krijgen c.q. er een herziening van het bestemmingsplan dient plaats te vinden dan wel tot een projectbesluit dient te worden gekomen. Tevens dient een en ander in een bredere context te worden beoordeeld. In de huidige opzet kan in redelijkheid tot de bestemming “detailhandel” worden gekomen.

Advies:

De huidige bestemming handhaven.

J. G. Bruin, Burenlaan 33, 9161 AJ Hollum.

Het recreatief gebruikt bijgebouw op het perceel Burenlaan 33 is niet opgenomen in de bestemming “wonen”. Er zijn diverse recreatieve onderkomens in Hollum, waar dat wel het geval is.

Reactie:

Er is sprake van een vrijstaand recreatief gebruikt bijgebouw dat op de zgn. “gedooglijst” staat. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

D. Born, Mr. Adriaan de Bruinestraat 9, 9161 EC Hollum.

Er dient op het perceel Mr. Adriaan de Bruine 9 de nadere aanduiding "vr" te worden aangebracht aangezien betrokkene een recreatief appartement in zijn woning op de begane grond heeft.

Reactie:

Er is sprake van een aangebouwd bijgebouw dat recreatief wordt gebruikt. In een dergelijke situatie dient op de plankaart in het bouwvlak de aanduiding "vr" te worden opgenomen.

Advies:

Op de plankaart in de aanduiding van het hoofdgebouw "vr" vermelden.

S. Roep-Kingma, Fabrieksweg 1, 9161 DR Hollum.

- Mevrouw Roep heeft problemen met de aanduiding "Bedrijf" voor het perceelsgedeelte van de bancaire instelling op het belendend perceel Fabrieksweg 1. Een dergelijke bestemming biedt meer mogelijkheden dan de bestemming "Maatschappelijke doeleinden", zoals dat is aangegeven voor het perceel van de VVV aan de Fabrieksweg (nr.6). Immers in de bestemming "Bedrijf" wordt verwezen naar een bijlage met toegestane bedrijven van de milieucategorieën 1 en 2. Op dit moment zijn alleen gebouwen ten behoeve van openbare dienstverlening toegestaan. Nieuwe bedrijvigheid zou zich moeten concentreren op het lokale bedrijventerrein aan de Fabrieksweg. De betreffende bancaire instelling aan de Van Heeckerenstraat (nr. 12) heeft de bestemming "Gemengde doeleinden". Volgens de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan Nes zijn in die situatie enkel winkels toegestaan, maar geen bedrijven. De bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" ligt meer op de lijn van de huidige bestemming "Bijzondere doeleinden". Het bouwvlak van de nabijgelegen bancaire instelling zou enigszins aangepast moeten om te voorkomen dat daaraan te relateren voormalige bedrijfswoning volledig "ingebouwd" zal worden.

Reactie:

Voor het eigenlijke bedrijventerrein geldt dat bedrijven zich aldaar kunnen vestigen die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. Op de percelen bestemd met "Bedrijf" kunnen zich bedrijven vestigen, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, bouw- c.q. aannemersbedrijven, ter plaatse van de aanduiding "bouw- c.q. aannemersbedrijf", installatiebedrijven, ter plaatse van de aanduiding "installatiebedrijf". Strikt genomen biedt de bestemming "bedrijf" meer mogelijkheden dan sec de bestemming "Doeleinden van dienstverlening", wat meer in de lijn ligt dan wanneer het gaat om een bancaire instelling. Maar dienstverlening kan ook heel divers zijn. Dat neemt niet weg dat er wel dient te worden voldoen aan de milieueisen in dat kader. Gelet op het karakter van het gebied (woningbouw, winkel, dienstverlening en recreatief verblijf) heeft het de voorkeur om alsnog het perceel te bestemmen met de bestemming "Doeleinden van dienstverlening" met uitzondering van taxibedrijven. Nu de bedrijfswoning geen deel (meer) uitmaakt van de bancaire vestiging (het heeft de bestemming "Wonen-1" volgens het opvolgend bestemmingsplan) dient te worden voorkomen dat de woning wordt aan- en ingebouwd aan de noordoostzijde. Het geldend bestemmingsplan gaf aan dat een dienstwoning uitsluitend in- of aangebouwd mocht worden. Het heeft dan ook de voorkeur om in ruimtelijk opzicht een aanpassing door te voeren in die zin dat de bouwgrens 2 meter teruggerooid wordt noordelijke richting vanaf de erfgrans, zo ook vanaf de oostelijke zijde zodat tot een meer evenwichtige structurele invulling kan worden gekomen en de verstening aan de wegzijde door de verspringing zich iets minder manifesteert. Er resteert nog voldoende uitbreidingsmogelijkheid.

Advies.

Op de plankaart de bestemming wijzigen in de bestemming “Doeleinden van dienstverlening” met uitzondering van taxibedrijven en nieuwe afgestemde voorschriften. Tevens het bouwvlak van de bancaire instelling in de zuidoosthoek met 2 m x 2 m terugbrengen.

P. C. de Boer, Tussendijken 2, 9161 BN Hollum.

- Verzocht wordt om het door betrokkene reeds ingediend bouwplan voor de vergroting van de winkel aan de O. P. Lapstraat 6 bij de planopzet te verwerken. Er wordt verwezen naar een situering ter zake. Het bestaande appartement boven de winkel aan de O. P. Lapstraat 6 is als permanente woning geregistreerd. In de praktijk is dit appartement altijd recreatief gebruikt (al vanaf de nieuwbouw in 1994). Deze ruimte zou alsnog weer een permanente woonfunctie kunnen krijgen en hierbij een recreatief appartement aan te houden.

Reactie:

De structurele invulling wordt in de beoogde opzet nauwelijks beïnvloed aangezien er voordien deels op het voorgestane bouwvlak planologisch woningbouw mogelijk was en waaraan ook invulling is gegeven. Verder speelde er enige vergroting van de structurele invulling. Verder komt aan de wegzijde van het perceel 2189 een uitbreiding. De lokale dorpskarakteristiek blijft in voldoende mate gewaarborgd. Planologisch/stedenbouwkundig is het beoogde inpasbaar en aanvaardbaar. In het kader van de Huisvestingsverordening 2005 is de bedoelde onttrekking reeds bevestigd. Het ontmoet geen bezwaren wanneer op het perceel een (bedrijfs)woning komt dat permanent wordt bewoond en tevens een appartement voor recreatief verblijf.

Overigens loopt er op dit moment een artikel 19 Wro-procedure voor dit plan.

Advies:

Het bouwvlak op de plankaart conform de bijgevoegde situering aanpassen en tevens de aanduidingen “bedrijfswoning” en “vr” vermelden.

T. Iliohan en E. J. Ludwig, Schoolstraat 6, 9161 BE Hollum.

- In het betreffend voorontwerpbestemmingsplan is het kadastrale perceel 1497 aangeduid met “DH” van Detailhandel. Het voornemen van het gemeentebestuur om deze bestemming te wijzigen in horeca heeft onze instemming. Het kadastrale 2132 aan de Oranjeweg heeft volgens het geldend bestemmingplan de bestemming “Horeca”. Het zich daarop bevindend opstal is sinds ruim 25 jaar in recreatief gebruik. Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft het kadastrale perceel nr. 2132 de bestemming “Horeca”. In het voorontwerp bestemmingsplan is dit perceel evenwel aangeduid met de bestemming DH van Detailhandel. Gezien de huidige planologische ontwikkelingen van het aangrenzende perceel wordt verzocht de bestemming Horeca op perceel 2132 te handhaven. Verder is verzocht om op het kadastrale perceel 2132, welk gebruik nu onder het overgangsrecht valt, naast de bestemming Horeca tevens de aanduiding VR (Vrije Recreatie). Ook zou een binnenplanse wijziging naar een woonbestemming (Wonen 1) mogelijk nog een aanvullende optie zijn.

Reactie:

Het gemeentebestuur heeft destijds vrijstelling verleend van het geldend bestemmingsplan om op het perceel Oranjeweg 10 tot een restaurant te komen. De heer en mevrouw Iliohan sluiten niet uit dat hij de recreatieve verblijfsactiviteiten zal beëindigen op het perceel nr. 2132 om het perceel al dan niet gedeeltelijk te verkopen aan een mogelijke belanghebbende, wiens grond aan dit perceel grenst. Het recreatief verblijf dat al meer dan 25 jaar plaatsvindt valt onder het overgangsrecht. Ingevolge het geldend bestemmingsplan Hollum Kern ligt op het perceel een horecabestemming.

Voor de locatie Oranje 10 is een artikel 19 WRO- procedure gevolgd voor het gebruik van Horeca. Deze vrijstelling had een nadrukkelijke relatie met de planvorming van de verzoeker van de

vrijstelling. Nu bekend is dat de verzoeker geen gebruik maakt van de vrijstelling is het ruimtelijk gezien gewenst het pand weer in de oorspronkelijke bestemming terug te brengen. Gelet op deze ontwikkeling is het perceel van de heer en mevrouw Iliohan in een ander daglicht komen te staan. De locatie is gelegen tussen twee bestemmingen Detailhandel. Een toekomstige relatie met één van de twee naastliggende bedrijven sluiten wij niet uit, en zou stedenbouwkundig passend zijn. Derhalve zou het recreatieve onderkomen onder het overgangsrecht kunnen blijven. De bestemming detailhandel wordt als de meest passende geacht.

Advies:

De plankaart handhaven.

D. J. de Boer, Burenlaan 35, 9161 AJ Hollum.

- Het recreatief gebruikt bijgebouw is niet opgenomen in de bestemming “wonen”. Bij besluit van het college van 26 september 1989 is de bestemming “winkel-garagebedrijf” veranderd in woonbestemming en heeft bezwaarde een bouwvergunning gekregen voor het bouwen van de betreffende recreatiewoning.

Reactie:

Er is sprake van een aangebouwd bijgebouw dat recreatief wordt gebruikt. In een dergelijke situatie dient op de plankaart in het bouwvlak de aanduiding “vr” te worden opgenomen.

Advies.

Op de plankaart in de aanduiding van het hoofdgebouw “Vr” vermelden.

C. de Jong, Badweg 14, 9161 AV Hollum.

- De heer de Jong heeft kunnen constateren dat aan de westzijde van zijn perceel Badweg 15 een bouwperceel is ingetekend. In de Structuurvisie Wonen van 12 augustus 2002 is dit perceel niet opgenomen als te bebouwen vlak. In het verleden is ooit toestemming gevraagd om aldaar een woning te kunnen realiseren, dat is afgewezen. Dit was ook het geval met de aanvraag om te komen tot woningbouw aan de westzijde van de molen. Medewerking levert strijd op met de genoemde visie en een eerder besluit over deze bouw.

Reactie:

In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte niet aangewezen voor woningbouw. Alhoewel in de inleiding van deze visie is aangegeven deze regelmatig, bijvoorbeeld iedere 3 jaar, te evalueren en te actualiseren is dat er nog niet van gekomen. Het gemeentebestuur kan anticiperen op toekomstige voorgestane (planologische) ontwikkelingen en dit bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan reeds zijn beslag laten nemen.

Afwijken van de structuurvisie is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een bestemmingsplan wordt opgenomen. Het kan zo zijn dat in het verleden het gemeentebestuur afwijzend heeft gestaan tegen een dergelijke structurele invulling maar als gevolg van voortschrijdend planologisch kan dit bij evaluatie bijgesteld worden. Niet ontkend kan worden dat de bedoelde bouwkael naadloos aansluit bij de lokale karakteristiek en in feite als een beëindiging kan worden aangemerkt van het dorp naar het buitengebied. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Op 13 juli 2005 het college een positief standpunt ingenomen over deze woningbouwlocatie.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

Vereniging Dorpsbelang p/a H. Kingma, Burenlaan 56 9161 AL Hollum.

- Verplaatsing van de huidige supermarkt ontmoet bezwaren aangezien dit ten koste kan gaan van de lokale middenstand.

Reactie:

Nu de huurder van de supermarkt op het perceel O. P. Lapstraat 4 niet voornemens is om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Jan Jacobsweg is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening om dit te handhaven.

Advies:

De wijzigingsbevoegd naar detailhandel op het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg verwijderen en de tekst in de plantoelichting daarop afstemmen.

- De schuren van respectievelijk M. P. Faber aan de Schoolstraat en van P. J. de Boer aan de Plantsoenstraat hebben onder meer een impuls nodig. De centrumfunctie zou zich kunnen uitbreiden tot nabij het gebied nabij het kruispunt Herenweg/Westerlaan. Zo nodig zal het gebied autoluw moeten worden.

Reactie:

De gemeente zal wanneer dit planologisch inpasbaar en aanvaardbaar is constructief meedenken om in het dorp tot een centrumfunctie te komen. Evenwel gaat het vooralsnog te ver om de centrumfunctie te vergroten tot nabij het kruispunt Herenweg/Westerlaan. Primair wordt een concentratie voorgestaan rondom het Zwaneplein c.q. de Joh. Bakkerstraat. Wanneer dit feitelijk zijn beslag heeft gekregen zal een nadere oriëntatie kunnen plaatsvinden naar verdere mogelijkheden in dat kader. De gemeente wil voor de korte termijn komen tot planvorming door een gebiedsvisie op te stellen. De ideeën uit deze visie kunnen nadien worden uitgevoerd.

Advies:

De centrumfunctie voor het aangewezen gebiedsdeel handhaven.

- Er is aandacht gevraagd om tot vervangende grond te komen voor de gebruikers van de betreffende volkstuinjes.

Reactie:

Er wordt aan gehecht om voldoende parkeergelegenheid te kunnen bieden in c.q. nabij het centrum. Wanneer dit betekent dat dit ten koste gaat van volktuinen zij dat zo. Wel wordt getracht om de volkstuinjes te verplaatsen naar het betreffend aansluitend perceel.

Advies:

De plankaart handhaven.

- De parkeergelegenheid aan de Jan Jacobsweg dient bij de eventuele verplaatsing van “de Stelp” toereikend te zijn. Zowel voor de bezoekers van dat nieuwe zorgcentrum als voor de bezoekers van Hollum.

Reactie:

Er is geen rekening gehouden voor wijziging van het bestemmingsplan voor een nieuw zorgcentrum. De plannen zijn nog in een prematuur stadium. Mocht dit later worden uitgewerkt dan dient voldoende parkeergelegenheid te worden geboden.

Advies:

De plankaart handhaven in die zin dat er geen bestemmingswijziging wordt opgenomen voor een zorgcentrum.

- Los van het gebruikmaken van inbreidingslocaties is er rekening te houden met de sociale woningbouw. Maar ook voor starters en zorgbehoevenden dienen betaalbare woningen beschikbaar te zijn.

Reactie:

De Structuurvisie Wonen kan als het vervolg op het Woonplan 2000 worden gezien en daarin worden de mogelijkheden tot woningbouw (op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties) in de dorpen in beeld gebracht. In dat kader wordt niet specifiek aandacht besteed aan de sociale woningbouw en/of vrije sector. Deze planvorming zal in een ander verband aan de orde moeten komen.

Advies: Geen veranderingen opnemen in dit bestemmingsplan.

- Het heeft de voorkeur om nachthoreca enkel dan toe te staan wanneer dit planologisch inpasbaar en aanvaardbaar is te achten. De locatie moet dan qua openbare orde en geluidsoverlast acceptabel zijn.

Reactie:

Zolang er geen concrete plannen zijn voor een nachthoreca is opname in het bestemmingsplan voorshands niet gewenst. Uitvoerbaarheid kan niet worden gegarandeerd. Het horecabeleidsplan spreekt zich in beginsel uit over het niet vestigen van nachthoreca.

Advies:

Geen locatie opnemen voor een nachthoreca.

K. P. de Boer, Oranjeweg 20, 9161 CC Hollum.

- Er dient rekening te worden gehouden met de geldende planologische rechten die betrokkene heeft. Agrarisch medegebruik t.b.v. schapen dient nader te worden aangegeven.

Reactie:

Betrokkene heeft het agrarisch bedrijf in feite beëindigd en houdt maximaal circa 90 schapen hobbymatig. Het gemeentebestuur richt zich niet op de volledige beëindiging van alle agrarische activiteiten op dat perceel van het afwijkende gebruik binnen de looptijd van het bestemmingsplan. Er kunnen in het belang van de rechtszekerheid van het bedrijf en jegens derden, ruimtelijke-milieuhygiënische redenen zijn om het onderhavige (mede)gebruik als zodanig te bestemmen in de vorm van een aanduiding nadere aanduiding "agrarische medegebruik". De milieuvergunning van deze locatie voorziet in het houden van schapen.

Advies:

Op de plankaart opnemen "agrarisch medegebruik toestaan. In artikel 14 van de voorschriften het agrarisch medegebruik toevoegen.

- Het is noodzakelijk dat aan de noordwestkant van het bebouwingsvlak enige uitbreiding van het bebouwingsvlak (circa 250 m²) mogelijk wordt gemaakt. Verder dient er een bouwmogelijkheid te komen voor opslag c.q. de stalling van concourswagens met een oppervlakte van circa 100 m²; dat mag aan de achterzijde of anders aan de voorzijde.

Reactie:

Met de omwonenden van deze locatie is via de milieuvergunning afgesproken dat de achterzijde van de stal zo weinig als mogelijk gebruikt gaat worden. Een uitbreiding is ook om afstandscriteria (50 meter voor paarden) niet mogelijk. Een uitbreiding van de locatie met een losstaande schuur aan de noord-westzijde van het pand is ook geen optie. Aan de zoals op de tekening aangegeven locatie kan geen medewerking worden verleend omdat ook op die locatie niet kan worden voldaan aan de afstandscriteria voor geur, geluid en stof van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering (VNG-

publicatie 7 april 2007). Een uitbreiding van het hoofdgebouw, genaamd uitbreiding van de manege. Een uitbreiding met dieren binnen Rijstal Nella Dorien op basis van de bestaande rechten van de milieuvergunning en de bijbehorende afstandscriteria voor het onderdeel geur is niet mogelijk. De uitbreiding van de stal kan niet voldoen aan het 50 meter criterium en past ook niet bij de bestaande rechten die het bedrijf heeft om meer paarden - pony's te houden zoals nu in de milieuvergunning aangegeven. Ook is de eventuele capaciteit van de indoor – mestopslag niet berekend op een vergroting van het bedrijf. Als de heer de Boer zijn bedrijfsactiviteiten wil gaan uitbreiden moeten we de vraag stellen of de locatie in het dorp hiervoor nog wel de geschikte locatie is. Aan de afstandscriteria van 50 meter voor een paardenhouderij kan vaak niet worden voldaan en bij uitbreiding wordt de druk op de omgeving op de gebieden overlast van geur, stof en geluid alleen maar groter. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoort zal raken en dit het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering zal aantasten. De geopteerde uitbreidingen zijn dan ook stedenbouwkundig/planologisch niet inpasbaar en aanvaardbaar.

Advies:

Het bouwvlak op de plankaart handhaven. Het heeft de voorkeur om de manege functie te wijzingen in paardenverhuurbedrijf.

De heer R. A. Zaat en mevrouw E. C. M. Van Loenhout, Corn. Bruinpad 2, 9161 BC Hollum.

- Volgens de plankaart is een deel van hun hoofdgebouw in het bestemmingsplanvlak voor bijgebouwen geplaatst. Dit is juist het oudste deel van het gebouw en is ook als “karakteristiek” aangemerkt. Ook is een kleine uitbouw (keuken) aan de noordkant niet in het bouwvlak opgenomen. Bij voorkeur zien zij een vierkant bouwvlak rond hun gebouw.

Reactie:

Het wordt stedenbouwkundig/planologisch niet wenselijk geacht om tot een dergelijk groot bouwvlak te komen. De verstening zal zich te veel manifesteren. Het reeds bestaande gebouw aan de zuidkant van het perceel maakt deel uit van het hoofdgebouw en kan wel binnen het bouwvlak komen te liggen. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoort zal raken en dit het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering zal aantasten. De bestemming maakt het overigens wel mogelijk om buiten het bouwvlak tot de oprichting van bijgebouwen en een deel van het hoofdgebouw te komen onder de daarvoor geldende eisen. Er is sprake van een reguliere woning, die permanent bewoond wordt en waarin recreatief verblijf wordt geboden.

Advies:

Het bouwvlak op de plankaart aanpassen voor wat betreft de bebouwing aan de zuidkant van het bouwvlak en voor het overige handhaven.

M. T. A. Sinnema-van der Meulen, Zuiderlaan 7, 9161 AE Hollum.

- Verzocht wordt om het bouwvlak te vergroten met 50 m² tussen het woonhuis en de betreffende bedrijfsruimte.

Reactie:

Op het perceel bevindt zich een bedrijfsruimte (wasserette) met een beperkte oppervlakte, dat niet toereikend is. Om de doorkijk naar het achtergelegen agrarisch gebied te handhaven is het wenselijk om zoveel mogelijk achter de bestaande structurele invulling te bouwen. Dit voorkomt dat het lokale gebied dusdanig verstoort zal raken en dit het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering zal aantasten. Het beoogde is planologisch inpasbaar en aanvaardbaar.

Advies:

Het bouwvlak op de plankaart aanpassen.

J. R. Boersma en H. L. Boersma-Kanger, J. W. Burgerstraat 2, 9161 BH Hollum.

- De kadastrale begrenzing van het kadastrale perceel 3084 is niet afgestemd op de feitelijke situatie; aanpassing wordt wenselijk geacht. Tevens wordt verzocht voor dit perceel de bestemming “Bedrijf” te veranderen in “Detailhandel” met de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning. Verzocht is te bezien of het woonhuis aan de J. W. Burgerstraat 2 een “detailhandelbestemming” of dubbelbestemming zou kunnen krijgen.

Reactie:

De kadastrale aanduiding op de plankaart is indicatief en niet richtinggevend voor de planbeoordeling. De toetsing vindt plaats aan de hand van bestemmingen die op de plankaart zijn aangebracht. Evenwel dient in dit geval de bestemming gelijk te zijn aan dat van de eigendomsbegrenzing. Als gevolg van de gewijzigde eigendomssituatie in relatie tot de functie dient er een aanpassing te worden doorgevoerd m.b.t. de bestemming. Ingevolge het geldend bestemmingsplan ligt op het desbetreffend gedeelte de bestemming “bedrijfsdoeleinden”. Het bedrijf is destijds verplaatst naar de Oranjeweg. Via een anticipatieprocedure is aan bezwaarde na verloop van tijd vrijstelling verleend van het geldend bestemmingsplan voor detailhandel voor het resterend bedrijfsgedeelte aan de J. W. Burgerstraat. Het ontmoet geen planologische bezwaren om de bestemming te wijzigen in “detailhandel” voor dat gedeelte van het perceel dat ook onderdeel was van de grondtransactie. Zie situering.

In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte niet aangewezen voor woningbouw. Alhoewel in de inleiding van deze visie is aangegeven deze regelmatig, bijvoorbeeld iedere 3 jaar, te evalueren en te actualiseren, heeft dat nog niet plaatsgevonden. Het gemeentebestuur kan anticiperen op toekomstige voorgestane (planologische) ontwikkelingen en dit bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan reeds zijn beslag laten nemen.

Afwijken van de structuurvisie is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een bestemmingsplan wordt opgenomen. De achterliggende gedachte dat de “oorspronkelijke” woning al dan niet op termijn aan het woningbestand zal worden onttrokken, ontmoet overwegende bezwaren. De nieuwbouw van een woning op het achtererf vinden wij daarnaast geen goede ontwikkeling, mede gelet op de precedentwerking. Realisatie brengt met zich mee dat het lokale gebied dusdanig verstoord zal raken door de verstening en dit het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering zal aantasten. Het beoogde is planologisch niet inpasbaar en niet aanvaardbaar.

Advies:

Op de plankaart van het perceel nummer 3084 de bestemming aanpassen tot de oostelijke erfgrans en voor het overige handhaven.

- Aan de zuidzijde van het parkeerterrein aan de Jan Jacobsstraat is een perceeltje aangeduid met de bestemming “Bos”. Ter plaatse is na de recentelijke ruilverkaveling een ontsluiting van het perceel aan de westkant van het parkeerterrein gemaakt. Daarbij is de daar ingetekende sloot tot aan de grens van het bestemmingsplan gedempt. Er is dus eigenlijk sprake van een boomsingel aan weerszijden van het toegangspad. De bestemming dient daarop afgestemd te worden.

Reactie:

De strook grond aan de zuidwestelijke zijde van het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg is de bestemming bos gegeven. Nu als gevolg van de recentelijke ruilverkaveling een ontsluiting van het perceel aan de westkant van het parkeerterrein is gemaakt is de bestemming bos niet functioneel en zal dit gewijzigd kunnen worden in “Verkeer”.

Advies:

Op de plankaart het perceelsgedeelte met de bestemming “bos” nabij het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg te wijzigen in “Verkeer”.

- Verder wordt aangehaald de mogelijke nieuwbouw van een zorgcentrum en woningbouw op het kadastrale perceel nr. 1021. Er zou door de gemeente contact hierover worden opgenomen met betrokkene. Dat is de reden dat door hem, geen zienswijze t.a.v. dit perceel is ingediend. In de opvolgende brief van 29 september 2008, ingekomen 2 oktober 2008, wordt gevraagd of het niet mogelijk is om op het kadastrale perceel nummer 1021 te wijzigen van een agrarische bestemming naar bijvoorbeeld woningbouw, recreatie, bijzondere doeleinden of een wijzigingsbevoegdheid daartoe.

Reactie:

De nieuwbouwplannen van het zorgcentrum zijn niet concreet, zodat het bezwaarlijk is om zonder een goede ruimtelijke onderbouwing een deel van het agrarisch gebied te bestemmen voor een dergelijke vestiging. In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte niet aangewezen voor woningbouw. Het gemeentebestuur kan anticiperen op toekomstige voorgestane (planologische) ontwikkelingen en dit bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan reeds zijn beslag laten nemen.

Afwijken van de structuurvisie is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een bestemmingsplan wordt opgenomen.

Het provinciaal beleid ten aanzien van recreatie en toerisme is vastgelegd in het Streekplan Fryslân. Ontwikkeling van recreatie en toerisme zijn voor de sociaal-economische positie van de waddeneilanden van cruciaal belang. Ook voor de sector zelf is het daarbij belangrijk dat recreatieve ontwikkelingen zijn afgestemd op de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden van de waddeneilanden. Binnen het algemene principe van stabilisatie van de totale recreatiedruk per waddeneilanden -op basis van de daarover in het verleden gemaakte afspraken- is er op Ameland zowel kwantitatieve als kwalitatieve ontwikkelingsruimte.

Ook in de Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001-2010 van de provincie Fryslân wordt in het kader van de stabiliteitsgedachte ingezet op een kwaliteitsverbetering van de huidige verblijfsrecreatieve aanbod, door te investeren in behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van hetgeen reeds gerealiseerd is. Ook dient rekening te worden gehouden met de eventuele precedentwerking die kan voortvloeien uit het verlenen van medewerking. De Nota Verblijfsrecreatie biedt weinig mogelijkheden ten aanzien van de nieuwbouw van appartementen c.q. recreatiewoningen. Voor hotels- en pensions geldt dat nieuwe accommodaties tot maximaal 20 bedden kunnen worden opgericht. De vraag kan worden gesteld of een dergelijke opzet nu wel bedrijfseconomisch rendabel kan zijn. Op objectplanniveau wordt bepaald in hoeverre hieraan, binnen de randvoorwaarden, invulling kan worden gegeven. De gemeente is bezig met de evaluatie van het toeristisch/recreatief beleid. Afhankelijk van de definitieve versie kan worden uiteindelijk worden gezien of er in de recreatieve sfeer mogelijkheden kunnen worden geboden.

Advies:

De huidige planopzet handhaven.

D. Bakker, Oosterlaan 14, 9161 AC Hollum.

- De heer Bakker maakt kenbaar niet voornemens te zijn de supermarkt te verplaatsen naar de Jan Jacobsweg, aangezien dit ten koste zal gaan van de lokale centrumfunctie.

Reactie:

Nu de huurder van de supermarkt op het perceel O. P. Lapstraat 4 niet voornemens is om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Jan Jacobsweg is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening om dit te handhaven.

Advies:

De wijzigingsbevoegd naar detailhandel op het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg verwijderen, de planvoorschriften en de tekst in de plantoelichting daarop afstemmen.

- Er wordt aandacht gevraagd voor de parkeerproblematiek bij de supermarkt. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor een gebiedsdeel.

Reactie:

Het is bezwaarlijk om voor de bestemming “Wonen-1 c.q. “Tuin” voor het gebied grenzend aan de westzijde van de supermarkt een wijzigingsbevoegdheid te hanteren teneinde te komen na een wijzigingsprocedure tot parkeerterrein aangezien het slopen van de betreffende woningen gedurende de looptijd van het bestemmingsplan financieel niet haalbaar is. Nu de economische uitvoerbaarheid zeer discutabel zal zijn, is het bezwaarlijk om tot de geopteerde nadere aanduiding te komen van wijziging tot parkeerterrein. Afhankelijk van eventuele verkeercongesties c.q. de verkeersveiligheid zal te zijner tijd worden gezien of niet alsnog tot saneringsplannen te komen. Een en ander zal in een bredere context moeten worden onderzocht.

Advies:

De plankaart handhaven.

- Een wijziging van de bestemming van het perceel dat aan de noordkant van het bedrijfsperceel grenst en de bestemming “woondoeleinden” heeft wordt noodzakelijk geacht om parkeergelegenheid te kunnen bieden.

Reactie:

Aan de noordzijde lag reeds ingevolge het geldend bestemmingsplan een bouwkwel waarvan de realisatie gelet op de huidige parkeerproblematiek discutabel is. In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte aangewezen voor woningbouw (restcapaciteit). Alhoewel in de inleiding van deze visie is aangegeven deze regelmatig, bijvoorbeeld iedere 3 jaar, te evalueren en te actualiseren, heeft dat nog niet plaatsgevonden. Het gemeentebestuur kan anticiperen op toekomstige voorgestane (planologische) ontwikkelingen en dit bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan reeds zijn beslag laten nemen.

Afwijken van de structuurvisie is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een bestemmingsplan wordt opgenomen. Al jaren is er een nijpend tekort aan parkeerplaatsen in de directe omgeving van de supermarkt. Nu verplaatsing geen optie kan en mag zijn zal de betreffende ondernemer zelf in belangrijke mate er voor moeten zorgen dat er een uitbreiding van de parkeerfaciliteiten mogelijk is.

Advies:

De plankaart aanpassen door de bestemming detailhandel uit breiden met het perceel met het kadastrale nummer 2146.

- Verder heeft een deel van het parkeerterrein voor de supermarkt de bestemming “Tuin”; verzocht wordt dit te wijzigen in “parkeren”.

Reactie:

Dat kan enkel en alleen op het perceel dat in eigendom is bij de vroegere exploitant van de supermarkt, die zich in een dergelijke ontwikkeling wel kan vinden. Het perceelsgedeelte aan de zuidkant van het perceel De Hagen 1 is niet in eigendom bij de supermarkt maar van de gemeente. De gemeente heeft dus het recht om dit voor “eigen nutte” te laten aanwenden; ook in het kader van de “aankleding van het gebied”. Anderzijds is er in de gegeven omstandigheden alles voor te zeggen om de huidige functie te continueren.

Advies:

Op de plankaart het perceelsgedeelte met de bestemming “Tuin” aan de O. P. Lapstraat te bestemmen met “Verkeer-parkeerterrein”.

- Het bouwvlak dient aan de westzijde te worden uitgebreid tot op de erfgrens.

Reactie:

Het achterliggend erf van de woningen 1, 3, 5 en 7 is in eigendom bij de vroegere exploitant van de supermarkt, dat door bezwaarde wordt gehuurd, die jarenlang heeft gedoogd dan wel daartoe uitdrukkelijk toestemming tot wederopzegging heeft gegeven om op die gronden bijgebouwen die bij de aangrenzende woningen behoren te laten oprichten, los van de civiele rechten die uit hieruit kunnen voortvloeien. Medewerking verlenen aan het verzoek om het bebouwingsvlak uit te breiden tot op de westelijke erfgrens brengt met zich mee dat de bewoner van het perceel 1,25 m vanaf de woning op de erfgrens tegen een muur kan kijken van 4,40 m hoog inclusief 10% vrijstelling en in deze context een dergelijke ontwikkeling onmiskenbaar afbreuk doet aan de lokale karakteristiek. Dit onderdeel van het bezwaar is planologisch niet inpasbaar en niet aanvaardbaar. Realisatie brengt met zich mee dat het lokale gebied dusdanig verstoord zal raken en dit het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering zal aantasten. Het is echter zo dat de huurder zich kan beroepen op zijn rechten. De bebouwingsgrens verplaatsen is niet gewenst, maar ander gebruik dat is toegestaan binnen de bestemming detailhandel moet tot de mogelijkheden worden geacht.

Advies

Op de plankaart de westelijke bestemmingsgrens, conform de privaatrechtelijke eigendomsgrens wijzigen in de bestemming “detailhandel”. Hierbij wordt opgemerkt dat het ongewenst is dit perceel te benutten voor een bouwvlak.

P. Ney, Plantsoenstraat 5, 9161 BD Hollum.

- Het op het perceel Plantsoenstraat 5 recreatief gebruikt bijgebouw (zoals op de situatie is aangegeven) zou actief bestemd moeten worden, zodat door middel van vergroting modernisering kan worden bewerkstelligd en dit de toekomst c.q. de kwaliteit van de accommodatie ten goede komt.

Reactie:

Er is sprake van twee vrijstaande recreatief gebruikte bijgebouwen die op de zgn. “gedooglijst” staan. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit. Realisatie brengt met zich mee dat het lokale gebied dusdanig verstoord zal raken door de versterking en dit het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering zal aantasten. Het beoogde is planologisch niet inpasbaar en niet aanvaardbaar. Het bijgebouw aan zuidoost zijde van het perceel heeft onterecht een bebouwingsvlak gekregen.

Advies:

De bestemming op de plankaart aanpassen door het bijgebouw aan de zuidoost zijde van het perceel onder het overgangsrecht te plaatsen; de kleur op de kaart dient te worden aangepast naar licht geel..

J. H. van der Meulen, Westerlaan 16, 9161 AP Hollum.

- Op het perceel Westerlaan nummer 16 worden al jaren 3 recreatieve onderkomens verhuurd, die als bijgebouwen zijn aangemerkt. Deze dienen als recreatieve verblijfsaccommodatie te worden bestemd.

Reactie.

Er is sprake van drie vrijstaande recreatief gebruikte bijgebouwen die niet op de zgn. “gedooglijst” staan. Voor 5 bedden wordt “een “huis” in dat verband genoemd. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit.

Advies.

De bestemming op de plankaart handhaven.

- De ligging binnen het beschermd dorpsgezicht van het perceel Schoolstraat 4 wordt als bezwaarlijk ervaren aangezien de noordelijke begrenzing dwars door het perceel loopt.

Reactie:

De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Hollum is bij het ministerieel besluit van 10 juni 1969 tot stand gekomen. Die begrenzing is op de plankaart aangeduid en het is niet aan de gemeente om deze anders aan te geven op de plankaart dan conform dat besluit. Het is niet onderhevig aan een enige mutatie wat het gemeentelijke standpunt ook is.

Advies:

Geen wijzigingen doorvoeren op het de grens van het beschermde dorpsgezicht.

- Verder dient te worden bezien welke planologische mogelijkheden er zijn om te komen tot de functie horeca c.q. bedrijfsbestemming met appartementen voor dit perceel.

Reactie:

Het perceel Schoolstraat 4 ligt niet in gebied waar sprake is van een “centrumfunctie”. Dus is de onderlinge uitwisselbaarheid (detailhandel naar restaurant) niet aan de orde. Het horecabeleid geeft aan dat voor Hollum wordt ingezet op de ontwikkeling van de restaurantsector in het centrumgebied. Er staat weliswaar in de plantoelichting bij Voorzieningen dat “Bovendien wordt met het oog op economische belangen, een zekere flexibiliteit in ruimtegebruik geboden.” Dit geldt enkel voor percelen die in het centrumgebied zijn gelegen. Afhankelijk van de eventuele concrete toekomstplannen kan worden bezien of bedoeld perceel een andere bestemming zou kunnen krijgen en of dit spoort met het geldend beleid en planologisch inpasbaar en aanvaardbaar is. De gemeente wil voor de korte termijn komen tot planvorming door een gebiedsvisie op te stellen. De ideeën uit deze visie kunnen nadien worden uitgevoerd.

De milieuhygiënische richtlijnen frustreren nu een dergelijke ontwikkeling. De richtlijn Bedrijven en Milieuzonering (VNG-publicatie van 7 april 2007) geeft voor nieuwe bedrijven een afstandscriterium van 10 meter voor geluid en geur; categorie 1. Er is sprake van een licht milieubelastend bedrijf dat beperkt is van omvang. Qua criteria is de nieuw toe te laten activiteit identiek aan de reeds jaren bestaande detailhandelsfunctie. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van circa 7 meter. Wel is een nieuwe woning geprojecteerd op een afstand van circa 2,50 meter. In de nu aan de orde zijnde zaak is de activiteit/milieubelasting qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar met de toegestane activiteiten. De milieubelasting is niet groter dan de milieubelasting van activiteiten binnen de maximaal toegelaten milieucategorie.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

B. H. de Boer, Molenweg 6, 9161 AW Hollum.

- Het perceel J. W. Burgerstraat 4 is geheel volledig bestemd met “R-VR, klasse I”. Evenwel wordt een deel van het pand reeds verscheidene jaren gebruikt voor detailhandel, terwijl tevens het horecagedeelte als café wordt benut. Een planologische aanpassing wordt dan ook wenselijk geacht.

Reactie:

In de noordoost hoek is een ruimte, die enkele decennia aangewend wordt voor detailhandel, dat planologisch verantwoord is te achten. Op de plankaart kan dan ook een aanduiding komen om dit deel voor dergelijke activiteiten te kunnen aanwenden.

Het pand wordt al sinds jaar en dag gebruikt als café/restaurant. In die zin dient het ook de aanduiding op de plankaart te krijgen.

Advies.

Op de plankaart op het betreffende perceelsgedeelte de nadere aanduiding “detailhandel, horeca, café toegestaan” vermelden.

- In het verleden is aan het perceel aan de Molenweg een aanvraag ingediend, teneinde op dit perceel tot een extra woning te komen voor permanente bewoning die is afgewezen. Nu gaat het om twee woningen. Voor het bijgebouw is destijds bouwvergunning verleend en heeft de structurele invulling plaatsgevonden.

Reactie.

In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte niet aangewezen voor woningbouw, maar als te handhaven open plek. Alhoewel in de inleiding van deze visie is aangegeven deze regelmatig, bijvoorbeeld iedere 3 jaar, te evalueren en te actualiseren, heeft dit nog niet plaatsgevonden. Het gemeentebestuur kan anticiperen op toekomstige voorgestane (planologische) ontwikkelingen en dit bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan reeds zijn beslag laten nemen.

Afwijken van de structuurvisie is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een bestemmingsplan wordt opgenomen. Het perceel, dat ligt in het overgangsgebied naar het (agrarisch) buitengebied, wordt gekenmerkt door een grote openheid, waarnaast ook een molen is gesitueerd. Die openheid komt de molen ten goede en tevens de windvang. Het grote open erf dient niet te worden aangetast. Een verdergaande structurele invulling doet afbreuk aan het dorpsbeeld door de verstening. Het geopteerde is dan ook niet inpasbaar en aanvaardbaar. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoord zal raken en dit afbreuk doet aan het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering. De plankaart behoeft niet specifiek te worden aangepast om het bijgebouw concreet aan te geven.

Advies.

De plankaart handhaven.

C. B. de Boer, Badweg 5, 9161 AT Hollum.

- De strook grond die destijds is aangekocht van de gemeente is bestemd als “Verkeer-Verblijf”. Gelet op de eigendomssituatie heeft het de voorkeur om dit als “tuin” te bestemmen.

Reactie:

De strook grond langs de we is ingevolge het geldend bestemmingsplan met de bestemming “groenvoorziening, categorie I” aangeduid. Het betrof destijds openbaar groen. Door bezwaarde is

deze strook groen destijds aangekocht en dient het feitelijk gebruik nu meer aan te sluiten bij de bestemming “tuin”.

Advies:

Op de plankaart de betreffende strook grond aan te duiden met “tuin”.

Horizonte Residence, Nesserweg 1, 9161 ES Ballum.

- Er is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg. Hierdoor zou een supermarkt komen tegenover hun bedrijf waartegen bezwaren bestaan. Het uitzicht wordt weggenomen, er wordt openbare parkeergelegenheid onttrokken en er ontstaat bedrijvigheid die niet past bij een logies verstrekkend bedrijf. Voor meerdere vrijstellingsprocedures is verwezen naar de lokale parkeermogelijkheden onder meer voor dat van hen.

Reactie:

Nu de huurder van de supermarkt op het perceel O. P. Lapstraat 4 niet voornemens is om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Jan Jacobsweg is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening om dit te handhaven.

Advies:

De wijzigingsbevoegd naar detailhandel op het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg verwijderen, de planvoorschriften en de tekst in de plantoelichting daarop afstemmen.

O. de Vries, Tussendijken 25, 9161 BM Hollum.

- De heer de Vries heeft in 2005 een verzoek ingediend om in het nieuwe bestemmingsplan bouw kavels op te nemen om op het perceel aan de Badweg/Molenweg (kadastraal perceel nummer 20) tegenover de bestaande bebouwing aan de noordwestzijde van de Molenweg en aan de noordzijde van de Badweg waar bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Hiermee ontstaat er ook een mooie “afronding” van de westelijke bebouwing van de “bebouwde kom”, gelet op het voorgaande en mogelijke ontwikkelingen aan de westzijde van Hollum (o.a. parkeerterrein en Jan Jacobsweg en de hieraan belendende percelen aan de west- en noordwestzijde).

Reactie:

In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte niet aangewezen voor woningbouw. Alhoewel in de inleiding van deze visie is aangegeven deze regelmatig, bijvoorbeeld iedere 3 jaar, te evalueren en te actualiseren, heeft dit nog niet plaatsgevonden. Het gemeentebestuur kan anticiperen op toekomstige voorgestane (planologische) ontwikkelingen en dit bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan reeds zijn beslag laten nemen.

Afwijken van de structuurvisie is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een bestemmingsplan wordt opgenomen. Er wordt grote waarde aangehecht om het gebied rondom de molen te vrijwaren van bebouwing met woningen en bijgebouwen aangezien dit het lokale dorpsbeeld ten goede komt en ook de windvang van de molen. Een verdergaande structurele invulling doet afbreuk aan het dorpsbeeld door de verstening. Het geopteerde is dan ook niet inpasbaar en aanvaardbaar. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoord zal raken en dit afbreuk doet aan het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering.

Advies:

De plankaart handhaven.

F. Brouwer, Westerlaan 24, 9161 AR Hollum.

Het op het perceel Westerlaan 24 recreatief gebruikt bijgebouw (zoals op de situatie is aangegeven) zou actief bestemd moeten worden, zodat door middel van vergroting modernisering kan worden bewerkstelligd en dit de toekomst c.q. de kwaliteit van de accommodatie ten goede komt.

Reactie:

Er is sprake van een vrijstaand recreatief gebruikt bijgebouw dat op de zgn. “gedooglijst” staan. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

G. J. Bruin, Zuiderlaan 12, 9161 AG Hollum.

- De heer Bruin verzoekt om de bestemming van de schuur op het perceel Zuiderlaan 12 te wijzigen in “cultureel recreatieve doeleinden”.

Reactie:

In 1986 was het de bedoeling van bezwaarde om te zijner tijd te komen tot een museale opzet (juttersmuseum of iets dergelijks) c.q. een recreatieve verblijfsaccommodatie op het perceel Zuiderlaan 12. Tevens speelde destijds de nieuwbouw van een bedrijfswoning op dat perceel. Voor dit laatste is een anticipatieprocedure gevoerd met opvolgende realisatie. Vrijstelling van het geldend bestemmingsplan is niet verleend voor het gebruik c.q. bouwactiviteiten t.b.v. cultureel recreatieve doeleinden. Wel is er een voorbereidingsbesluit genomen voor genoemde opties. Ingevolge het geldend bestemmingsplan Kom Hollum ligt op het perceel de bestemming “bedrijfsdoeleinden”. Evenwel is het zo gekomen dat elders museale ontwikkelingen zich hebben voorgedaan (o.a. het landbouw-juttersmuseum, het maritiemuseum en het kennis- en innovatiecentrum). Er is nooit vrijstelling verleend voor het door bezwaarde geopteerde gebruik (cultureel recreatieve doeleinden) noch vergunning voor de eventueel daaruit voortvloeiende bouwactiviteiten. Wij achten op grond van voortschrijdend planologisch inzicht het nu ongewenst om op deze locatie alsnog tot een museale opzet of iets dergelijks te komen. Op het betreffend perceel zijn nauwelijks of geen parkeerfaciliteiten mogelijk. Wel achten wij het nog planologisch/stedenbouwkundig verantwoord om de schuur en een deel van het oostelijk aansluitend erf te bestemmen voor woningbouw.

Advies:

De bestemming op plankaart handhaven.

- De volledige tuin, dat als woonerf wordt gebruikt zou een “woonbestemming” dienen te krijgen, aangezien op het aangrenzend perceel geen agrarische activiteiten meer worden uitgeoefend. Er wordt verwezen naar een situering ter zake dat is bijgevoegd.

Reactie:

Dat een deel van het aangrenzend perceel niet meer aangewend wordt voor agrarische doeleinden is niet richtinggevend om te komen tot de bestemming “woondoeleinden”. Enerzijds is het een feit dat enkele decennia bedoeld perceelsgedeelte als erf/tuin wordt gebruikt. Anderzijds dient te worden voorkomen dat mede als gevolg van precedentwerking een verdere annexatie van agrarische gronden zich (elders) voordoet wat een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling met zich meebrengt en mogelijk kan leiden tot een degradatie van het lokale “overgangsgebied”. Nu mogen dergelijke gronden worden aangewend voor “agrarische doeleinden” wat een betere afstemming is en ongewenste ontwikkelingen voorkomt. In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is met

name dit gedeelte aangemerkt als een “fraai aanzicht van het “beschermd dorpsgezicht”. 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. 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 meter bedragen. Het heeft dan ook de voorkeur om bedoeld perceelsgedeelte niet te bestemmen met “woondoeleinden” maar met de bestemming “tuin” zodat aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd Dorpsgezicht geen onevenredig afbreuk kan worden gedaan. Het beoogde is planologisch/stedenbouwkundig inpasbaar en aanvaardbaar.

Advies:

De plankaart aanpassen conform bijgaande situatie.

- Het heeft de voorkeur om de “Lombok”-dôbbe geen sportbestemming te geven. Om te voorkomen dat er gebouwen geplaatst mogen worden is het verzoek om de genoemde dôbbe de bestemming van “visvijver” te geven. Tevens wordt verzoekt om de overige locale dôbbes gelegen aan de Reeweg, Grote Leendertwiel en Kleine Leendertwiel, met rust te laten. Beide dôbbes kunnen worden bestempeld als natuurgebied, dat geen andere bestemming dan een natuurgebied behoeft. Zij grenzen ook aan een gebiedsdeel met de aanduiding “sport”.

Reactie:

Aan het gebied van rondom de “dôbbes” is de bestemming “sport” gegeven, waarbij niet zozeer de sportfunctie is bedoeld maar staat meer de recreatieve functie voorop. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan. Bij een dergelijke bestemming wordt evenwel toch meer gedacht aan sportvelden, speelterreinen e.d. en niet aan weiland waar een beperkte recreatie functie mogelijk zou moeten zijn. Het heeft dan ook de voorkeur om de bestemming “sport” te wijzigen in “Agrarisch - Cultuurgrond met de nadere aanduiding “beperkt recreatief medegebruik mogelijk”. Daarbij kan worden gedacht aan een cultuur/historische danwel recreatieve wandelroute met een picknickmogelijkheid, maar geen verdere ontwikkelingen. De dôbbes zelf hebben geen “recreatieve bestemming” maar de bestemming “water”. Dergelijke gebieden zijn bestemming voor onder meer waterlopen en waterpartijen, oevers, beplanting met de daarbij behorende overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers. De bouw van steigers is uitgesloten.

Advies:

De plankaart aanpassen in die zin om de bestemming “sport” te wijzigen in “Agrarische-cultuurgrond” met de nadere aanduiding “beperkt recreatief medegebruik toegestaan” en dit nader omschrijven in de plantoelichting en planvoorschriften.

A. D. de Vries, Oosterlaan 12, 9161 AC Hollum.

- De bestemming van het pand aan de oostzijde van het perceel zou tevens de bestemming verblijfsrecreatie (VR) moeten krijgen, welke er in het verleden altijd op heeft gelegen. Daarbij is de vergelijking te maken met het naastgelegen pand aan de zuidkant van diens perceel.

Reactie:

Er is sprake van een vrijstaand destijds recreatief gebruikt bijgebouw dat niet op de zgn. “gedooglijst” staat. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te (blijven) laten vallen mede gelet op de uniformiteit.

Advies.

De bestemming op de plankaart handhaven. De kaart aanpassen; het bijgebouw dient een lichtgele kleur te krijgen.

C. Visser, Zuiderlaan 15, 9161 AE Hollum.

- Het op het perceel Zuiderlaan 15 recreatief gebruikt bijgebouw (zoals op de situatie is aangegeven) zou actief bestemd moeten worden, zodat door middel van vergroting modernisering kan worden bewerkstelligd en dit de toekomst c.q. de kwaliteit van de accommodatie ten goede komt.

Reactie:

Er is sprake van een vrijstaand recreatief gebruikt bijgebouw dat niet op de zgn. “gedooglijst” staat. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

J. Lap, Burenlaan 37, 9161 AJ Hollum.

- Het perceel Burenlaan 37 heeft de bestemming “winkel en kleine ambachtelijke bedrijven toegestaan”. Betrokkene oefent op genoemd perceel een klus- en onderhoudsbedrijf, waarbij af en toe thuis wordt gewerkt en/of materiaal in- en verkoop plaatsvindt. De bestemming “Wonen-1” dient dan ook nader te worden aangeduid met “winkel en kleine ambachtelijke bedrijven toegestaan”.

Reactie:

Dit bestemmingsplan kent bepalingen binnen de voorschriften “Wonen” voor aan gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep. Het klussenbedrijf van de heer Lap kan hierbinnen worden geplaatst. Zo is bepaald dat het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke bebouwing op het bouwperceel en dit mag niet meer dan 50 vierkante meter bedragen. Dit wordt passend geacht in de situatie van de heer Lap.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

- Achter het perceel Burenlaan 37 en 39 liggen groentetuintjes. De grond heeft op dit moment de bestemming “agrarisch” en wordt volgens het nieuwe voorstel “Verkeer”. Dit wordt als een aantasting van het woongenot ervaren, het uitzicht naar de duinen verdwijnt, waarbij waardedaling van het huis wordt gevreesd. Uitbreiding van de parkeerplaats is dan ook erg ontsierend en past niet in het gewenste beeld. Auto’s zouden ook aan de invalswegen van het dorp kunnen worden geparkeerd.

Reactie:

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. 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. Op de gronden direct ten zuiden van het parkeerterrein aan de Westerlaan zijn nu nog volkstuintjes aanwezig. Hoewel deze gronden zullen worden benut voor de uitbreiding van het parkeerterrein, blijven de volkstuinten tot die tijd toegestaan. Daarom zijn deze gronden op de kaart voorzien van de aanduiding “volkstuinten”. In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is de dorpsrand aan de zuidwestelijke zijde van het dorp aangewezen aan waardevolle dorpsrand. Er zijn vooralsnog geen plannen om voor de volkstuinten een alternatieve locatie aan te wijzen. Door de bestaande

parkeerfaciliteiten en de locatie zelf ten opzichte van de dorpskern ligt het voor de hand om deze parkeergelegenheid te behouden en de eventuele uitbreiding ook aldaar te plegen, temeer nu de gemeente deze gronden die voor volkstuinten wordt gebruikt, in eigendom heeft. De verkeersveiligheid is niet in het geding, aangezien binnen de bebouwde kom de maximale snelheid maximaal 30 km/u mag bedragen. De Wet op de Ruimtelijke Ordening behartigt niet het uitzicht. Wanneer het uitzicht op de duinen verdwijnt en er zou eventueel sprake zijn van waardedaling van het betreffend pand dan speelt er een specifieke procedure die in een ander verband aan de orde kan komen.

Advies:

De plankaart handhaven.

- Het geldend bestemmingsplan geeft aan het perceelsgedeelte aan de noordkant van de panden Burenlaan 37 en 39 een strook “Erf”, die niet bebouwd mag worden i.v.m. het voor het eiland karakteristieke “doorkijkje van de straat naar de duinen”. Deze aanduiding is in het voorontwerp verdwenen. Het pand Burenlaan 37 is een gemeentelijk monument en tevens een beeldbepalend pand. Veel toeristen blijven staan om van het doorkijkje te genieten. Het lijkt niet de bedoeling om een doorkijkje naar geparkeerde auto’s te creëren. De structuurkaart 2002 geeft aan dat de betreffende kant van het dorp moet worden aangemerkt als “waardevolle dorpsrand” en valt binnen het “beschermd dorpsgezicht”.

Reactie:

Het meest kenmerkende van het beschermd dorpsgezicht is de ruimtelijke structuur: de afwisseling van bebouwde en onbebouwde kavels (of delen daarvan), waardoor de relatie met de achter de bebouwing gelegen landbouwgronden visueel beleefbaar blijft; de aard van de bebouwing; de beplanting. Het geldend bestemmingsplan bracht ter bescherming van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht enige beperkingen met zich mee, waarbij onder meer gedacht kon worden aan de doorzichten naar het (agrarisch) buitengebied. Door de bestemming “erf” (onbebouwd) en de bebouwingsvlakken werd aan de doorzichten sturing gegeven. De betreffende doorkijken zijn in de loop der jaren geminimaliseerd danwel opgeheven door beplantingen en schuttingen, waartegen redelijkerwijs niet meer kan worden opgetreden. Het beleid van de gemeente is onder meer gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen en het zoveel mogelijk in stand houden van de structuur van losse bouwelementen op open kavels en wisselende ruimteprofielen. Bij de bestemmingen “Wonen-1” en “Wonen-1” geldt dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1,00 m bedragen. Daarvan kan op basis van de betreffende “Vrijstelling van bouwvoorschriften” worden toegestaan dat de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd. Voor een dergelijke vrijstelling geldt dat geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan onder meer het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd Dorpsgezicht. Via het voorschrift Algemene nadere eisen (art. 31) kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd dorpsgezicht. Op basis hiervan kan sturend worden opgetreden.

Advies:

De plankaart en voorschriften handhaven.

- De bestemming rond de dôbbes “Leenewiel” en “Lombok” wordt volgens het voorontwerp “Sport en speelterrein”. Bezwaarde ziet graag dat de huidige bestemmingen “agrarisch” en met de nadere aanduiding “natuurgebied” gehandhaafd blijven. Hij pacht het kadastrale perceel nummer 1874, westelijk van de “Lombok” en voert een beleid dat gericht is op de ontwikkeling van natuurwaarden. Juist op dit deel zou de bestemming worden gewijzigd en alle inspanningen teniet worden gedaan. Het past ook niet in het streven van de overheid om meer natuur te creëren.

Reactie:

Aan het gebied van rondom de “dôbbes” is de bestemming “sport” gegeven, waarbij niet zozeer de sportfunctie is bedoeld maar staat meer de recreatieve functie voorop. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan. Bij een dergelijke bestemming wordt evenwel toch meer gedacht aan sportvelden, speelterreinen e.d. en niet aan weiland waar een beperkte recreatie functie mogelijk zou moeten zijn. Het heeft dan ook de voorkeur om de bestemming “sport” te wijzigen in “Agrarisch - Cultuurgrond met de nadere aanduiding “beperkt recreatief medegebruik mogelijk”. Daarbij kan worden gedacht aan een cultuur/historische danwel recreatieve wandelroute met een picknickmogelijkheid, maar geen verdere ontwikkelingen. De dôbbes zelf hebben geen “recreatieve bestemming” maar de bestemming “water”. Dergelijke gebieden zijn bestemming voor onder meer waterlopen en waterpartijen, oevers, beplanting met de daarbij behorende overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers. De bouw van steigers is uitgesloten.

Advies:

De plankaart aanpassen in die zin om de bestemming “sport” te wijzigen in “Agrarische-cultuurgrond” met de nadere aanduiding “beperkt recreatief medegebruik toegestaan” en dit nader omschrijven in de plantoelichting en planvoorschriften.

T. G. de Boer, Dr. W. H. van Rietschotenstraat 6, 9161 EB Hollum.

- Er is geen rekening gehouden met de huidige planologische mogelijkheden. Op het erf liggen nog bouw mogelijkheden aan de zuidkant en noordkant van de woning Dr. W. H. van Rietschoten 6. Daar is nu een “agrarische bestemming” aangegeven. De huidige bouw mogelijkheden dienen te worden vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie:

Ingevolge het geldend bestemmingsplan Hollum Kern ligt op het betreffend perceelsgedeelte de bestemming “E10-B” (eengezinshuizen). In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte aangewezen voor woningbouw -in casu “restcapaciteit bestemmingsplan”-. Er is sprake van een reeds bestaande inbreidingsmogelijkheid voor woningbouw op grond van het geldend bestemmingsplan. Alhoewel het niet tot de feitelijke invulling is gekomen bestaan er in stedenbouwkundig/planologisch opzicht geen bezwaren om de bestaande bebouwingsmogelijkheden in de bebouwde kom te handhaven aangezien deze nog steeds inpasbaar en aanvaardbaar zijn. Het heeft dan ook de voorkeur om de mogelijkheid om in dit plandeel tot woningbouw te komen te handhaven in plaats van zich te richten op woningbouw aan de rand van het dorp ten koste van het agrarisch gebied.

Er hebben zich evenwel in dit gebied de laatste decennia ontwikkelingen voorgedaan zoals het uitbreidingsplan aan de Trapweg en de bouw van enkele woningen met bijgebouwen zodat de verdere inrichting van het gebied nog niet concreet is aan te geven mede gelet op de eigendomssituatie. Met name de ontsluiting van het gebied dient goed geregeld maar dat kan consequenties voor de bebouwingsmogelijkheden, zowel voor T. G. de Boer als voor W. Kiewiet. Het heeft de voorkeur om gezamenlijk tot een opzet te komen die kan leiden tot een goede kavelindeling in relatie tot een goede ontsluiting c.q. waterberging.

Een veelvoorkomende constructie om flexibiliteit in een bestemmingsplan te scheppen is het geven van een globale bestemming die op een later tijdstip door het college of de gemeenteraad zal worden uitgewerkt (uitwerkingsplicht). Deze mogelijkheid heeft als voordeel dat bestemmingen, bebouwingsvoorschriften en regels omtrent het gebruik van gronden en gebouwen, uitgaande van de in het moederplan aangegeven globale bestemming, in een uitwerkingsplan op een later tijdstip meer gedetailleerd kunnen worden vastgesteld. Op deze wijze kunnen verschillende alternatieven zo lang mogelijk worden opengehouden. Het eindresultaat in het uitwerkingsplan kan even gedetailleerd zijn als een gedetailleerd vastgesteld bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient “regelen” te bevatten volgens welke het gemeentebestuur het plan moet uitwerken en waarop de uitwerkingsverplichting betrekking heeft. Er dient voldoende inzicht te worden verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige

ontwikkeling van dat plangebied. Het is geenszins noodzakelijk nodig dat uit het uit te werken bestemmingsplan al kan worden opgemaakt hoe het uiteindelijk resultaat zal zijn.

Advies:

De plankaart aanpassen in die zin dat behoudens de structurele invulling, die bij recht bestemd dienen te worden, de bestemming aan te passen in “Wonen –U2”. Ook dient de plantoelichting daarop te worden afgestemd.

- Het bouwvlak van de “appartementenboerderij” dient te worden vergroot in oostelijke richting zodat bij een calamiteit of bij vervanging van de opstallen verder van de straat tot vervangende nieuwbouw kan worden gekomen.

Reactie:

In het voorontwerp is voor het perceel Tussen Dijken 36 de aanduiding “Recreatie – Verblifsrecreatie” vermeld. Het geldend bestemmingsplan spreekt voor dit perceel van de bestemming “woondoeleinden”. In het schuurgedeelte zijn legaal twee recreatieve appartementen ondergebracht, naast twee illegale accommodaties. Gelet op het feitelijk gebruik is de bestemming “Recreatie-Verblifsrecreatie” functioneel. Het is evenwel niet de bedoeling om medewerking te verlenen om op deze locatie tot een “appartementencomplex” te komen. Een verdergaande structurele invulling doet afbreuk aan het dorpsbeeld door de verstening. Een goede afstemming op de belendende woningbouw wordt voorgestaan waarbij de eventuele nieuwbouw geen dominant gebouw zal opleveren dat niet passend is te achten gelet op de bestaande structuur (disharmonie). Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoort zal raken en dit afbreuk doet aan het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering. Het geopteerde is dan ook niet planologisch/stedenbouwkundig inpasbaar en aanvaardbaar.

Advies:

De plankaart handhaven.

- De berging /paardenstal is niet op de plankaart ingetekend.

Reactie:

De berging/paardenstal hoeft concreet niet op de plankaart te worden ingetekend aangezien dit als een bijgebouw is aan te merken.

Advies:

De plankaart handhaven.

- In de plantoelichting wordt vermeld dat op het noordelijke deel van de toekomstige uitbreiding van het dorp 30 woningen kunnen worden gerealiseerd en op het resterende deel 19. Het resterende terrein heeft evenwel minimaal dezelfde oppervlakte als het noordelijke deel zodat op genoemd terrein een gelijk aantal woningen gerealiseerd zou kunnen worden. Een onteigeningsprocedure zou worden gestart, terwijl reeds afspraken zijn gemaakt en juist op antwoord van de gemeente wordt gewacht. In overweging wordt gegeven om een dergelijke procedure achterwege te laten.

Reactie:

In de plantoelichting is een paragraaf opgenomen voor de uitgangspunten voor het uitbreidingsgebied voor woningbouw. Hierin is aangegeven dat inmiddels 33 woningen zijn gerealiseerd en dat nog circa 50 woningen kunnen worden gebouwd. Deze capaciteit is in het plan opgenomen in verschillende fasen. Waarbij verschil is gemaakt in de urgentie van de woningbouw. De getallen van 30 en 19 woningen worden niet in het plan genoemd.

Advies:

De plantoelichting handhaven.

- Verder wordt het wenselijk geacht om het beeldambitieplan kritisch onder de loep te nemen, omdat dit als belemmerend wordt ervaren bij de planinvulling.

Reactie:

Bij uitbreiding van de dorpskern dient een beeldkwaliteit nagestreefd te worden die past bij het Ameland 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, de hoofdvorm en het kleur- en materiaalgebruik. Met gebruikmaking van deze aspecten, is het goed mogelijk een bij het dorp passend, maar eigentijds en gevarieerd beeld te verkrijgen. 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. Met het oog op de analyse die per dorp is gemaakt van de sterkte en zwakke punten, is voor zowel nieuwbouwwontwikkelingen als het bestaande beeld een aantal regels en uitgangspunten opgesteld. Een en ander overwegende is het functioneel om toch het Beeldambitieplan te handhaven. Binnen de gestelde voorwaarden kan zeer wel tot een acceptabel bouwplan worden gekomen die op zich kan voldoen aan de welstandseisen en passend is in de omgeving en toch met een geheel individueel karakter.

Advies:

De plantoelichting handhaven.

G. Wijnberg, Jan Jacobsweg 6, 9161 BW Hollum.

- De op het perceel Jan Jacobsweg 6 recreatief gebruikte bijgebouwen (zoals op de situatie is aangegeven) zouden actief bestemd moeten worden, zodat door middel van vergroting modernisering kan worden bewerkstelligd en dit de toekomst c.q. de kwaliteit van de accommodatie ten goede komt.

Reactie:

Er is sprake van twee vrijstaande recreatief gebruikte bijgebouwen die op de zgn. “gedooglijst” staan. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

- Er bestaan bezwaren tegen de verplaatsing van de supermarkt naar het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg.

Reactie:

Nu de huurder van de supermarkt op het perceel O. P. Lapstraat 4 niet voornemens is om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Jan Jacobsweg is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening om dit te handhaven.

Advies:

De wijzigingsbevoegd naar detailhandel op het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg verwijderen, de planvoorschriften en de tekst in de plantoelichting daarop afstemmen.

P. Visser, Herenweg 10, 9161 AM Hollum.

- In het geldend bestemmingsplan is naast het bouwvlak 156 ook het bouwvlak 156a ingetekend. Dit dient in het opvolgend plan opgenomen te worden. Voor de locatie Herenweg 10 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van (recreatieve) appartementen. Wanneer genoemd bouwvlak wordt ingetekend zal ook daarvoor de wijzigingsbevoegdheid van toepassing dienen te zijn.

Reactie:

Het geldend bestemmingsplan Kom Hollum geeft aan dat op het perceel nummer 3089 een bouwvlak was ingetekend (nr. 156a) met de bestemming “agrarisch gebied D”. Voor het perceel Herenweg 10 (nr. 156) speelt op basis van het geldend bestemmingsplan Kom Hollum een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van het college om de bestemming van de betreffende gronden als en voor zover deze aan hun gebruik zijn of zullen worden onttrokken, te wijzigen in de bestemming appartementencomplexen. De rechten kunnen zeker gesteld worden. In het opvolgend bestemmingsplan is op de plankaart voor het schuurgedeelte de aanduiding “wijzigingsbevoegdheid naar recreatieve appartementen van toepassing” aangebracht. Het verdient evenwel in het kader van de uniformering c.q. de genoemde context om het gehele perceel aan te duiden met “Recreatie – Verblijfsaccommodatie”, waarbij de woning als bedrijfswoning dient te worden aangemerkt.

Advies:

Op het perceel Herenweg 10 en achter het perceel Herenweg 8 een bouwvlak op te nemen met de aanduiding “Recreatie – Verblijfsrecreatie” met de woning als “bedrijfswoning” te bestemmen.

- Het kadastrale perceel nummer 3027 dat buiten het beschermd dorpsgezicht is gesitueerd zou voor woningbouw in aanmerking kunnen komen. Dat is nu volgens de Structuurvisie Wonen 2002 als te handhaven open plek aangemerkt.

Reactie:

In genoemde structuurvisie is vermeld voor het gebied dat de noordkant van de Herenweg: “Aansluitend op de open ruimte binnen het Beschermd dorpsgezicht, ligt deze locatie naast de Doopsgezinde kerk. Aangezien deze plek deel uitmaakt van de oorspronkelijke onbebouwde zone, kan de locatie zeker niet bebouwd kan worden. Bovendien is en blijft de bereikbaarheid van deze locatie moeilijk.” Dit impliceert niet, zoals bezwaarde stelt, dat het gebiedsgedeelte naast de genoemde kerk als gevolg daarvan juist wel in aanmerking dient te komen voor bebouwing. Dit is een oorspronkelijk onbebouwde zone, karakteristiek voor het gebied dat een bijzondere bebouwingsbeeld oproept mede gelet op de lokale kerk.

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. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoord zal raken en dit afbreuk doet aan het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering. Het geopteerde bouwmogelijkheid aan de noordkant van het perceel 3079 is dan ook planologisch/stedenbouwkundig niet inpasbaar en onaanvaardbaar.

Advies;

De plankaart handhaven.

G. de Jong, O. P. Lapstraat 10, 9161 BV Hollum.

- Het op het perceel O. P. Lapstraat 10 aanwezig vrijstaand bijgebouw dat recreatief wordt gebruikt is niet als recreatiewoning (Oranjeweg 3a) aangewezen.

Reactie:

Er is sprake van een vrijstaande recreatief gebruikt bijgebouw dat op de zgn. “gedooglijst” staat. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

K. H. Wijnberg, Oranjeweg 5, 9161 CA Hollum.

- Op het perceel Oranjeweg 5 zijn de verschillende recreatief gebruikte bijgebouwen niet actief bestemd (voor één van de recreatieve panden is een aantal jaren geleden een vrijstellingsprocedure van het bestemmingsplan gevolgd), zodat door middel van vergroting modernisering kan worden bewerkstelligd en dit de toekomst c.q. de kwaliteit van de accommodatie ten goede komt. Ingevolge het geldend bestemmingsplan Kom Hollum ligt op het perceel de bestemming “bedrijfsdoeleinden”. Dit dient ook in het nieuwe plan te worden vertaald aangezien daar dit toekomstige ontwikkelingen op het perceel zouden kunnen frustreren. Een dergelijke bestemming zou in het kader van de “dorskern”-invulling functioneel kunnen zijn.

Reactie:

Er is sprake van twee recreatief gebruikte “bijgebouwen” die op de zgn. “gedooglijst” staan, te weten de oorspronkelijke woning en een vrijstaand gebouw aan de noordkant van het perceel. De overige recreatieve verblijfsaccommodaties zijn illegaal, waaronder een gedeelte van het bedrijfspand.

Het beleid was er op gericht om enkel vrijstaande bijgebouwen bij woningen een identieke kleur te geven als dat van de woning, waaruit dus ook een dergelijke bestemming en gebruik voortvloeit. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om de vrijstaande recreatieve bijgebouwen onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit. Daarnaast is gelet op de situatie dat aangebouwde c.q. vrijstaande recreatief gebruikte bijgebouwen op een perceel bestemd voor “bedrijfsdoeleinden” aanwezig zijn, het bezwaarlijk om daarvoor een dergelijke benadering te hanteren, aangezien er dan geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Blijkens het geldend bestemmingsplan Kom Hollum ligt op het perceel de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor industrie en handel -geen detailhandel zijnde- met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, dienstwoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken en bedrijfsterreinen. Een deel van het perceel heeft in het voorontwerp de bestemming detailhandel gekregen.

Op basis van de actualiseringplicht uit de Wro is het perceel bestemd in de situatie zoals die nu wordt gebezigd. Er zijn bij de gemeente geen plannen voor bedrijfsontwikkeling bekend. Planologisch wordt het als aanvaardbaar beschouwd dat het meest westelijke pand binnen de bestemming detailhandel valt. Dit mede tegen de achtergrond van de aanwezigheid van de aangrenzende supermarkt.

Advies.

De bestemmingen op de plankaart handhaven.

J. C. Nobel, Mr. Adriaan de Bruinestraat 14, 9161 EC Hollum.

- Het op het perceel Tussen Dijken 3 recreatief gebruikt bijgebouw (zoals op de situatie is aangegeven) zou actief bestemd moeten worden, zodat door middel van vergroting modernisering kan worden bewerkstelligd en dit de toekomst c.q. de kwaliteit van de accommodatie ten goede komt.

Reactie:

Er is sprake van een vrijstaande recreatief gebruikt bijgebouw dat op de zgn. “gedooglijst” staat.

Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

- De tuin van dit perceel is volledig bestemd als “Tuin”. Bij de burens daarentegen is de tuin aangewezen als “Wonen 1” of “Wonen 2”.

Het perceel is gelegen binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht van Hollum zullen planologisch een bescherming krijgen door middel van de dubbelbescherming “Beschermd Dorpsgezicht”. Het beleid van de gemeente is daarbij gericht op:

1. het handhaven en waar mogelijk versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen;
2. het zoveel mogelijk in stand houden van de structuur van losse bouwelementen op open kavels en wisselende ruimteprofielen.
3. Het in stand houden en waar mogelijk herstellen van de structuurbepalende functie van het groen.
4. Het in stand blijven van de verscheidenheid van de situering van de structuurbepalende functie van het groen.

Ook in het geldend bestemmingsplan werd het lokale gebied beschermd door de bestemming “erf”, waarop gebouwen niet mogen worden gebouwd. Het is wenselijk om de bescherming van de lokale karakteristiek te continueren. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoort zal raken en dit afbreuk doet aan het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering. Het geopteerde is dan ook niet inpasbaar en aanvaardbaar.

Een vergelijking met enkele percelen in de omgeving brengt met zich mee dat ook aldaar een aanpassing van de bestemming dient te worden doorgevoerd om een betere afstemming, zoals voormeld wordt voorgestaan te kunnen bewerkstelligen. Hierdoor zal een eventuele structurele invulling een beperkt karakter hebben maar dat zal het dorpsbeeld ten goede komen. Voor de percelen Tussen Dijken 2 en Ridderweg 2 dient dan ook de bestemming “tuin” deels op de plankaart te worden aangepast.

Advies:

De plankaart handhaven voor het perceel Tussen Dijken 3 en de percelen Tussen Dijken 2 en Ridderweg 2 aanpassen door de bestemming “Tuin” op te nemen overeenkomstig de bijlage.

Th. H. IJnsen, O. P. Lapstraat 1, 9161 BV Hollum.

- Het bebouwingsvlak op het perceel aan het Corn. Bruinpad, gelegen tussen huisnummer 1 en 3 dient zoals dat ook in het geldend bestemmingsplan gold te worden bestemd. In de Structuurvisie Wonen 2002 is het perceel aangemerkt als “Restcapaciteit bestemmingsplan”.

Reactie:

In het geldend bestemmingsplan Kom Hollum is het betreffend perceel aangewezen als bouwvlak met de bestemming E20-ID (eengezinshuizen). In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte aangewezen voor woningbouw -in casu “restcapaciteit bestemmingsplan”-. Er is sprake van een (reeds bestaande) inbreidingsmogelijkheid voor woningbouw die op grond van het geldend bestemmingsplan reeds tot de mogelijkheden

behoorde. Alhoewel enkele decennia het niet tot de feitelijke invulling is gekomen bestaan er in stedenbouwkundig/planologisch opzicht geen bezwaren om de bestaande bebouwingsmogelijkheden in de bebouwde kom te handhaven aangezien deze nog steeds inpasbaar en aanvaardbaar zijn. Het heeft dan ook de voorkeur om de mogelijkheid om in dit plandeel tot woningbouw te komen te handhaven in plaats van zich te richten op woningbouw aan de rand van het dorp ten koste van het agrarisch gebied.

Advies:

Op de plankaart op het perceel een bouwkvakel aanbrengen.

P. Bijker, Zuiderlaan 3, 9161 AE Hollum.

- Het geldend bestemmingsplan bood circa 50 m² meer aan bouwvlak meer dan nu is aangegeven. Deze bouwvmogelijkheid dient te worden gehandhaafd. Tevens wordt gevraagd om te komen tot een bouwvmogelijkheid voor een woning aan de westzijde of zo mogelijk aan de zuidzijde. Er heeft vroeger een molen gestaan, waardoor de gemeente genegen kan zijn om een klein gedeelte daarvan als bouwvlak aan te wijzen. Betrokkenen worden wat ouder en willen graag wat kleiner en gelijkvloers gaan wonen.

Reactie:

Ingevolge het geldend bestemmingsplan Kom Hollum mag 55% (inclusief 10% binnenplanse vrijstelling) van het achter de bebouwingsgrens gelegen gedeelte van een bouwperceel worden bebouwd -in casu circa 255 m²- (met dien verstande, dat de oppervlakte van de op de kaart kadastraal aangegeven gebouwen steeds gerealiseerd mag worden). Het nieuwe bestemmingsplan geeft aan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de oppervlakte van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak (artikel 23.3.1.). Op de twee bouwvlakken kan worden gekomen tot maximaal 272 m² aan bebouwing. Het desbetreffend perceel is gelegen binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht en aan de rand van het dorp c.q. agrarisch buitengebied. De lokale omgeving wordt gekenmerkt door grote openheid. Dat er vroeger een molen heeft gestaan is niet richtinggevend voor een eventuele verdere structurele invulling.

De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht van Hollum zullen planologisch een bescherming krijgen door middel van de dubbelbescherming "Beschermd Dorpsgezicht. Het beleid van de gemeente is daarbij gericht op:

- het handhaven en waar mogelijk versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen;
- het zoveel mogelijk in stand houden van de structuur van losse bouwelementen op open kavels en wisselende ruimteprofielen.

Het is wenselijk om de bescherming van de lokale karakteristiek te continueren. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoort zal raken en dit afbreuk doet aan het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering. Ook dient precedentwerking te worden voorkomen. Het geopteerde is dan ook planologisch/stedenbouwkundig niet inpasbaar en onaanvaardbaar.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

A. Visser, Zuiderlaan 5, 9161 AE Hollum.

- Betrokken ziet graag dat het bouwvlak wordt vergroot in verband met bouwplannen om de woning uit te bereiden met een aan- of uitbouw danwel een serre aan de zuidkant. Het bebouwingsvlak zou met 6 meter in zuidelijke vergroot moeten worden.

Reactie:

Het desbetreffend perceel is gelegen binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht en aan de rand van het dorp c.q. agrarisch buitengebied. Het perceel en de lokale omgeving wordt gekenmerkt door grote openheid. De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht van Hollum zullen planologisch een bescherming krijgen door middel van de dubbelbescherming “Beschermd Dorpsgezicht. Het beleid van de gemeente is daarbij gericht op:

- het handhaven en waar mogelijk versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen;
- het zoveel mogelijk in stand houden van de structuur van losse bouwelementen op open kavels en wisselende ruimteprofielen.

Het is wenselijk om de bescherming van de lokale karakteristiek te continueren. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoord zal raken en dit afbreuk doet aan het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering. Ook dient precedentwerking te worden voorkomen. Het geopteerde is dan ook niet inpasbaar en aanvaardbaar.

Advies:

De plankaart handhaven.

J. Oenema en E. Oenema-Hielkema, Trapweg 4, 9161 EE Hollum.

- Er bestaan bezwaren om tegenover de door betrokkene bewoonde woning een bedrijventerrein aan te leggen. Bij de aankoop van hun perceel zou er sprake zijn dat aldaar de bestemming “natuurgebied” zou komen. De door de gemeente voorgestane planologische invulling zal leiden tot waardedaling van de woning.

Reactie:

Ingevolge het geldend bestemmingsplan Hollum Kern lag op het gebiedsdeel tegenover het perceel Trapweg 4 de bestemming “agrarisch gebied D”. 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 is een locatie aan de noordzijde van Hollum, langs de Fabrieksweg, aangewezen als bedrijventerrein. Inmiddels zijn hier ook al enkele wat grootschaliger bedrijven gevestigd. 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. Het is dan ook wenselijk om bijtijds mogelijkheden te kunnen bieden om te komen tot bedrijfsverplaatsing dan te laten komen tot de vestiging van nieuwe bedrijven. De bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen. Zeker is dat er al wel dat er een afschermende groenstrook rondom het bedrijventerrein zal worden aangelegd. Deze is bestemd als “Groenvoorzieningen”. Daar komt nog extra bij dat aan de Trapweg er nog een perceelsgedeelte is bestemd met de aanduiding “Bos”. Planologisch/stedenbouwkundig is een en ander inpasbaar en aanvaardbaar. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het uitzicht betreft geen aspect dat wordt behartigd door de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor wat een eventuele waardevermindering aangaat geldt er specifieke procedure die in dit kader niet aan de orde kan komen.

Advies.

De bestemmingen op de plankaart handhaven.

H. Jonker en H. M. Jonker-Schirrmann, Jan Jacobsweg 8, 9161 BW Hollum.

- Het op het perceel Jan Jacobsweg 8 recreatief gebruikt bijgebouw (zoals op de situatie is aangegeven) zou actief bestemd moeten worden, zodat door middel van vergroting modernisering kan worden bewerkstelligd en dit de toekomst c.q. de kwaliteit van de accommodatie ten goede komt.

Reactie:

Er is sprake van een aangebouwd recreatief gebruikt bijgebouw. Dergelijke gebouwen behoeven niet in de kleurstelling van de bestemming “wonen” te worden aangeduid op de plankaart. Op de plankaart in de aanduiding van het hoofdgebouw dient wel de aanduiding “vr” te worden vermeld.

Advies:

Op de plankaart op het betreffend perceel “vr” vermelden.

- Tevens bestaan er bezwaren tegen de verplaatsing van de supermarkt naar het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg.

Reactie:

Nu de huurder van de supermarkt op het perceel O. P. Lapstraat 4 niet voornemens is om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Jan Jacobsweg is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening om dit te handhaven.

Advies:

De wijzigingsbevoegd naar detailhandel op het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg verwijderen, de planvoorschriften en de tekst in de plantoelichting daarop afstemmen.

G. Visser, Oosterlaan 30, 9161 AC Hollum.

In het nieuwe plan is weliswaar het bijgebouw ingetekend maar niet ingekleurd. Het behoort bij de boerderij en wordt agrarisch gebruikt. Voor het gehele bedrijf is een milieuvergunning verleend.

Reactie:

Ingevolge het geldend bestemmingsplan Kom Hollum ligt op het perceel de bestemming “eengezinshuizen”. Het betreffend vrijstaand bijgebouw ligt in de bestemming “agrarisch gebied C” en valt onder het overgangsrecht. Aangezien het gebouw reeds enkele decennia agrarisch wordt gebruikt met een hobbymatig karakter is op de plankaart voor het perceel de nadere aanduiding “agrarisch medegebruik” opgenomen. Het betreffend bijgebouw heeft niet nader te worden aangeduid in dezelfde kleur als het hoofdgebouw. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

H. Wijnberg, Westerlaan 14, 9161 AP Hollum.

- Het op het perceel Westerlaan 14 recreatief gebruikt bijgebouw (zoals op de situatie is aangegeven) zou actief bestemd moeten worden, zodat door middel van vergroting modernisering kan worden bewerkstelligd en dit de toekomst c.q. de kwaliteit van de accommodatie ten goede komt.

Reactie:

Er is sprake van een vrijstaand recreatief gebruikt bijgebouw dat op de zgn. “gedooglijst” staan. Op basis van voortschrijdend planologisch en juridisch inzicht is het wenselijk om dergelijke gebouwen toch onder het overgangsrecht te laten vallen mede gelet op de uniformiteit.

Advies:

De bestemming op de plankaart handhaven.

I. de Vries / M. B. Kooij, p/a Jan Jacobsweg 2, 9161 BW Hollum.

- Op het parkeerterrein zijn tijdelijke en definitieve onderkomens ongewenst. Een herinrichting, waarbij aan de straatzijde oostelijk ruimte is voor een afgeslankte parkeerfunctie. Aan de westzijde een natuurlijke vijver met omringende groenstrook (hondenuitlaatzone en wandelpad). De verplaatsing van de supermarkt van de O. P. Lapstraat naar het parkeerterrein ontmoet bezwaren, aangezien dit het woongenot aantast door toenemende verkeersbewegingen en dan met name aan het zware verkeer in verband met de bevoorrading van de supermarkt (verkeerslawaaai). De verkeersveiligheid is in het geding. De Jan Jacobsweg maakt reeds deel uit van de zgn. “ring” door en om het dorp. Aantasting van het dorpsgezicht ter plaatse. Waardedaling van de woningen ter plaatse.

Reactie:

Voor het terrein aan de Jan Jacobsweg is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat hier een gebouw ten behoeve van opslag (voor dorpsbelang) wordt gebouwd (aanduiding “opslag”). De locatie leent zich hiervoor. Aan de noordzijde bevindt zich een berging van de IJvereniging Hollum. Deze dient als zodanig (alsnog) te worden vermeld op de plankaart. Om het parkeerterrein beter te laten functioneren is het gewenst dat een herinrichting van het terrein wordt uitgevoerd. Deze herinrichting hangt nauw samen met de parkeerproblematiek rond de supermarkt. Het parkeerterrein bij de supermarkt zal aan de achterzijde worden uitgebreid. Bedrijfsverplaatsing naar de Jan Jacobsweg is geen optie meer. Het parkeerterrein zal sowieso een herinrichting ondergaan. 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, zou het terrein vanaf de straat ook beter zichtbaar worden. Tenslotte wordt voor het verkeer de verwijzing naar dit terrein verbeterd. Het is niet de bedoeling om aldaar een hondenuitlaatplaats e.d. te creëren. Nu de huurder van de supermarkt op het perceel O. P. Lapstraat 4 niet voornemens is om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Jan Jacobsweg is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening om dit te handhaven. De waardedaling is dan ook niet aan de orde.

Advies:

De wijzigingsbevoegd naar detailhandel op het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg verwijderen en de tekst in de plantoelichting daarop afstemmen. De plankaart aanpassen voor wat de berging van IJvereniging Hollum aangaat. Zie bijlage.

W. T. Kiewiet, Fabrieksweg 5, 9161 CG Hollum.

- Het perceel behorende bij Tussen Dijken 38 was bij het geldend bestemmingsplan als bouwgrond aangemerkt en er waren bouwvlakken ingetekend. Bij het huidige plan zijn de bouwvlakken komen te vervallen. Deze bouwmogelijkheid dient in het nieuwe plan ingepast te worden en spoort met het gemeentelijk standpunt om te komen waar mogelijk tot inbreiding van het dorp.

Reactie:

Ingevolge het geldend bestemmingsplan Hollum Kern ligt op het betreffend perceelsgedeelte de bestemming “E10-B” (eengezinshuizen). In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte aangewezen voor woningbouw -in casu “restcapaciteit bestemmingsplan”-. Er is sprake van een reeds bestaande inbreidingsmogelijkheid voor woningbouw op grond van het geldend bestemmingsplan. Alhoewel het niet tot de feitelijke invulling is gekomen bestaan er in stedenbouwkundig/planologisch opzicht geen bezwaren om de bestaande bebouwingsmogelijkheden in de bebouwde kom te handhaven aangezien deze nog steeds inpasbaar en aanvaardbaar zijn. Het heeft dan ook de voorkeur om de mogelijkheid om in dit plandeel tot

woningbouw te komen te handhaven in plaats van zich te richten op woningbouw aan de rand van het dorp ten koste van het agrarisch gebied.

Er hebben zich evenwel in dit gebied de laatste decennia ontwikkelingen voorgedaan zoals het uitbreidingsplan aan de Trapweg en de bouw van enkele woningen met bijgebouwen zodat de verdere inrichting van het gebied nog niet concreet is aan te geven mede gelet op de eigendomssituatie. Met name de ontsluiting van het gebied dient goed geregeld maar dat kan consequenties voor de bebouwingsmogelijkheden, zowel voor bezwaarde T. G. de Boer als voor bezwaarde W. Kiewiet. Het heeft de voorkeur om gezamenlijk tot een opzet te komen die kan leiden tot een goede kavelindeling in relatie tot een goede ontsluiting c.q. waterberging.

Een veelvoorkomende constructie om flexibiliteit in een bestemmingsplan te scheppen is het geven van een globale bestemming die op een later tijdstip door het college of de gemeenteraad zal worden uitgewerkt (uitwerkingsplicht). Deze mogelijkheid heeft als voordeel dat bestemmingen, bebouwingsvoorschriften en regels omtrent het gebruik van gronden en gebouwen, uitgaande van de in het moederplan aangegeven globale bestemming, in een uitwerkingsplan op een later tijdstip meer gedetailleerd kunnen worden vastgesteld. Op deze wijze kunnen verschillende alternatieven zo lang mogelijk worden opgehouden. Het eindresultaat in het uitwerkingsplan kan even gedetailleerd zijn als een gedetailleerd vastgesteld bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient “regelen” te bevatten volgens welke het gemeentebestuur het plan moet uitwerken en waarop de uitwerkingsverplichting betrekking heeft. Er dient voldoende inzicht te worden verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van dat plangebied. Het is geenszins noodzakelijk nodig dat uit het uit te werken bestemmingsplan al kan worden opgemaakt hoe het uiteindelijk resultaat zal zijn.

Advies:

De plankaart aanpassen in die zin dat behoudens de structurele invulling, die bij recht bestemd dienen te worden, de bestemming aan te passen in “Wonen –U2”. De berm op de hoek is als “groen” aangeduid. Dit perceelsgedeelte is in de jaren negentig aangekocht van de gemeente en maakt nu deel uit van het perceel Tussen Dijken 38. De betreffende aanduiding “groen” dient te worden gewijzigd in Tuin.

- De berm op de hoek is als “groen” aangeduid. Dit perceelsgedeelte is in de jaren negentig aangekocht van de gemeente en maakt nu deel uit van het perceel Tussen Dijken 38. De betreffende aanduiding “groen” dient te worden gewijzigd in Tuin.

Reactie:

De strook grond langs de weg, ingevolge het geldend bestemmingsplan met de bestemming “groenvoorziening, categorie I” aangeduid. Het betrof destijds openbaar groen. Door bezwaarde is deze strook groen destijds aangekocht en dient het feitelijk gebruik nu meer aan te sluiten bij de bestemming “tuin”.

Advies:

De strook grond aan de weg bestemmen met “tuin”. Ook dient de plantoelichting daarop te worden afgestemd.

C. T. M. A. Plagge en J. F. de Jong, O. P. Lapstraat 7, 9161 BV Hollum.

- In het geldend bestemmingsplan is het pand O. P. Lapstraat 7 aangemerkt als “Woning met winkel en kleine ambachtelijke bedrijven toegestaan”. In het voorontwerp is dit gewijzigd in “Bedrijfsbestemming”. De twee recreatieappartementen staan niet ingetekend. Het wordt wenselijk geacht om per huisnummer een concreet bouwvlak aan te geven. Het pand nr.7 dient de bestemming “Woning” met de nadere aanduiding “winkel en kleine ambachtelijke bedrijven toegestaan” te krijgen of de functie van “Detailhandel met een bedrijfswoning”. De twee recreatieappartementen aan de zuidzijde van het pand zijn ingebouwd en worden als recreatiewoningen aangemerkt en krijgen de bestemming “Verblijfsrecreatie”.

Reactie:

Ingevolge het geldend bestemmingsplan Kom Hollum ligt op het perceel de bestemming "E10-D" (eengezinshuizen) met de nadere aanduiding "winkels en kleine ambachtelijke bedrijven toegestaan". In het zuidelijk gedeelte van het pand is een tweetal appartementen ingericht. 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. Deze locatie is gelegen in dat deel van het plangebied met de nadere aanduiding wijzigingsbevoegdheid naar centrumfuncties van toepassing. Gezien het gemengde karakter van het gebied, wordt hier een uitwisselbaarheid tussen de verschillende functies toegestaan. Er kunnen zich in het centrumgebied ook nieuwe voorzieningen vestigen. Bovendien wordt, met het oog op economische belangen, een zekere flexibiliteit in ruimtegebruik geboden. Het stuit niet op stedenbouwkundige/planologische bezwaren wanneer het perceel O. P. Lapstraat wordt aangeduid als volgt: De appartementen kunnen de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" krijgen en het resterend perceel de bestemming "detailhandel" met de nadere aanduiding "bedrijfswoning".

Advies.

Op de plankaart de bestemming veranderen in "detailhandel" met de nadere aanduiding "bedrijfswoning". Voor de twee recreatieve appartementen dient twee maal de aanduiding "vr" te worden opgenomen.

- Verder zou het bouwvlak iets vergroot moeten worden.

Reactie:

Het geldend bestemmingsplan stelt dat de bebouwde oppervlakte van het achter de bebouwingsgrens gelegen gedeelte van het bouwperceel niet meer dan 55% (inclusief 10% vrijstelling) mag bedragen. Het perceelsgedeelte met de bestemming "erf" is niet meegerekend. In het voorontwerp is het bouwvlak afgestemd op de structurele invulling van dit perceel. Wel speelt de bepaling bij de bestemming "Wonen-1" dat de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen bedraagt dan 11% (inclusief 10% vrijstelling) van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak. De bebouwingsmogelijkheid wordt enigszins teruggebracht. Enige uitbreiding is gelet op de ligging ten opzichte van lokale centrumfuncties, de grootte van het perceel, de lokale structurele invulling als inpasbaar en aanvaardbaar te beschouwen. Aan de zuidzijde van het pand nr.7 zou dan ook het bouwvlak kunnen worden vergroot met 5 meter over de gehele breedte. Dit brengt geen stedenbouwkundige/planologische beletselen met zich mee.

Advies:

Het bouwvlak in zuidelijk richting vergroten met 5 meter over een lengte van 16.5 meter.

K. Kanger-Bakker, Pietje Miedeweg 6, 9161 CK Hollum.

- Aan de zuidzijde van het perceel aan de Hagen nr. 2, kadastraal nummer 2191 hoort een bouwvlak te worden aangewezen aangezien in 1979 daarvoor een bouwvergunning is verleend. Te zijner tijd zal daar gebruik van kunnen worden gemaakt.

Reactie:

Na een anticipatieprocedure is bij besluit van het college van 10 september 1979 vergunning verleend voor de bouw van een tweetal woningen aan de Hagen. Op het betreffend noordelijk gelegen perceel is reeds een woning gebouwd. In het geldend bestemmingsplan Kom Hollum is het betreffend perceel aangewezen als bouwvlak met de bestemming "E20-D" (eengezinshuizen). Doordat op het grote perceel één woning reeds was gebouwd met aansluitende tuin kon er ook redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat sprake was van een grote bouwkael. In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is dit perceelsgedeelte niet aangewezen voor woningbouw -in casu "restcapaciteit bestemmingsplan"- . Ook is er daarover geen zienswijze ingediend in dat kader.

Er is sprake van een (reeds bestaande) inbreidingsmogelijkheid voor woningbouw op grond van het geldend bestemmingsplan. Alhoewel enkele decennia het niet tot de feitelijke invulling is gekomen bestaan er in stedenbouwkundig/planologisch opzicht geen bezwaren om de bestaande bebouwingsmogelijkheden in de bebouwde kom te handhaven aangezien deze nog steeds inpasbaar en aanvaardbaar zijn. Het heeft dan ook de voorkeur om de mogelijkheid om in dit plandeel tot woningbouw te komen te handhaven in plaats van zich te richten op woningbouw aan de rand van het dorp ten koste van het agrarisch gebied.

Anderzijds kon op de percelen O. P. Lapstraat 6 c.q. 8 ook een winkel en kleine ambachtelijke bedrijven worden opgericht. De richtlijn Bedrijven en Milieuzonering (VNG-publicatie van 7 april 2007) geeft voor nieuwe bedrijven een afstandscriterium van 10 meter voor geluid en geur; categorie 1. De afstand tussen de nieuw te bouwen woning en de winkel in de nieuwe opzet bedraagt circa 2.5 m c.q. 4 m. Er is sprake van een bestaand licht milieubelastend bedrijf dat beperkt is van omvang op het perceel O. P. Lapstraat nummer 6. Inmiddels is ook het pand O. P. Lapstraat nummer 8 onderdeel van de aangrenzende winkelopzet geworden. Rekening houdende met de bestaande planologische mogelijkheden, de bestaande structurele invulling in relatie tot de verleende bouwvergunning (kenmerk: 21/79) voor twee woningen, het karakter van de omgeving, de parkeerfaciliteiten (t.b.v. onder meer de supermarkt) in de directe omgeving is het redelijk dat de bouwmogelijkheid van de tweede woning op bedoeld perceel blijft gehandhaafd.

Advies:

Op de plankaart op het perceel een bouwkael opnemen.

T. J. D. Hemminga, Westerlaan 7, 9161AN Hollum.

- Het is wenselijk dat de woning Westerlaan 7 een “normale” woonbestemming krijgt. Het pand is kadastraal gesplitst van het bedrijf. Daarnaast speelt de vraag of er een mogelijkheid kan worden opgenomen om hotelappartementen bij het restaurant te realiseren. Het college heeft eerder een positief standpunt ingenomen over het realiseren van appartementen voor permanente bewoning en was negatief over recreatieve appartementen.

Reactie:

Er is door de heer O. de Jong een principeverzoek gevraagd bij het college. Hierin zijn dezelfde vragen gesteld. Het college heeft het standpunt ingenomen dat het pand kan worden omgezet naar een pension waarbij de woning als bedrijfswoning gehandhaafd blijft.

Advies:

De bestemming ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie’ met de aanduiding ‘bedrijfswoning’ opnemen.

S. de Vries, Laan van Angers 45, 2034 CA Haarlem.

De heer de Vries is voornemens om te komen tot de herbouw van een bijgebouw (schuur) op het perceel Zuiderlaan 2. In de huidige opzet is het bouwwerk parallel aan de weg geprojecteerd, terwijl hij dit graag zag aangepast in een haakse projectie op de weg. Betrokkene ziet graag de bereikbaarheid van de nieuw te bouwen berging verbeterd door de berging dwars op de huidige locatie te plaatsen waarbij een relatief klein deel van de aangrenzende agrarisch grond bij de bouwkael wordt getrokken.

Reactie:

Het desbetreffend perceel is gelegen binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht en aan de rand van het dorp c.q. agrarisch buitengebied. De lokale omgeving wordt gekenmerkt door grote openheid. De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht van Hollum zullen planologisch een bescherming krijgen door middel van de dubbelbescherming “Beschermd Dorpsgezicht. Het beleid van de gemeente is daarbij gericht op:

- het handhaven en waar mogelijk versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen;
- het zoveel mogelijk in stand houden van de structuur van losse bouwelementen op open kavels en wisselende ruimteprofielen.

Het is wenselijk om de bescherming van de lokale karakteristiek te continueren. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoord zal raken en dit afbreuk doet aan het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering.

De doorkijk naar het agrarisch gebied wordt niet gefrustreerd, doordat het geopteerde bouwwerk achter de woning Zuiderlaan 4 is geprojecteerd. Door de eigendomssituatie heeft het perceel Zuiderlaan 2 beperkte bebouwingsmogelijkheden. Voor precedentwerking behoeft niet te worden gevreesd, gelet op het karakter van de bouwkaavel en de lokale de eigendomssituatie.

In de door de gemeenteraad op 12 augustus 2002 vastgestelde Structuurvisie Wonen is met name dit gedeelte aangemerkt als een “fraai aanzicht van het “beschermd dorpsgezicht”. 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.

De voorgestelde bouwmogelijkheid doet geen onevenredig afbreuk aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd Dorpsgezicht. Het beoogde is planologisch/stedenbouwkundig inpasbaar en aanvaardbaar.

Advies:

De plankaart aanpassen conform bijgaande situatie en het betreffend plangedeelte bestemmen met “tuin”.

J. A. Ruygh, Reddingbootweg 22A, 9161 CD Hollum.

De heer Ruygh heeft in 1996 een perceelsgedeelte aangekocht van het perceel kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G nr. 2850 (2628 oud) dat de bestemming “groenvoorziening” ingevolge het geldend bestemmingsplan Hollum Kern heeft. Op dergelijke gronden is het niet toegestaan om tot bebouwing te komen aangezien het geen deel uitmaakt van het eigenlijke bouwperceel. De bedoeling is dat betrokkene aldaar tot de plaatsing van een bijgebouw (bijv. duivenhok) kan overgaan. Om deze strijdigheid op te heffen heeft bezwaarde in eerste instantie gekozen voor een wijziging van het geldend bestemmingsplan. Om hem moverende redenen is na de betreffende periode om zienswijzen tegen het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen alsnog door bezwaarde verzocht om in het kader van de planherziening de door hem geopteerde bouw mogelijk te maken. In dit kader wordt opgemerkt dat ook in de notariële akte, van 15 februari 1996, opgenomen is dat er enkel sprake is van een groenstrook.

Reactie:

Bij een anticipatieprocedure dient rekening te worden gehouden met de privaatrechtelijke aspecten. Er is een groenstrook verkocht dat door de koper als zodanig diende te worden gebruikt. Bij een bestemmingsplanprocedure ligt dit anders. Destijds was het juist de bedoeling om enkel de grond voor groen te verkopen en zeker niet als bouwgrond. Anders was de prijs ook veel hoger geweest. Er speelden ook aspecten van planologische/stedenbouwkundige aard en de daaruit voortvloeiende precedentwerking. Een dergelijke bebouwing doet afbreuk aan de lokale karakteristiek. Voorkomen dient te worden dat het lokale gebied dusdanig verstoord zal raken en dit het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering zal aantasten. Tevens speelt secundair de motivering van de verkoop toentertijd.

Advies:

De plankaart handhaven.

Ambtelijke wijzigingen

Er zijn nog enkele onvolkomenheden in het plan ontdekt waarvoor wij aanpassingen wensen door te voeren.

Recreatief appartement.

De in het voorontwerp opgenomen artikelen over het gebruik van recreatieve appartementen als nevenactiviteit bij de hoofdbestemming bieden nog te veel onduidelijkheid over de wijze van meten. Ook de praktijk en de voorschriften lopen nog uiteen. De bedoeling is maximaal 70 m² gebruiksoppervlakte als nevenschiktelijke activiteit toe te staan in hoofd of aan- in uitbouwen op de begane grond en/of op de verdieping.

Lid 3 van het relevante artikel dient gewijzigd te worden in:

“De gebruiksoppervlakte van een appartement niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke begane grond vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen op het bouwperceel, met een maximum 70 m².”

Advies:

De relevante voorschriften hiervoor aanpassen.

Molenweg 2

Op de locatie Molenweg 2 is een inpandig appartement aanwezig.

Advies:

Op de locatie Molenweg 2 een nadere aanduiding “vr” opnemen.

Oranjeweg 7

Bijgebouw heeft “vr”. Gebouw valt onder het overgangsrecht.

Advies:

Aanduiding “vr” op de kaart verwijderen.

Diverse bijgebouwen zijn geen hoofdgebouw

Op de percelen Yme Dunenweg 6, Zuiderlaan 3, Burenlaan 13a en Ridderweg 3 hebben de vrijstaande bijgebouwen een donkere kleur geel gekregen. Dit moet een lichte kleur zijn. Dit zijn namelijk vrijstaande bijgebouwen die vallen onder het overgangsrecht.

Advies:

De kleur voor deze percelen wijzigen.

Oosterlaan 14

Het perceel heeft een zeer groot bouwvlak gekregen. Dit bouwvlak verkleinen tot de grootte van het bouwvlak van de woning. De rest is bijgebouw. Er is een vrijstellingprocedure voor gevolgd.

Advies:

Bouwvlak verkleinen.

Badweg 1

Een deel van het vrijstaande bijgebouw is als hoofdgebouw aangemerkt. Dit is niet gewenst. De zuidelijke “punt” verwijderen.

Advies:
Bouwvlak aanpassen.

De Molen

Het bouwvlak van de Molen is te klein. De mosterdmaalderij moet worden opgenomen.

Advies:
De kaart aanpassen. Bouwvlak en kleur aanpassen.

Systematiek van nadere eisen

Door jurisprudentie is het niet meer toegestaan om een algemeen systeem van nadere eisen op te nemen. Indien een systeem van nadere eisen nodig is dient dit per voorschrift te worden opgenomen.

Advies:
Het systeem van nadere eisen per voorschrift opnemen.

Uitvoerbaarheid locaties nieuwbouw woningen

In de plantoelichting moet over de uitvoerbaarheid iets worden opgenomen over het overleggen van een planschadeovereenkomst voor een tweetal nieuwbouwlocaties aan de Badweg.

Advies:
In de plantoelichting de uitvoerbaarheid opnemen.

23 januari 2009/PK