

**BESTEMMINGSPLAN
HOLLUM - OOSTAKKERS**

VASTGESTELD
JULI 2012

**BESTEMMINGSPLAN
HOLLUM - OOSTAKKERS**

CODE 110208 / 16-07-12

GEMEENTE AMELAND 110208 / 16-07-12
BESTEMMINGSPLAN HOLLUM - OOSTAKKERS

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Beleidskader	3
2. 2. Beoogde ontwikkeling	3
2. 3. Uitgangspunten	4
3. OMGEVINGSASPECTEN	6
3. 1. Geluid	6
3. 2. Luchtkwaliteit	6
3. 3. Bedrijven en milieuzonering	6
3. 4. Externe veiligheid	7
3. 5. Ecologie	8
3. 6. Water	8
3. 7. Bodem	9
3. 8. Archeologie en cultuurhistorie	9
4. JURIDISCHE PLANOPZET	10
4. 1. Algemeen	10
4. 2. Toelichting op de bestemmingen	10
5. UITVOERBAARHEID	13
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
5. 3. Grondexploitatie	13

Bijlage 1 Wateradvies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het bestemmingsplan *Hollum 2009* is voor een bedrijfslocatie aan de Schoolstraat in Hollum een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier woningbouw mogelijk te maken. Figuur 1 geeft de globale ligging van het plangebied weer. Van deze wijzigingsbevoegdheid is twee keer gebruik gemaakt. Ten eerste is door het college van Burgemeester en Wethouders op 22 juni 2010 een wijzigingsplan vastgesteld om één woning aan de Oostakkers 10 mogelijk te maken. Deze woning is inmiddels gerealiseerd. Op 15 februari 2011 is opnieuw een wijzigingsplan vastgesteld, eveneens om de bouw van een woning op het bedrijfsperceel mogelijk te maken. Het betreft het perceel Oostakkers 8, ten noorden van de reeds gerealiseerde woning.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

Tegen het wijzigingsplan voor de Oostakkers 8 is beroep ingesteld. Het wijzigingsplan is vernietigd, aangezien de woning buiten het bestaande bouwvlak van het bedrijfsperceel werd beoogd. In de wijzigingsregels van het bestemmingsplan *Hollum 2009* is wel de bevoegdheid opgenomen om de bestemming "Bedrijf" te wijzigen naar "Wonen - 1". Echter, in beide wijzigingsplannen is ook een bouwvlak binnen de woonbestemming aangebracht. Dit is de reden dat het wijzigingsplan door de Raad van State is vernietigd.

Om de beoogde woningbouw op de bedrijfslocatie aan de Oostakkers mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Het doel van het bestemmingsplan is de beoogde woning aan de Oostakkers 8 mogelijk te maken.

Anderzijds is voor het resterende gedeelte van het bedrijfsperceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de eerdere omissie hersteld is. Dit houdt in dat in de toekomst het gehele perceel herontwikkeld kan worden naar woningbouw. Tot slot is de reeds gerealiseerde woning aan de Oostakkers 10 in het bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor heeft het gehele (voormalige) bedrijfsperceel van het bouwbedrijf een kloppende juridisch-planologische regeling.

1. 2. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de gewenste ontwikkeling met de bijbehorende planuitgangspunten;
- hoofdstuk 3 gaat in op de omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische systematiek;
- hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Beleidskader

Met dit bestemmingsplan wordt een juridische omissie in het bestemmingsplan *Hollum 2009* gerepareerd. Aangezien het hier een binnenstedelijke ontwikkeling betreft, die ook al eerder in een bestemmingsplan is geregeld, is het behandelen van het relevante beleidskader hier niet aan de orde. Voor het beleidskader wordt daarom verwezen naar het bestemmingsplan *Hollum 2009*.

2. 2. Beoogde ontwikkeling

2.2.1. Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan *Hollum 2009* is voor het perceel Schoolstraat 8a de bestemming "Bedrijf" opgenomen. Het perceel heeft de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bouw c.q. aannemersbedrijf". In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om het gehele perceel te wijzigen naar een woon- en tuinbestemming. De bedoeling is het bedrijfsperceel gefaseerd te herontwikkelen. Op termijn is het de bedoeling dat het perceel volledig wordt herontwikkeld naar een woonfunctie. Onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan *Hollum 2009*, met daarop het bedrijfsperceel.



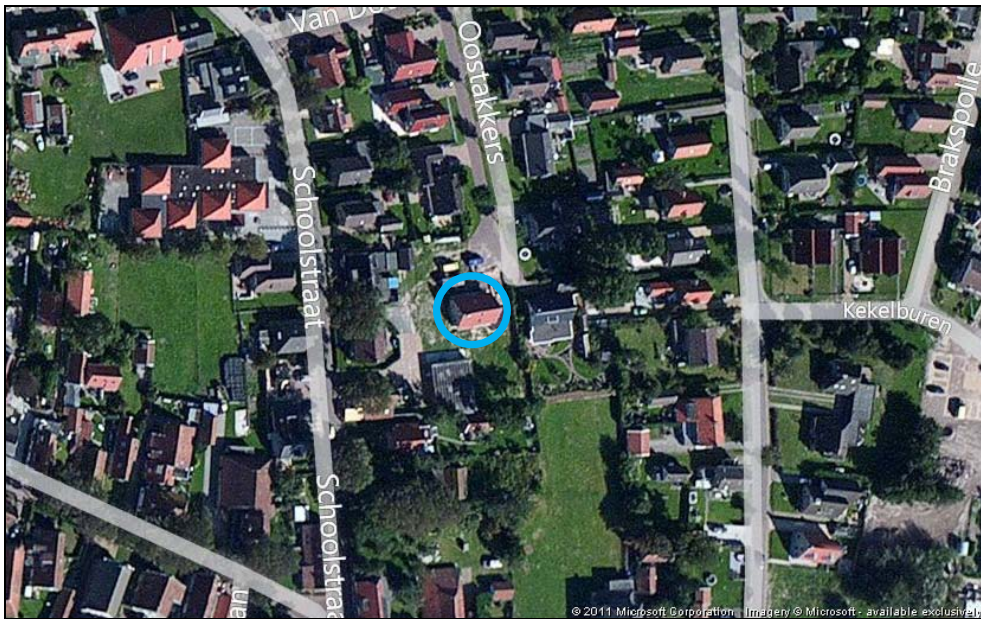
Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan *Hollum 2009* met daarin aangegeven de grens van dit bestemmingsplan (groene lijn)

2.2.2. Gewenste ontwikkeling

Voor de Oostakkers 10 is een wijzigingsprocedure gevoerd en de woning is inmiddels gebouwd. Dit is op de onderstaande luchtfoto aangegeven met een blauwe cirkel.

Ten zuiden van deze pas gerealiseerde woning is het resterende gedeelte van het bedrijfsperceel gelegen. De bestaande bebouwing is in gebruik voor opslag. Het hiervoor gevestigde bouw- en aannemersbedrijf is hier inmiddels niet meer gevestigd.

Door het college van Burgemeester en Wethouders is voor het perceel ten noorden van de reeds gerealiseerde woning een wijzigingsplan vastgesteld. Dit plan is door de Raad van State vernietigd. Het betreft hier de woning aan de Oostakkers 8.



Figuur 3. Luchtfoto van de huidige situatie (Bron: Bing)

Het overige, nog bestaande gedeelte van het bedrijfsperceel wordt in eerste instantie gehandhaafd als bedrijfsperceel. Mogelijk worden hier ook woningen gerealiseerd. Hiervoor zijn op dit moment nog geen concrete plannen of initiatieven.

2. 3. Uitgangspunten

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om enerzijds de nieuwe woning aan de Oostakkers mogelijk te maken. Deze is dan ook als zodanig in bestemmingsplan opgenomen. De reeds gerealiseerde woning is, conform de daarvoor doorlopen wijzigingsprocedure, wederom in dit bestemmingsplan opgenomen. Met de regels is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan "Hollum 2009".

In het geldende plan is aan het einde van de Oostakkers, voor de nieuwe woning, een parkeerterrein geregeld. Dit gebiedje heeft de bestemming "Verkeer - Parkeerterrein". Aangezien een deel van het terrein bij de nieuwe woning getrokken wordt en daarom heringericht wordt, heeft dit terrein een andere bestemming gekregen. Conform de rest van de Oostakkers heeft dit de bestemming "Verkeer - Verblijf".

Deze bestemming geeft mogelijkheden om parkeerplaatsen te realiseren, maar laat ook ruimte over om het geheel als straat met bijbehorend groen in te richten.

Op termijn wordt het resterende perceel van het bedrijf waarschijnlijk herontwikkeld naar een woonfunctie. Er is daarom in de bestemming de mogelijkheid opgenomen om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming "Tuin" en "Wonen - 1". De mogelijkheid is opgenomen om het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te wijzigen of nieuw aan te brengen.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

3. 1. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

De gehele kern Hollum is aangewezen als 30 km/uur-gebied en ook als dusdanig ingericht. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg die wel zoneplichtig is. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

3. 2. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt. Een dergelijk project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. In de gemeente Ameland zijn geen knelpunten bekend met betrekking tot de luchtkwaliteit.

3. 3. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Het bouw- en aannemersbedrijf is aan te merken als een categorie-2 bedrijf, waarvoor een richtlijnafstand geldt van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies. De nieuwe woning wordt op een grotere afstand gerealiseerd. Er is daarom geen belemmering vanuit het aspect milieuzonering om de nieuwe woning toe te staan.

3. 4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ¹⁾ en het groepsrisico (GR) ²⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

In en om het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op Ameland lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe risicovolle inrichtingen mogelijk. Vanuit dit aspect zijn er dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

1) Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

2) De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

3. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Hollum is gelegen nabij de Natura 2000-gebieden Duinen Ameland, Noordzeekustzone en Waddenzee. Het grootste gedeelte van het eiland zelf is aangewezen als EHS-gebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, namelijk de realisatie van één woning, is niet de verwachting dat dit van invloed is op de waarden van de EHS-gebieden of de Natura 2000-gebieden. Er is dan ook vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het perceel waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd, ligt nu braak. Gezien de ligging midden in de kern van Hollum, is de verwachting dat er geen beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied aanwezig zijn. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geldt de uitgestelde toetst. Dat wil zeggen dat pas bij het toepassen van de bevoegdheid wordt gekeken naar eventuele beschermde soorten. Gezien het gebruik van de bebouwing voor een bedrijfsfunctie en de ligging in de kern van Hollum, is de verwachting dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Het bestemmingsplan wordt daarmee uitvoerbaar geacht.

3. 6. Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Voor het project is bij het Wetterskip een wateradvies gevraagd. Het wateradvies is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

3. 7. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Het plangebied ligt in de kern van Hollum. Daar waar de nieuwe woning gerealiseerd gaat worden, ligt de grond al enige tijd braak. Het terrein is daarvoor al enige tijd in gebruik geweest voor een bouw- en aannemersbedrijf. De verwachting is dat de grond geschikt zal zijn voor het toekomstige gebruik. Voor het overige terrein, waar de bedrijfsfunctie nog aanwezig is, wordt bij het toepassen van de wijzigingsprocedure bepaald of het uitvoeren van bodemonderzoek aan de orde is. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect bodem.

3. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Volgens de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geldt er voor de periode ijzertijd-middeleeuwen een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 500 m². Met dit bestemmingsplan worden geen ingrepen mogelijk gemaakt, die groter zijn dan deze oppervlakte. Bovendien is het plangebied reeds in gebruik (geweest) als bedrijf met bijbehorende bebouwing. De grond zal daarom al in grote mate verstoord zijn. Mochten er tijdens werkzaamheden toch archeologische vondsten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente Ameland en de provincie Fryslân. Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro gemaakt moeten worden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

4. 2. Toelichting op de bestemmingen

Bedrijf

Het perceel waar het bouw- en aannemersbedrijf nog steeds gevestigd is, heeft de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2 uit de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)* toegestaan. Dergelijke functies zijn passend binnen de bebouwde kom. Bebouwing is toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

In de bestemmingregels is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar "Wonen - 1" en "Tuin". De ligging van het bouwvlak kan aangepast worden of er kan een geheel nieuw bouwvlak op de verbeelding aangebracht worden.

Tuin

Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met het plaatsen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en de woningen zelf. Met name de gebieden die grenzen aan de openbare ruimte dienen vrij te blijven van bebouwing. Om dit te waarborgen is de bestemming 'Tuin' opgenomen voor de voor- en de zijtuinen tot 3,00 m achter de voorgevel van de woningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1,00 meter bedragen. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een meer specifieke regeling. Vóór de naar de weg gekeerde gevel mogen erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,00 meter hoog zijn. De achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning gelegen erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 m hoog zijn.

Verkeer - Verblijf

Het voormalig parkeerterrein aan de Oostakkers heeft de bestemming "Verkeer - Verblijf". Binnen deze bestemming zijn straten, parkeerplaatsen en groen toegestaan.

Wonen*Wonen 1*

De bestemming 'Wonen 1' betreft woningen die bestaan uit één bouwlaag en een dak met een hellende kap. Binnen de bestemming zijn aan-huisverbonden beroepen mogelijk. In de bebouwingsregels wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Als bebouwingsregels voor de hoofdgebouwen geldt dat de goothoogte maximaal 3,50 m en de (bouw)hoogte maximaal 8,50 m mag bedragen. De dakhelling mag minimaal 30° en maximaal 60° bedragen.

In verband met de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied is de locatie van de hoofdgebouwen (de woningen) exact vastgelegd door middel van een bouwvlak. Een hoofdgebouw dient ten slotte in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

In verband met het voorkómen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld wordt de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de openbare ruimte gewaarborgd door de bestemming "Tuin". Bovendien is het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen slechts toegestaan op een afstand van ten minste 1,00 m tot de zijdelingse perceelsgrens. Bovendien is, om volgebouwde erven te voorkomen, de gezamenlijke oppervlakte voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een maximum van 50 m² gesteld. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel en het hoofdgebouw.

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een goothoogte van 3,00 m toegestaan. De (bouw)hoogte mag 6,50 m bedragen, maar moet ten minste 1,00 m lager zijn dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw.

De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zijn voorzien van een plat dak of van een dak met een hellende kap (30° tot 60°). Onder de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen vallen ook erkers en serres.

Met de ligging van de bestemming "Tuin" (waarin geen gebouwen zijn toegestaan) wordt voorkomen dat dergelijke bouwwerken, met het oog op de ruimtelijke kwaliteit in Hollum en met name in het Beschermd Dorpsgezicht, aan de voorzijde van een woning worden gebouwd. Door middel van enkele ontheffingen is het mogelijk om, onder voorwaarden, een hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak te bouwen. Ook is het mogelijk de dakhelling van gebouwen te verlagen of tot maximaal 80° te verhogen.

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure.

Overleg

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Ingediende zienswijzen zijn voorzien van een passend antwoord.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVs). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Dit betreft een particulier initiatief, waar de gemeente verder geen kosten aan heeft. Verwacht mag worden dat de initiatiefnemer voldoende middelen heeft om de nieuwe woning te realiseren. Het bestemmingsplan wordt daarmee uitvoerbaar geacht.

5. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan.

Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Een dergelijk plan is in principe exploitatieplanplichtig. Met de particuliere initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten worden geregeld. Onderdeel is een planschadeovereenkomst. Aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn, is het opstellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeenteraad beslist daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

===