

**TOELICHTING  
BESTEMMINGSPLAN  
'HOLLUM – TUSSEN DIJKEN/ DE MEER'**

Vastgesteld 13 juli 2015

**GEMEENTE AMELAND**  
**BESTEMMINGSPLAN 'HOLLUM – TUSSEN DIJKEN/ DE MEER'**

---

**TOELICHTING**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                            | <b>1</b>  |
| <b>2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED</b>                | <b>2</b>  |
| 2. 1. Ruimtelijke omschrijving                                 | 2         |
| 2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming                   | 2         |
| 2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan                           | 3         |
| 2. 4. Ruimtelijk-stedebouwkundige onderbouwing nieuwe situatie | 3         |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                         | <b>4</b>  |
| 3. 1. Provincie                                                | 4         |
| 3. 2. Gemeente                                                 | 4         |
| <b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>                         | <b>5</b>  |
| 4. 1. Waterhuishouding                                         | 5         |
| 4. 2. Archeologie                                              | 5         |
| 4. 3. Ecologie                                                 | 5         |
| 4. 4. Afstandscriteria en milieuzonering                       | 6         |
| 4. 5. Luchtkwaliteit                                           | 6         |
| 4. 6. Externe veiligheid                                       | 7         |
| 4. 7. Geluid                                                   | 7         |
| 4. 8. Bodem                                                    | 8         |
| 4. 9. Belemmeringaspecten                                      | 8         |
| <b>5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b>                       | <b>9</b>  |
| 5. 1. Algemeen                                                 | 9         |
| 5. 2. Juridisch systeem                                        | 9         |
| 5. 3. Toelichting op de bestemmingen                           | 9         |
| <b>6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID</b>          | <b>11</b> |
| 6. 1. (Voor-)overleg                                           | 11        |
| 6. 2. Maatschappelijke betrokkenheid                           | 12        |
| 6. 3. Economische uitvoerbaarheid                              | 12        |
| <b>7. CONCLUSIE</b>                                            | <b>14</b> |

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1 Wateradvies**

**Bijlage 2 Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 3 Overlegreacties**

## 1. INLEIDING

Op 18 december 2013 is een aanvraag ontvangen voor herziening van het bestemmingsplan 'Hollum 2009' voor een perceel op de hoek Tussen Dijken – De Meer te Hollum. De aanvraag betreft een gedeelte van het terrein bij appartementencomplex 'De Freyenburgh' aan de Tussen Dijken 26 te Hollum. Aanvrager wenst woningbouw in de vorm van twee woningen op genoemde locatie te realiseren. Op basis van het bestemmingsplan 'Hollum 2009', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2009, heeft het perceel de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 2 (R-VR2)'. De herziening betreft het wijzigen van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming op een gedeelte van het terrein, zodat woningbouw kan plaatsvinden.



Figuur 1. Situatie Tussen Dijken - De Meer

## 2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke omschrijving van het plangebied gegeven. Tevens worden de huidige bestemmingsplanbepalingen weergegeven.

### 2. 1. Ruimtelijke omschrijving

Het plan is gesitueerd in het dorp Hollum. De omgeving van het perceel kenmerkt zich voornamelijk door woningbouw en het eerder genoemde appartementencomplex 'Freyenburgh'. Het perceel ligt op circa 200 meter van het centrum van het dorp. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummer 2857 en 3329. De geometrische plaatsbepaling is X-171916/Y-606064.

### 2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Hollum 2009", vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2009. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 2 (R-VR2)', artikel 18. De aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'karakteristiek' zijn op de plankaart aangegeven.



Figuur 2. Fragment plankaart bestemmingsplan Hollum

Volgens de regels van artikel 18 zijn deze gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van appartementen en een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd, agrarisch medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch medegebruik'. Met de daarbijbehorende straten en paden, tuinen, erven en terreinen, terrassen en overige verhardingen, sport- en speelvoorzieningen, groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting en overige bouwwerken geen gebouw zijnde.

Het bestemmingsplan "Hollum 2009" biedt geen mogelijkheden de gewenste ontwikkeling voor woningbouw mogelijk te maken.

## **2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan**

De initiatiefnemer verzoekt om een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van twee woningen op de hoek Tussen Dijken - De Meer.

## **2. 4. Ruimtelijk-stedebouwkundige onderbouwing nieuwe situatie**

De initiatiefnemers zijn van mening dat het terrein te groot is om alleen maar te gebruiken voor de recreatieve bestemming. Zij zijn van mening dat een gedeelte hiervan afgestoten kan worden en bestemd kan worden voor woningbouw. Kijkend naar het perceel, naar de omliggende bestemmingen en de aansluiting bij een straatbeeld van woningen, kan dit zeker tot de mogelijkheden behoren. Bij realisering ontstaat er een straatbeeld met aan beide zijden woningen. Gezien het hier om twee woningen gaat, blijft de openheid van de omgeving en het straatbeeld gewaarborgd. Tevens kan in voldoende mate de bestemming voor de recreatieve toepassing in tact blijven. Ook de zichtlijnen van de openheid en zicht op de voormalige boerderij blijven gewaarborgd.

Bij nieuwe plannen en ontwikkelingen wordt bij de ruimtelijke kwaliteit gekeken en onderzocht, of de gebruikswaarde, de belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving gewaarborgd blijven en/of versterkt worden. Door verantwoord om te gaan met deze genoemde waarden zal er voor de lange termijn een kwalitatief goede en verantwoorde ruimtelijke kwaliteit blijven cq. ontstaan. Aangegeven kan worden dat deze waarden gewaarborgd blijven.

De landschappelijke inpassing van plannen op Ameland is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan en overgenomen in de Structuurvisie Wonen en de Welstandsnota.

Gezien het voorgaande kan aangegeven worden dat het gewijzigde bebouwingsbeeld met betrekking tot de voorziene bouwactiviteiten en het gewijzigde gebruik niet verstorend zijn voor de omgeving en de bestaande bebouwing c.q. bebouwingsbeeld. Vanuit ruimtelijk en planologisch oog-

punt bekeken zijn de ingrepen aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren tegen de betreffende plannen.

### **3. BELEIDSKADER**

Onderstaand wordt het vigerend beleid van het Rijk, Provincie Fryslân en Gemeente Ameland omschreven. Het betreft alleen het relevante beleid voor de aanvraag. Wat betreft het rijksbeleid stuit het plan gezien de grootte ervan niet op belemmeringen en zijn de ontwikkelingen niet tegenstrijdig.

#### **3. 1. Provincie**

##### **Structuurvisie Fryslân 2007**

Met betrekking tot het provinciaal beleid wordt verwezen naar de 'Structuurvisie Fryslân 2007' (het voormalige 'Streekplan Fryslân 2007').

Voor de Waddeneilanden vindt de provincie van belang dat er ruimte is voor de opvang van de woningbehoefte van mensen die sociaal of economisch aan de Waddeneilanden gebonden zijn. De provincie kijkt in eerste instantie naar de mogelijkheden in bestaand gebouwd gebied. De locatie op de hoek Tussen Dijken – De Meer ligt binnen het bestaand gebouwd gebied en is hiermee in de lijn van het provinciaal beleid.

##### **Verordening Romte Fryslân**

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op 7 april 2014 heeft gemeente Ameland Provincie Fryslân geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van woningbouw op Ameland, zowel over de afgelopen als voor de komende jaren. Het woningbouwprogramma is geactualiseerd per januari 2014 tot een onbenutte restcapaciteit van 93 woningen. Het totale woningbouwprogramma bedraagt 88 woningen tot 2020. Het betreft hier de woningen van lijst A, B en de RC lijst plus de bij recht bestemde woningen uit lijst C. De onderhavige twee woningen op de hoek Tussen Dijken – De Meer zijn opgenomen in lijst B (uitvoering waarschijnlijk/zeker 2016 tot 2020) van het geactualiseerde Woningbouwprogramma gemeente Ameland. Provincie Fryslân heeft op 1 juli 2014 (ontvangen 3 juli 2014) ingestemd met de herijking van het woningbouwprogramma.

GS heeft ingestemd met het geactualiseerde woningbouwprogramma en daarmee zijn onderhavige woningen op basis van artikel 4.1.2b van de Verordening Romte verantwoord.

#### **3. 2. Gemeente**

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Hollum 2009" en de Structuurvisie Ameland. Het gemeentelijke beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid.

In 2011 is de Structuurvisie Ameland vastgesteld. Hierin is op de structuurvisiekaart 'wonen' de locatie Tussen Dijken – De Meer in Hollum niet opgenomen. Het gemeentelijk beleid, verwoord in de Structuurvisie Ameland, is er op gericht dat nieuwe woningbouwlocaties (zowel inbreiding als uitbreiding) c.q. dorpsuitbreidingen er altijd bij kunnen komen, mits ruimtelijk aanvaardbaar en passend binnen de woningbouwcontingenten. Onder andere kan hierbij gedacht worden aan vrijkomende locaties binnen de bebouwde kom van vertrekkende bedrijven.

#### **4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten en de onderzoeksresultaten van de omgevingsaspecten weergegeven.

##### **4. 1. Waterhuishouding**

Voor het onderhavige plan is op 13 februari 2014 een (digitale) watertoets verstuurd aan Wetterskip Fryslân (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). Er vindt door het plan een toename van de verharding plaats ten opzichte van de bestaande situatie van circa 400 m<sup>2</sup>. De gebruiks-, belevings en toekomstwaarde van het lokale oppervlaktewater c.q. het lokale ecosysteem wordt door de toename van verharding verstoord. De digitale watertoets resulteert in het bijgevoegde wateradvies voor aanvrager in bijlage 1. Op basis van het wateradvies wordt door aanvrager het 'overig water' aan de noordwest zijde van het plangebied met 40 m<sup>2</sup> verbreed.

##### **4. 2. Archeologie**

De Friese Archeologische en Monumentenkaart Extra (Famke) is richtinggevend voor het bepalen van de te verwachte archeologische verwachtingen van het projectgebied. Er heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden (ex artikel 3.1.6.2.a. Bro). Met uitzondering van de westzijde van het plangebied wordt aangeraden om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren. Uit het bureauonderzoek en karterend booronderzoek aan de Tussen Dijken 26 (ontvangen 18 december 2014) van Archeologisch vooronderzoek & adviesbureau ArGeoBoor blijkt dat er in de uiterst westzijde van het plangebied langs de Tussen Dijken onder de bouwvoor mogelijk een archeologisch niveau is aangetroffen met houtskool- en puinbrokjes. ArGeoBoor beveelt aan om in de westzijde van het plangebied de bodem niet dieper te verstoren dan 50 cm-mv. Is dit niet wenselijk of haalbaar dan wordt aanbevolen om graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm-mv archeologisch te begeleiden. Zie eveneens bijlage 2.

##### **4. 3. Ecologie**

Voor wat betreft de natuurtoets (ex artikel 3.1.6.2.b. Bro) is het plangebied bekeken op de eventuele beletselen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. De resultaten worden in de subparagrafen weergegeven.

*Natuurbeschermingswet 1998*

De betreffende locatie bevindt zich in de kern van het dorp. Het perceel is deels bebouwd en het aanliggend terrein wordt als 'erf' gebruikt. Verder wordt het gebruikt als speelterrein door de gebruikers van de betreffende appartementen. Op een deel van het 'erf' is een tweetal woningen geprojecteerd. De locatie heeft daardoor een zeer beperkte ecologische waarde. Met betrekking tot het natuuraspect is te melden dat de locatie zich niet bevindt binnen de gronden die in het kader van de Vogelrichtlijn zijn aangewezen, dan wel de Habitatrichtlijn zijn aangemeld c.q. Natura 2000-gebieden die als zodanig zijn aangewezen. Ook qua indirecte belasting zijn er geen beletselen c.q. er is geen sprake van significante gevolgen. De Natuurbeschermingswet 1998 brengt geen beletselen met zich mee. Ook is er geen sprake van indirecte gevolgen. Verslechtering en verstoring zijn dan ook niet aan de orde.

*Flora- en Faunawet*

Het beoogde gebruik brengt ook geen negatieve effecten met betrekking tot het verstoren en beschadigen van beschermde soorten of aantasting van hun groei, broed en verblijfplaatsen in de context van het geheel met zich mee voor wat betreft de in het kader van de Flora- en faunawet te beschermen planten en dieren, als bedoeld in het betreffend aanwijzingsbesluit, gelet op het karakter van de locatie en de relatie met de al dan niet directe omgeving.

**4. 4. Afstandscriteria en milieuzonering**

Vanuit het oogpunt van milieu is gekeken naar de afstandscriteria zoals ze zijn genoemd in de Richtlijn bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Er is voldoende afstand tot de recreatieve appartementen in het noorden van de geplande woningen. De VNG brochure geeft een richtafstand aan van 10 meter tussen de gevel van een woning en de grens van logiesverstrekkende bedrijven zoals hotels en pensions. Daar wordt aan voldaan. Logiesverstrekkende bedrijven in de vorm van appartementen worden in de VNG brochure niet met name genoemd.

**4. 5. Luchtkwaliteit**

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de "Wet luchtkwaliteit" (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005). Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die

normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Doordat onderhavig plan betrekking heeft op het toevoegen van een woning, zal er geen toename zijn van activiteiten welke de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Op grond hiervan staat de luchtwetgeving de planologische procedure niet in de weg (ex artikel 3.1.6.2.c. Bro).

#### **4. 6. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*;
2. *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)*;
3. *Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)*

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan 'Hollum-Tussen Dijken/ De Meer' zijn conform de risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De regelingen betreffende externe veiligheid hebben dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 7. Geluid**

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. De woningen zijn gelegen in de bebouwde kom en 30 kilometer zone van het dorp Hollum. De verkeersintensiteiten zijn niet dusdanig dat hiervoor extra maatregelen getroffen moeten worden.

#### **4. 8. Bodem**

Het plan moet voorzien in het realiseren én behouden van een duurzame bodemkwaliteit. Bodem die schoon is, moet schoon blijven en er moet op een juiste manier worden omgegaan met de aanwezige verontreinigingen. In geval van gebieden met verontreiniging dient de chemische bodemkwaliteit en het gebruik op elkaar afgestemd te worden. De bodem hoeft daarvoor niet in alle gevallen te worden schoongemaakt, maar wordt dan alleen geschikt gemaakt voor de huidige of toekomstige functie.

Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden, dient er onderzoek gedaan te worden naar de kwaliteit van de bodem van de betreffende locatie. In het kader van de omgevingsvergunning wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij dienen de op dat moment geldende landelijke normen te worden gehanteerd. Deze normen waarborgen onder andere dat bij (her)ontwikkeling op een locatie altijd de provincie en de gemeente worden geraadpleegd voor bodeminformatie, dat er aandacht is voor asbest, dat de juiste plekken en parameters worden onderzocht.

Voor wat betreft bodem, zijn er geen verontreinigings-gegevens bekend over deze locatie. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt op dit punt voldoende geacht.

#### **4. 9. Belemmeringaspecten**

De volgende belemmeringaspecten zijn bij onderhavige ontwikkeling niet van toepassing: kabels en leidingen, wegen en sloten, privaatrecht, aanlegvergunning, kapvergunning cq. boomsituatie.

## **5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN**

### **5. 1. Algemeen**

Bij de juridische planopzet wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestemming is juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en op de verbeelding. Bovendien wordt het plan in het kader van de nieuwe wet- en regelgeving technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is daarnaast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

### **5. 2. Juridisch systeem**

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn hierin de bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen de bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de bestemming (algemene gebruiksregels).

### **5. 3. Toelichting op de bestemmingen**

Hierna volgt een korte omschrijving van op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

#### *Wonen*

De bestemming 'Wonen-1' betreft woningen die bestaan uit één bouwlaag en een dak met een hellende kap. Binnen de bestemming zijn aan-huis-verbonden 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 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'. Het bouwen van aan- en uitbouwen

en bijgebouwen is slechts toegestaan op een afstand van ten minste 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Om volgebouwde erven te voorkomen, is de gezamenlijke oppervlakte voor de aan en uitbouwen en bijgebouwen op een maximum van 50 m<sup>2</sup> 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 tenminste 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°).

Door burgemeester en wethouders kan ontheffing van de gebruiksregels worden verleend voor een bedrijf zoals genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan onder categorie 1 of een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Binnen de bestemming "Wonen-1" wordt maximaal 70 m<sup>2</sup> oppervlakte aan verblijfsrecreatieve functies toegestaan in de woningen en de daarbij aanwezige aan- en uitbouwen, wanneer het bouwvlak is voorzien van de aanduiding "verblijfsrecreatie". Bijgebouwen mogen hier nadrukkelijk niet voor worden gebruikt. De aanduidingen leggen de huidige situatie vast (aanduiding "verblijfsrecreatie "). Met een wijzigingsbevoegdheid mag zo'n aanduiding ook op de kaart worden aangebracht om een nieuwe situatie mogelijk te maken. Hierbij moet wel worden voldaan aan diverse criteria. Voorwaarde hiervoor is bijvoorbeeld dat de vestiging van een appartement past binnen de nota "Toeristische capaciteit Friese Waddeneilanden" en de daaruit voortvloeiende beddenboekhouding voor Ameland. Tevens mag een bestaande aanduiding worden verwijderd wanneer de verblijfsrecreatieve functie is beëindigd.

### *Tuin*

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

Om dit te waarborgen is de bestemming 'Tuin' opgenomen voor de voor en 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.

## 6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid weergegeven van het plan voor een woningbouwlocatie aan de Tussen Dijken – De Meer. Het eventuele (voor- overleg) met betrokken (overheids-)diensten en het waterschap wordt geschetst.

### 6. 1. (Voor-)overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient de gemeente overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### *Betrokken gemeenten*

Onderhavig project heeft geen betrokkenheid met omliggende en/of andere gemeenten. Om deze reden is afgezien van vooroverleg met de besturen ervan.

#### *Wetterskip Fryslân*

Artikel 3.1.6.1.b Bro bepaalt dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving is neergelegd van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt niet binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Water wordt aangesloten op de bestaande vuilwater-rioolaansluiting. Hemelwater dient in principe op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Als lokale omstandigheden niet toelaten dat hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd kan het hemelwater alleen op de bestaande vuilwater-rioolaansluiting worden geloosd, maar wel via een gescheiden aan te leggen riool. Op deze manier kan de hemelwaterafvoer worden afgekoppeld van de vuilwater-rioolaansluiting als in de toekomst een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Op 13 februari 2014 is een (digitale) watertoets uitgevoerd. In het kader van vooroverleg is dit project op 19 maart 2014 aan Wetterskip Fryslân toegestuurd. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie tevens paragraaf 4.1 en Bijlagen 1 en 3.

#### *Provincie*

In de brief van de provincie Fryslân van 30 juni 2008 'Inwerkingtreding nieuwe Wro' zijn de hoofdlijnen voor de provinciale werkwijze onder de nieuwe Wro uitgewerkt. In bijlage B onder A.2 'toezending ten behoeve van vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro van plannen en projecten in de bebouwde kom' is aangegeven dat het toezenden van plannen en projecten met ontwikkeling niet nodig is als deze vermeld zijn in de limitatieve lijst met aangewezen vrijstellingen in de bebouwde kom in het kader van artikel 19 lid 2 WRO (oud) (besluit GS van Fryslân d.d. 18 oktober 2005). Dit project valt niet binnen deze lijst en is daarom in het kader van vooroverleg op 19 maart 2014 bij de provincie ingediend (ex artikel 3.1.1.2 Bro). De reactie, voor wat betreft noodzakelijk archeologisch onderzoek, leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie tevens Bijlage 3 voor de reactie.

*VROM-inspectie – per 1 januari 2012 Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)*

In de brief (ontvangen op 23 december 2011) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu betreffende 'Overleg over gemeentelijke plannen tussen gemeenten en het Rijk in het kader van de Wet ruimtelijke ordening) is aangegeven dat de VROM-Inspectie inhoudelijk niet meer zal reageren op plannen die conform artikel 3.1.1. Bro of artikel 5.11. Bro ter advisering worden aangeboden. Dit in verband met veranderingen op het terrein van rijksadviesgeving over ruimtelijke plannen van andere overheden. Per 1 januari 2012 is de VROM-inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Zij valt onder het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

## **6. 2. Maatschappelijke betrokkenheid**

Conform artikel 1.3.1. Bro is de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan gedaan op 5 februari 2014 op de Info van de gemeente Ameland en (elektronisch) gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Betreffende de maatschappelijke betrokkenheid (ex artikel 3.1.6.1.e. Bro) bij voorliggende aanvraag wordt aangegeven dat er schriftelijke reacties zijn ontvangen van de overlegpartners betreffende de provinciale en nationale belangen. De reacties leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie tevens paragraaf 6.1 en Bijlage 3.

Het bestemmingsplan heeft van 25 februari tot en met 8 april 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een reactienota, die bij het vaststellingsbesluit is opgenomen. De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan, in die zin dat de oostelijk gelegen strook de bestemming 'Tuin' heeft gekregen, in plaats van 'Wonen – 1'.

Het bestemmingsplan is op 13 juli 2015 gewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hieruit volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en hiermee is mede voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6.1.e. Bro.

## **6. 3. Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid (ex artikel 3.1.6.1.f. Bro) voor wat betreft een planschadevergoedingsovereenkomst en het eventueel vaststellen van een exploitatieovereenkomst komt in de volgende subparagrafen aan bod.

### *Planschadevergoedingsovereenkomst*

Het onderhavige project betreft een particulier initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. Om eventuele planschade niet voor rekening van de

gemeente te laten komen, is op 4 februari 2014 een privaatrechtelijke overeenkomst (planschadevergoedingsovereenkomst) gesloten met de aanvrager (ex artikel 6.4a Wro). De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis. Een verder onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 3.1.6.f. Bro kan daarom achterwege blijven.

*Exploitatieovereenkomst*

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels zoals bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d van de Wro niet noodzakelijk is.

## **7. CONCLUSIE**

De algehele conclusie luidt dat het plan op deze locatie op de hoek Tussen Dijken – De Meer te Hollum op Ameland vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Het project kan op basis van een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro worden gerealiseerd.