



Ameland

Bestemmingsplan De Hagen
Hollum



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bestemmingsplan De Hagen Hollum

CODE 20181552 / 26-04 2021

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Achtergrond	1
1. 3. Ruimtelijke inpassing	2
1. 4. Plangebied	3
1. 5. Vigerende regeling	4
2. BELEIDSKADER	5
2. 1. Gemeentelijk niveau	5
3. OMGEVINGSASPECTEN	6
3. 1. Archeologie	6
3. 2. Cultuurhistorie	7
3. 3. Ecologie	7
3. 4. Water	8
3. 5. Milieuaspecten	9
3. 6. Externe veiligheid	11
4. PLANBESCHRIJVING	13
4. 1. Toelichting op het juridisch systeem	13
4. 2. Toelichting op de bestemming	13
5. UITVOERBAARHEID	14
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
5. 3. Grondexploitatie	16

Bijlage 1	Memo verkeer& parkeren
Bijlage 2	Wateradvies november 2016
Bijlage 3	Besluit aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 4	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 5	Raadsbesluit 26-10-15
Bijlage 6	Tussenuitspraak Raad van State 2 november 2016
Bijlage 7	Einduitspraak Raad van State 19 april 2017
Bijlage 8	Vooroverlegreactie provincie Fryslân
Bijlage 9	Tussenuitspraak Raad van State 10 februari 2021

toelichting

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Ameland wil in de kern Hollum naast de supermarkt vier gemeentelijke huurwoningen slopen en de grond inrichten als parkeerterrein. De grond wordt daarna verkocht aan de supermarkteigenaar ten behoeve van parkeergelegenheid. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Voor de locatie geldt een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Wonen te kunnen wijzigen in de bestemming detailhandel, niet zijnde supermarkten. Het bestaande parkeerterrein dat al van de supermarkt is heeft de bestemming detailhandel. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan zowel de supermarkt als het bijbehorende parkeerterrein niet uitbreiden. Om de ontwikkeling toch in planologische zin mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit plan maakt de bestemmingswijziging voor de betreffende locatie in planologische zin mogelijk.

1. 2. Achtergrond

De wegenstructuur in de kom van Hollum wordt gekenmerkt door kleinschaligheid. De wegen zijn overwegend smal en er zijn slechts enkele parkeervoorzieningen aanwezig. In het centrum-gebied sprake van een sterke parkeerdruk. Met name in de zomermaanden, wanneer de verkeersdruk sterk toeneemt, ontstaan hierdoor problemen.

De aanleiding voor de uitbreiding van de parkeerplaatsen bij de supermarkt is gelegen in het feit dat er al erg lang een structureel tekort aan parkeerplaatsen is bij deze supermarkt. Deels is daarvoor een stuk van het perceel aan de noordzijde ingericht, maar door de onderbreking met woningen tussen het noordelijk- en het zuidelijk gelegen parkeerterrein wordt niet optimaal gebruik gemaakt van die voorziening. Door het gebied erbij te betrekken waar nu nog de woningen staan ontstaat er een geheel en zijn alle parkeerplaatsen wel goed bereikbaar voor klanten van de supermarkt.

In de huidige situatie bevinden zich circa 30 parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt. Met dit bestemmingsplan worden er daar circa 24 aan toegevoegd. Het totaal aantal parkeerplaatsen voor de supermarkt komt daarmee op circa 54. Het te realiseren parkeerterrein is bedoeld voor parkeren ten behoeve van de supermarkt. De supermarkt heeft als enige supermarkt in Hollum een functie voor zowel de inwoners en toeristen van het dorp als voor de omliggende recreatiegebieden en het buitengebied. Het huidige aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt 22. Op gemeentegrond zijn 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Om de parkeerbehoefte van de supermarkt te bepalen is het eerdere onderzoek geactualiseerd in het "Memo verkeer& parkeren-supermarkt De Hagen, Hollum" d.d. 2 mei 2019. Dit memo is als bijlage bij de plantoelichting bij het bestemmingsplan gevoegd.

Onderstaande indicatieve schets geeft de toekomstige situatie weer.



Figuur 1. Indicatieve schets toekomstige situatie

1. 3. Ruimtelijke inpassing

Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van het parkeerterrein is een inrichtingsplan opgesteld. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de gronden niet eerder in gebruik mogen worden genomen dan dat een goede ruimtelijke inpassing en aankleding van het terrein is gerealiseerd. Onderstaand figuur geeft het inrichtingsplan voor de omgeving van de supermarkt weer. Het inrichtingsplan (d.d. mei 2019) geeft concrete voorwaarden waaraan de beplanting moet voldoen, zoals te planten soorten, het aantal per strekkende meter en de minimale hoogte van de haag. Er zal er een groenblijvende haag over de westelijke grens van het plangebied van circa 44 meter worden aangelegd met de afmetingen circa 0,5 m breed en circa 1,0 m hoog. Binnen het plangebied komen 4 bomen met een tussenliggende afstand van maximaal 15 meter.



Figuur 2. Inrichtingsplan omgeving supermarkt

1. 4. Plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan De Hagen, kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummer 1648 (op dit moment De Hagen 1, 3, 5 en 7). Het gehele perceel is in eigendom van de gemeente, het zuidelijk deel is altijd al ingericht als parkeerterrein en heeft ook die bestemming. Onderstaand figuur geeft ligging van het plangebied indicatief weer.



Figuur 3. Ligging plangebied

1. 5. Vigerende regeling



Figuur 4. Fragment verbeelding bestemmingsplan Hollum 2009

2. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de relevante beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Ameland te worden weergegeven, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening is gehouden. Gezien de aarde en schaal van de voorgestane ontwikkeling biedt het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau geen aanknopingspunten.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is aandacht besteed aan de zogenaamde omgevingsaspecten. Gelet op de aard en het karakter van het plangebied, is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- archeologie;
- cultuurhistorie;
- ecologie;
- water;
- milieuaspecten (geluid, bodem, luchtkwaliteit);
- externe veiligheid;
- vormvrije mer-beoordeling

3. 1. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) opgesteld. De kern van de nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden en provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

Voor het plangebied is alleen het advies ijzertijd-middeleeuwen: karterend onderzoek 1 (middeleeuwen) aan de orde. De toelichting bij FAMKE stelt: "In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

De locatie van de aan te leggen parkeerplaats bevindt zich in de bebouwde kom. Ter plaatse van de gronden zijn vier woningen, inclusief fundering, leidingen en dergelijke gerealiseerd en gesloopt. Dit deel van de gronden is derhalve reeds tot zeker 30 cm diepte geroerd geweest. De oppervlakte van de te realiseren parkeerplaats bedraagt 650 m². De oppervlakte van de vier gesloopte woningen bedraagt circa 300 m² (twee blokjes van circa 150 m²), zodat de oppervlakte nieuw te verhardende gronden minder dan 500 m² bedraagt. De provinciale aanbeveling van een karterend archeologisch onderzoek is dus niet aan de orde.

Voor de betreffende locatie aan de Hagen worden naast de supermarkt vier gemeentelijke huurwoningen gesloopt en de grond wordt ingericht als parkeerterrein. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor dit plan.

3. 2. Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

Voor de betreffende locatie aan de Hagen worden naast de supermarkt vier gemeentelijke huurwoningen gesloopt en de grond wordt ingericht als parkeerterrein. Deze ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van de kern. Ook is geen sprake van beschermenswaardige cultuurhistorische elementen. Het aspect 'Cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor dit plan.

3. 3. Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming inwerking getreden. Deze wet vergeluidgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

In bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) moet, in verband met de uitvoerbaarheid, redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming.

Het voornemen om aan de Hagen te Hollum 4 huurwoningen te slopen en de grond inrichten als parkeerterrein leidt niet tot strijdigheid ten aanzien van gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Wet Natuurbescherming. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Bij de sloop van gebouwen dient nagegaan te worden of er zich ook vleermuizen bevinden. Het betreft hier woningen die nog steeds worden bewoond of tot kort bewoond zijn geweest. De woningen zijn altijd onderhouden en dicht. Er heeft ter plaatste een inspectie plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat er zich geen vleermuizen in de betreffende panden bevinden.

Het voornemen om aan de Hagen te Hollum 4 huurwoningen te slopen en de grond inrichten als parkeerterrein leidt niet tot strijdigheid ten aanzien van soortenbescherming.

3. 4. Water

Algemeen

Het aspect water wordt in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw is in 2001 vastgesteld dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap moet plaatsvinden.

Daarnaast moeten de ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn wettelijk vastgelegd. Daarnaast hebben de waterschappen een belangrijke en integrale taak gekregen op grond van de Wet op de waterhuishouding.

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve gevolgen worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

Beleid Wetterskip Fryslân

Het plangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân. Eén van de meest belangrijke uitgangspunten van het beleid van het waterschap is dat, in het kader van het thema 'Ruimte voor Water', het totale oppervlak aan open water niet mag afnemen. Ook mag er geen versnelde afvoer van regenwater uit het gebied zijn. Door een toename van het verharde oppervlak zal hemelwater sneller in het oppervlaktewater terecht komen en zal er een versnelde afvoer plaatsvinden. Om dit te voorkomen dient de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden, dit kan door extra waterberging binnen het gebied te creëren. Daarom hanteert Wetterskip Fryslân bij nieuwbouwplannen / uitbreidingen het beleid dat 10% van de toename van het verharde oppervlak aan open water bijgemaakt dient te worden.

Watertoets

Het onderhavige bestemmingsplan is ziet toe op de sloop van 4 huurwoningen en de aanleg van een parkeerterrein op het vrijkomende terrein. Ook de tuinen bij de woningen worden verhard ten behoeve van het parkeren. Het totale oppervlakte verhard terrein zal hierdoor enigszins toenemen. Dit betekent dat er mogelijk sprake is van invloed op of verandering van de waterhuishouding. Gezien het feit dat het grootste gedeelte in de huidige situatie ook al verhard is, kan aangenomen worden dat deze verandering gering is.

Op 2 april 2015 is een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl (dossiercode 20150402-2-10719). Op 16-11 2016 is de watertoets opnieuw aangevraagd. Dit naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ook paragraaf 5.1) Uit de nieuwe (gewijzigde) watertoets blijkt het volgende: De wijziging in deze watertoets ten opzichte van de watertoets van 2 april 2015 betreft alleen een wijziging van de hoeveelheid verharding. De verharding blijft in totaal onder de 200 m². Er is derhalve geen watercompensatie binnen het plangebied "De Hagen Hollum" nodig voor deze extra verharding.

Uit de watertoets blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn te vinden standaard wateradvies dat als bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Ten aanzien van het aspect water vloeien er geen aanvullende of beperkende maatregelen voort, welke in het bestemmingsplan een planologische vertaling dienen te krijgen.

3. 5. Milieuaspecten

3.5.1. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater. Het onderhavige bestemmingsplan is ziet toe op de sloop van 4 huurwoningen en de aanleg van een parkeerterrein op het vrijkomende terrein. De woonfunctie verdwijnt.

In het kader van het bestemmingsplan hoeft dan ook geen nader bodemonderzoek te worden verricht. Het aspect bodem leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

3.5.2. Geluid

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

Een geluidsonderzoek in het kader van inrichtingslawaai is niet aan de orde. De richtafstand van een parkeerterrein is 10 m. De woningen aan de overzijde van de parkeerplaats liggen op grotere afstand. Ook is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk. Er is namelijk geen sprake van reconstructie van wegen of nieuwe wegaanleg. Bovendien geldt een maximumsnelheid van 30 km/h, waardoor de wegen niet-gezoneerd zijn. Er hoeft met de bestemmingsregelingen dan ook geen rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaai.

3.5.3. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging¹.

In 2008 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de huidige luchtkwaliteit op Ameland). Uit het onderzoek blijkt dat er binnen de gemeente Ameland geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn geconstateerd. Ook uit recentere landelijke gegevens blijkt dat Ameland en de andere Nederlandse Waddeneilanden de schoonste lucht van Nederland hebben.

In het bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt.

¹ Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- landbouwinrichtingen waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden.

Het bestemmingsplan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen ter plekke, maar per saldo is er geen toename van de verkeersbewegingen. De supermarkt breidt immers zelf niet uit. Er is geen sprake van een 'in betekenende mate' bijdrage aan de luchtverontreiniging. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

3. 6. 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.

Binnen of nabij het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen aanwezig. Verder vindt er volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Vanuit een oogpunt van externe veiligheid zijn er voor dit bestemmingsplan dan ook geen belemmeringen te verwachten.

3. 7. Vormvrije mer-beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van circa 824 m² parkeerterrein. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

Op 5 februari 2019 is bij besluit van college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ameland vastgesteld dat geen MER nodig is. Het besluit is opgenomen als bijlage 3. De aanmeldingsnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage 4. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Toelichting op het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemming (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht. De nieuwe bestemming is juridisch vastgelegd in de regels behorende tot dit plan en zijn vertaald naar een digitale verbeelding.

4. 2. Toelichting op de bestemming

Detailhandel

De in Hollum gelegen winkels vallen onder deze bestemming. De gronden zijn bedoeld voor detailhandel en in beperkte mate voor omgevingsfuncties zoals straten, parkeer- en groenvoorzieningen, etc. Ter plaatse van de aanduiding “supermarkt” is een supermarkt toegestaan. Het al aanwezige parkeerterrein behorende bij de supermarkt valt onder de bestemming ‘Detailhandel’. Met dit bestemmingsplan wordt nu ook het nieuwe parkeerterrein aan de Hagen onder deze bestemming gebracht. Het parkeerterrein is niet voorzien van een bouwvlak, zodat bebouwing niet is toegestaan.

Het parkeerterrein is op de verbeelding voorzien van de aanduiding ‘parkeerterrein’. De bijbehorende regels zorgen ervoor dat de parkeerplaats niet gebruikt kan worden voor tot de detailhandelfunctie behorende gebruiksvormen zoals opslag en ambulante handel, en andere gebruiksvormen die naar hun aard niet tot de parkeerfunctie gerekend kunnen worden.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de gronden niet eerder in gebruik mogen worden genomen dan dat een goede ruimtelijke inpassing en aankleding van het terrein is gerealiseerd. Het gebruik van de gronden zonder instandhouding van de ruimtelijke inpassing en aankleding van het terrein is niet toegestaan.

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

Voortraject

Begin 2015 is reeds begonnen met het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is dat voorontwerp bestemmingsplan in het voorjaar van 2015 het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de overlegpartners. Het waterschap heeft voorgesteld de watertoets te doorlopen. De resultaten hiervan zijn in paragraaf 3.4 verwerkt. De reacties van de overlegpartners alsmede de watertoets hebben destijds geen aanleiding gegeven het plan te wijzigen.

Het destijds opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 april 2015 tot en met 10 juni 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in de zienswijzennota die bij het vaststellingsbesluit is opgenomen. De ingediende zienswijzen waren destijds geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld door een ambtshalve wijziging. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor waarborging van een goede ruimtelijke inpassing van het parkeerterrein.

Het destijds opgestelde bestemmingsplan is op 26 oktober 2015 gewijzigd vastgesteld.

Tussenuitspraak Raad van State 2016

Op 2 november 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan (201601363/1/R4) over het bestemmingsplan “De Hagen Hollum”. De tussenuitspraak betrof (onder andere):

- ‘onderbouwen watercompensatie’
Onder punt 9.4 van de tussenuitspraak wordt aangegeven dat is gebleken dat de feitelijke uitgangspunten waarop het (water)advies is gebaseerd niet juist zijn, in die zin dat het bestaand oppervlak met méér dan 145 m² zal worden vergroot.
- ‘borgen inrichtingsplan’
Onder punt 11.2 van de tussenuitspraak wordt aangegeven dat het inrichtingsplan planologisch niet is geborgd, nu artikel 3, lid 3.4.1 van de planregels geen verwijzing naar het inrichtingsplan bevat. Daardoor is het niet duidelijk in welke gevallen handhavend kan worden opgetreden tegen ingebruikname van de gronden als parkeerterrein. Lid 3.4.1 is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Als gevolg van deze uitspraak is destijds opnieuw berekend met hoeveel vierkante meter het bestaande verharde oppervlak vanwege het plan wordt vergroot en is onderzocht of watercompensatie vanwege deze extra verharding nodig is. Paragraaf 3.4 is vervolgens aangepast als ook bijlage 2 'Wateradvies'. Artikel 3, lid 3.4.1 van de planregels is zodanig gewijzigd dat de daarin vervatte voorwaardelijke verplichting tot ruimtelijke inpassing van het parkeerterrein voldoende duidelijke en handhaafbaar is. In de toelichting is paragraaf toegevoegd over de ruimtelijke inpassing. Ook is een figuur opgenomen ter illustratie van de ruimtelijke inpassing. In de regels wordt dit geborgd door een verwijzing naar de betreffende paragraaf.

Het vaststellingsbesluit van 26 oktober 2015 is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Ook de tussenuitspraak van de Raad van State (201601363/1/R4) is als bijlage 6 opgenomen.

Einduitspraak Raad van State

Het aan de tussenuitspraak aangepaste plan is echter niet opnieuw in procedure gebracht. Daarmee is niet voldaan aan de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Op 19 april 2017 heeft de ABRvS haar einduitspraak gedaan. Omdat de hersteltermijn ongebruikt is verstreken wordt het beroep gegrond verklaard. Het bestreden besluit (het vaststellingsbesluit van 26 oktober 2015) wordt vernietigd. De einduitspraak (201601363/2/R3) is eveneens als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Recente ontwikkelingen

De afgelopen periode zijn opnieuw gesprekken gevoerd tussen de gemeente en de eigenaar van de supermarkt in Hollum. De ondernemer wenst de supermarkt op de huidige locatie te handhaven en te optimaliseren. Dit omdat de huidige locatie de meest optimale locatie is voor de supermarkt. Met de voorgenomen plannen kan de huidige situatie verbeterd worden wat betreft de ruimte rondom de supermarkt. Bij de uitvoering van het reconstructieplan voor Hollum zijn al aanzetten gedaan om de (parkeer)situatie te verbeteren.

In het licht van bovenstaande is daarom besloten om medewerking te verlenen aan het oorspronkelijke plan voor de herinrichting van het terrein. Om dit planologisch mogelijk te maken moet opnieuw een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Hiertoe is het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld.

Het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan (oktober 2018) bevat de aanpassingen die voortvloeien uit de tussenuitspraak van Raad van State (201601363/1/R4). Daarnaast is de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen geactualiseerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de overlegpartners. De Provincie Fryslân heeft per brief laten weten dat de provinciale belangen op een juiste wijze zijn verwerkt en het plan verder geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De brief van de provincie Fryslân is opgenomen als bijlage 8. De reactie van de provincie Fryslân geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

Tussenuitspraak Raad van State 2021

Op 10 februari 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan (201906818/1/R3) over het bestemmingsplan “De Hagen Hollum”. Deze tussenuitspraak van de Raad van State is als bijlage 9 opgenomen. Op grond van deze tussenuitspraak dient alsnog in het plan te worden verzekerd dat een minimale hoogte van de haag wordt gerealiseerd en in stand gehouden in verband met het voorkomen van hinder van over de haag inschijnend licht van auto's.

Het inrichtingsplan is primair opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Ter voorkoming van hinder van over de haag inschijnend licht van auto's is in de planregels een minimale hoogte van 1,00 meter opgenomen ter voorkoming van dergelijke hinder. Het betreft de uiteindelijke minimale hoogte: een aangeplante haag heeft enige tijd nodig om tot deze hoogte te komen. Om deze minimale hoogte juridisch te borgen is in artikel 3.4 'specifieke gebruiksregels' de voorwaardelijke verplichting aangevuld met deze minimale hoogte. De hoogte van de overige ligusterhagen in het dorp bedraagt 60-70 cm. Voor de betreffende haag op het parkeerterrein is bewust een iets hogere maatvoering aangehouden, zodat hinder van over de haag inschijnend licht van auto's wordt voorkomen.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor onderhavig bestemmingsplan niet relevant. Het aanleggen van het parkeerterrein wordt door de gemeente uitgevoerd. Daarna wordt de grond/het parkeerterrein overgedragen aan de supermarkteigenaar. Over de verkoop wordt een overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de supermarkteigenaar. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

5. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouwen woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Dit bestemmingsplan maakt geen bouwplannen zoals bedoeld in het Bro mogelijk. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

===