

**TOELICHTING
BESTEMMINGSPLAN
'HOLLUM – JAN JACOBSWEG'**

Vastgesteld juni 2018

**Bestemmingsplan
'Hollum – Jan Jacobsweg'**

Code 20171795

**GEMEENTE AMELAND 20171795
BESTEMMINGSPLAN 'HOLLUM – JAN JACOBSEWEG'**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED	2
2. 1. Ruimtelijke omschrijving	2
2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming	2
2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan	4
2. 4. Ruimtelijk-stedebouwkundige onderbouwing nieuwe situatie	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provincie	6
3. 2. Gemeente	6
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Waterhuishouding	9
4. 2. Archeologie	10
4. 3. Cultuurhistorie	10
4. 4. Ecologie	11
4. 5. Afstandscriteria en milieuzonering	12
4. 6. Luchtkwaliteit	12
4. 7. Externe veiligheid	13
4. 8. Verkeer	13
4. 9. Geluid	13
4. 10. Bodem	14
4. 11. Belemmeringaspecten	14
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	15
5. 1. Algemeen	15
5. 2. Juridisch systeem	15
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	15
6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
7. CONCLUSIE	19

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Wateradvies

Bijlage 2 Archeologische onderzoek

Bijlage 3 Overlegreacties

Bijlage 4 Projectplan Jan Jacobsweg, 16 mei 2017

Bijlage 5 Verkennend ecologisch onderzoek

**Bijlage 6 Notitie Samenvatting en beantwoording overlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan “Hollum- Jan Jacobsweg”
Bijlage 7 Watercompensatieplan**

1. INLEIDING

Op 14 juli 2017 is een verzoek ontvangen voor een bestemmingswijziging ten behoeve van de bouw van een woning op percelen op en naast het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg te Hollum. Daarnaast ligt er het verzoek voor aankoop van een gedeelte grond van het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg te Hollum. De gemeenteraad heeft in de vergadering van 26 juni 2017 besloten een positief standpunt in te nemen over de aanvraag voor een bestemmingswijziging voor het toevoegen van een woning op de percelen op en naast het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg te Hollum op basis van het projectplan d.d. 16 mei 2017. Een belangrijk onderdeel van het projectplan is een grondtransactie, waarbij de gemeente een deel van de gronden van het parkeerterrein verkoopt aan de initiatiefnemers ten behoeve van de woningbouw. Tegelijkertijd koopt de gemeente agrarische grond ten westen van het parkeerterrein. Daarnaast is in het projectplan opgenomen dat alle bijkomende kosten voor rekening van de aanvrager zijn. Het projectplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Figuur 1. Situatie parkeerterrein Jan Jacobsweg Hollum (luchtfoto 2017)



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 aan de westelijke rand van het dorp Hollum en ligt op het zuidelijke deel van het gemeentelijk parkeerterrein. Direct zuidelijk van het plan zijn recent twee woningen gebouwd Molenweg 6a en 6b, waarvoor een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Zie ook figuur 1.

De omgeving van het plan kenmerkt zich voornamelijk door woningbouw met kleinschalige verblijfsrecreatie, molen 'De Verwachting', bejaardentehuis en aanleunwoningen 'De Stelp', detailhandel, een installatiebedrijf en een parkeerterrein. De percelen liggen op circa 250 meter van het centrum van het dorp. De percelen zijn kadastraal bekend onder gemeente Ballum, sectie G, nummer 2577 en gemeente Ballum, sectie H, nummer 18. De geometrische plaatsbepaling is X-171381/Y-606135.

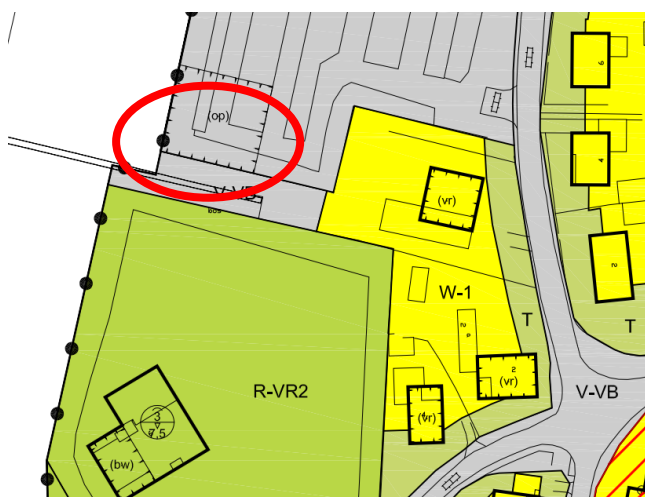
2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming

Het plangebied valt in twee juridische regelingen, namelijk het bestemmingsplan Hollum 2009 en de Beheersverordening Ameland Buitengebied.

Bestemmingsplan Hollum 2009

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Hollum 2009' de bestemming Verkeer-Parkeerterrein' en deels de aanduiding 'opslag'.

Figuur 2. Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Hollum 2009'



Volgens de regels van deze bestemming zijn deze gronden bestemd voor parkeerterrein en een gebouw ten behoeve van opslag binnen de aanduiding 'opslag'. De aanvraag voor een woning is in strijd met het bestemmingsplan, omdat een woning binnen deze bestemming niet mag worden opgericht.

Beheersverordening Ameland Buitengebied en bestemmingsplan Buitengebied 1997

De westelijke strook van het plangebied valt deels in de beheersverordening Ameland Buitengebied. In de beheersverordening heeft het plangebied de besluitvlakken 'Ecologische Hoofdstructuur', 'Bestaand' en 'Archeologie 1' (zie figuur 3).

Figuur 3. Fragmenten verbeeldingen beheersverordening Ameland Buitengebied (linkerzijde) en bestemmingsplan Buitengebied 1997 (rechterzijde)



Met het besluitvlak 'Bestaand' wordt de bestaande juridische regeling van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 overgenomen ten aanzien van het gebruik, het bouwen en het uitvoeren van werken en Werkzaamheden. Wel zijn enkele artikels uit dit bestemmingsplan niet van toepassing verklaard. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 de gebiedsbestemming 'agrarisch bouwperceel', waarmee de gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

Met het besluitvlak 'Ecologische Hoofdstructuur' mogen uitsluitend 'andere bouwwerken' ten dienste van de functie worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m. Daarbij zijn onverminderd de bouw- en gebruiksregels van artikel 2 en daarmee van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 van toepassing, tenzij dit strijdig is met de belangen van de Ecologische Hoofdstructuur.

Met het besluitvlak 'Archeologie 1' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. In afwijking van de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan er worden afgeweken van de bouwregels, mits is aan getoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Conclusie

Zowel het bestemmingsplan Hollum 2009 als de beheersverordening Ameland Buitengebied bieden geen mogelijkheden de gewenste ontwikkeling voor woningbouw mogelijk te maken. Medewerking voor het realiseren van een woning is mogelijk door een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan

De initiatiefnemer verzoekt om een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een woning op de percelen op en naast het parkeerterrein aan de Jan Jacobsweg te Hollum.

Figuur 4. Impressie bebouwing en parkeerterrein plan d.d. 16 mei 2017 (bron: Projectplan Jan Jacobsweg, 16 mei 2017)



2. 4. Ruimtelijk-stedebouwkundige onderbouwing nieuwe situatie

De initiatiefnemer geeft aan dat in het ruimtelijke inpassingsplan is onderzocht en onderbouwd dat het plan zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig aanvaardbaar is, alsmede ook passend binnen het stedenbouwkundig kader van het gebied.

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

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

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 geeft de provincie aan voor de Waddeneilanden dat men het van belang vindt dat er ruimte is voor de opvang van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden zijn verbonden. Het wonen moet worden geconcentreerd in de dorpen, er moet dus eerst gekeken worden naar mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied. Wanneer deze zijn benut, kunnen nieuwe uitbreidingslocaties op een bescheiden schaal en omvang nodig zijn. Deze moeten wel aansluiten bij de ruimtelijke schaal, karakteristiek en dichtheid van de eilander bebouwing.

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 kaart 1 van de verordening staat aangegeven dat de locatie voor het grootste deel binnen de begrenzing van bestaand bebouwd gebied valt. De verordening (artikel 3.1.1.) geeft aan dat een plan alleen mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

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. Provincie Fryslân heeft op 1 juli 2014 (ontvangen 4 juli 2014) ingestemd met de herijking van het woningbouwprogramma. Momenteel bedraagt het goedgekeurde woningbouwprogramma 94 woningen. Voorliggend plan valt daar niet onder. Omdat er onlangs een nieuwe woonvisie is opgesteld (zie hoofdstuk 3.2), is het woningbouwprogramma aangepast.

3. 2. Gemeente

Structuurvisie Ameland

In de structuurvisie wordt ingezet op woningen die bestemd zijn voor mensen die sociaaleconomisch zijn gebonden aan Ameland. Er worden mogelijkheden geboden tot woningbouw op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties om daarmee te voorzien in de woningbehoefte.

Maatwerk in schaal, karakteristiek en dichtheid zijn het uitgangspunt voor woningbouwplannen. Op de “Structuurvisiekaart wonen Hollum” staat de beoogde locatie niet als “uitbreidingslocatie” of als “te bebouwen open plek” aangeven.

Maar door de huidige ontwikkelingen is de structuurvisie op het gebied van wonen verouderd en wordt voor een deel herzien door de Woonvisie 2017.

Woonvisie 2017

Onlangs is een nieuwe woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Met de woonvisie wil de gemeente bereiken dat:

1. de woonvisie oplossingen biedt voor groepen die voor een vitaal eiland van belang zijn en die zonder hulp van de overheid niet of onvoldoende hun weg weten te vinden op de woningmarkt. Dat zijn personen op cruciale posities op het eiland die vanwege inkomen tussen ‘wal en schip’ zitten (niet kunnen huren en niet kunnen kopen). Maar daarnaast ook jongeren en starters;
2. dat de woonvisie ook gaat dienen als toetsingskader voor woningbouwinitiatieven. Ook is de Woonvisie van belang om nieuwe afspraken met de provincie Fryslân te maken over ‘woningbouwruimte’;
3. dat de woonvisie richting geeft aan de strategische keuzes die het gemeentelijk woningbedrijf (GWA) maakt in de komende jaren. Dit ter vervanging van het huidige plan van aanpak uit 2009 en de Tussenrapportage Strategisch Voorraadbeleid uit 2011.

Aanbevelingen worden geschetst met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van Ameland op hoofdlijnen en op welke manier Ameland met goede woonoplossingen kan zorgen voor vitale dorpen. Gezien de Woonvisie is het noodzakelijk dat het woningbouwprogramma wordt aangepast, waarop in de volgende paragraaf nader wordt ingegaan.

Woningbouwprogramma

Op grond van de Woonvisie Ameland 2017 heeft de gemeente een nieuw woningbouwprogramma opgesteld. In het nieuwe woningbouwprogramma vindt een deprogrammering van het woningbouwprogramma plaats, waarbij onbenutte bouwmogelijkheden voor een groot aantal locaties worden verwijderd. Door te deprogrammeren wordt ruimte geschapen voor nieuwe gewenste woningbouwontwikkelingen. Voorliggend plan is een gewenste woningbouwplan en is opgenomen in het nieuwe woningbouwprogramma. Het nieuwe woningbouwprogramma wordt ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Fryslan.

Besluit gemeenteraad Ameland

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 26 juni 2017 besloten een positief standpunt in te nemen op basis van het projectplan d.d. 16 mei 2017 en het college de opdracht gegeven om een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor te bereiden.

De gemeenteraad heeft in overweging genomen dat het plan planologisch inpasbaar is, mede in verband met een gewijzigde situatie op het naburige perceel, waarin vrij recent door de raad medewerking is verleend voor de bouw van twee woningen. Daarnaast heeft de raad in overweging genomen dat de verkoop van een deel van het parkeerterrein niet leidt tot een inbreuk op het parkeren in Hollum.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

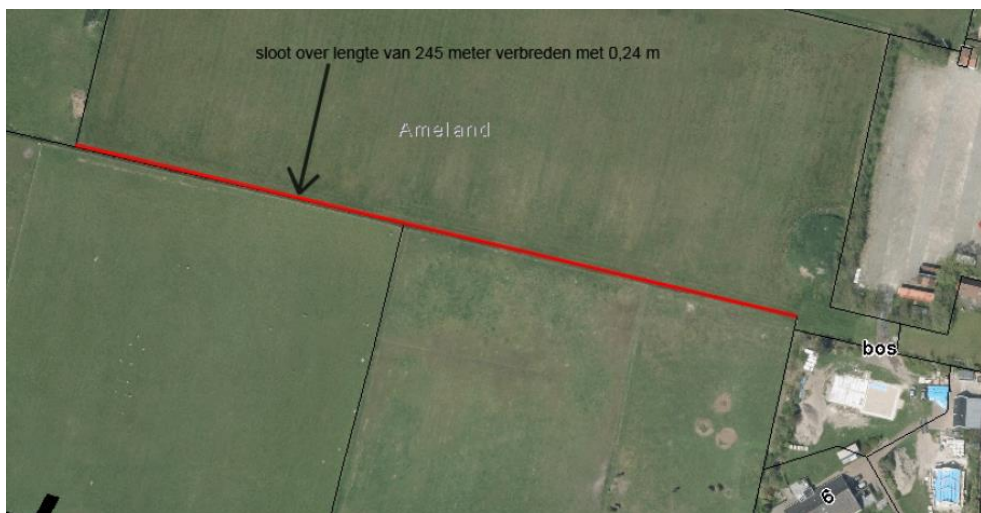
In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten en de onderzoeksresultaten van de omgevingsaspecten weergegeven.

4. 1. Waterhuishouding

Voor het onderhavige plan is op dinsdag 8 augustus 2017 een (digitale) watertoets verstuurd aan Wetterskip Fryslân (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). In bijlage 1 is het wateradvies van Wetterskip Fryslân opgenomen. Wetterskip Fryslân geeft aan dat er compensatie moet plaatsvinden, omdat het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m². Ten zuiden van het plangebied heeft het waterschap in 2014 een wateradvies gegeven voor de bouw van 2 woningen aan de Molenweg. Deze compensatie is niet uitgevoerd. Daarom stelt het waterschap voor om de compensatie van beide plannen te combineren.

Na overleg met de aanvrager heeft het waterschap overeenstemming bereikt over een concreet compensatieplan. Het compensatieplan (zie figuur 5 en bijlage 7) bestaat uit de verbreding van een sloot ten westen van het plangebied. De sloot wordt over een lengte van 245 verbreedt met 0,24 m.

Figuur 5 – Watercompensatieplan



Het waterschap wil dat de compensatie gerealiseerd wordt voor de start van de bouw van de woning, omdat een deel van het verhard oppervlak dat gecompenseerd moet worden al is gerealiseerd. Dit zal juridisch worden geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Deze houdt in dat de compensatie gerealiseerd moet zijn, voordat de gronden kunnen worden gebruikt voor de woonfunctie.

4. 2. Archeologie

In de beheersverordening Ameland Buitengebied heeft het plangebied het besluitvlak 'Archeologie 1', waarmee de gronden mede zijn bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. In afwijking van de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan er worden afgeweken van de bouwregels, mits is aan getoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Vanuit de beheersverordening is er dus nader onderzoek noodzakelijk naar de archeologische waarden in het plangebied.

De initiatiefnemers hebben een inventariserend veldonderzoek laten uitvoeren naar de aanwezige archeologische waarden in het plangebied, die is bijgevoegd in bijlage 2. Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Om deze reden wordt er geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor de voorziene werkzaamheden. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Gemeente Ameland.

4. 3. Cultuurhistorie

In artikel 3.1.6.5.a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting vastgelegd om in de ruimtelijke ordening 'rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten'. Om inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden van het plangebied, wordt gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) van de provincie Fryslân, waarop staat aangeven welke elementen en structuren van aardkundige, archeologische, historisch- geografische en bouwhistorische aard er in de provincie Fryslân aanwezig zijn. In het plangebied bevinden zich volgens de kaart de volgende elementen en structuren:

Aardkundig waardevolle gebieden

De eilanden bestaan uit zeer gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaatsvinden, grote strandvlakten en kwelders met de kenmerkende krekens.

Verkaveling

Het type verkaveling is een es- / esachtige verkaveling. Een onregelmatige verkaveling in een beperkt gebied als gevolg van lokale natuurlijke omstandigheden (hoogteverschillen), soms ook strokenverkaveling rond een verhoogde rond terrein of langs een verhoogde lengteas, een rug. Dit lijken eilandjes in een andere verkavelingsstructuur.

4. 4. Ecologie

Voor wat betreft de natuurtoets is het plangebied bekeken op de eventuele beletselen in het kader van de Wet Natuurbescherming. Omdat een deel van het plangebied zich bevindt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is er een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd, die is bijgevoegd in bijlage 5. In het onderzoek zijn de effecten van het plan op de aanwezige natuurwaarden beschreven. Hieronder worden deze kort beschreven en afgewogen ten opzichte van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

Effecten op vegetatie

In het onderzoek wordt aangegeven dat de aanwezigheid van de meeste Rode-Lijstsoorten in het plangebied kan worden uitgesloten. Wel kan in het plangebied Kamgras voorkomen, een Rode-Lijstsoort. Effecten op de populatie van Kamgras, dat in de omgeving nog relatief veel voorkomt, zijn echter uitgesloten.

Effecten op zoogdieren

Door het plan verdwijnt een deel van de boomsingel en daarmee een mogelijk foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Een essentiële vliegroute is de boomsingel echter niet, omdat ook de bomen langs de Jan Jacobsweg deze functie kunnen hebben. Negatieve effecten op populaties van vleermuizen en overige zoogdieren zijn uitgesloten.

Effecten op vogels

Door de planontwikkeling verdwijnt een klein deel van het grasland en daarmee een potentieel leefgebied voor weidevogels. Uit waarnemingen van de vogelwacht Hollum-Ballum blijkt echter dat de afgelopen jaren in het grasland van het plangebied geen weidevogels hebben gebroed. Bovendien blijkt dat de weidevogels op enige afstand van het plangebied hebben gebroed. Er worden daarom geen negatieve effecten op de aanwezige weidevogelpopulatie verwacht.

Effecten op amfibieën

Effecten op lokale populaties zijn gezien de aard en de schaal van het project uitgesloten.

Effecten op overige soorten

Op de plek van de werkzaamheden worden algemene diersoorten tijdelijk verstoord. Negatieve effecten op lokale populaties zijn uitgesloten.

Effecten op beschermde gebieden

De werkzaamheden hebben een lokale uitstraling, waardoor er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van Natura2000gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de invloed van het plan op de aanwezige natuurwaarden van het gebied zeer gering is en de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast.

4. 5. Afstandscriteria en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (bedrijven) en milieugevoelige functies (woningen) ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Voor milieuzonering is de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' een belangrijk en veelgebruikt hulpmiddel. In de handreiking worden richtafstanden genoemd tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De afstanden worden bepaald voor de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de grootste afstand maatgevend is.

In de handreiking is een richtlijn opgenomen voor de afstand tussen een woning en een parkeerterrein. Het advies is om tenminste 30 meter afstand te houden tussen deze twee functies. In voorliggend plan is de afstand circa 5 meter en wordt niet voldaan aan de aanbevolen richtafstand. Wij hebben de volgende argumenten om af te wijken van deze richtafstand:

- Het parkeerterrein wordt al geruime tijd niet intensief gebruikt. In de toelichting van het bestemmingsplan Hollum 2009 wordt al geconstateerd dat vanwege de grote afstand van dit parkeerterrein tot het centrum, deze niet optimaal wordt gebruikt. Daarom wordt niet verwacht dat er voor omliggende woningen veel overlast is.
- De initiatiefnemers van het plan hebben aangegeven op deze plek te willen wonen en accepteren vrijwillig hinder van het parkeerterrein.
- De nu aanwezige woningen aan de Jan Jacobsweg voldoen ook niet aan de richtafstand van 30 m ten opzichte van het parkeerterrein;

4. 6. 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. 7. 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 plangebied 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. 8. Verkeer

Door realisatie van het plan zal de verkeersdruk nauwelijks toenemen. De woning wordt niet rechtstreeks op de openbare weg ontsloten, maar via het naastliggende parkeerterrein.

4. 9. 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 woning is 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. 10. 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 verontreinigingsgegevens bekend over deze locatie. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt op dit punt voldoende geacht.

4. 11. Belemmeringaspecten

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

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Algemeen

Bij de juridische planopzet wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden 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 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 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 m² 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 woning. 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 Jan Jacobsweg te Hollum. Het eventuele (voor- overleg) met betrokken (overheids-)diensten en het waterschap wordt geschetst.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 1.3.1. Bro is de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan gedaan op 11 oktober 2017 op de Info van de gemeente Ameland en (elektronisch) gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Vooroverleg

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.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- Provincie Fryslân
- Brandweer Fryslân
- Wetterskip Fryslân
- Liander
- Gasunie

De provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân hebben op het plan een reactie gegeven. De overlegreacties en het gemeentelijk standpunt daarop, zijn opgenomen in de notitie “Samenvatting en beantwoording overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Hollum- Jan Jacobsweg”, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Naar aanleiding van de overlegreacties zijn de toelichting en de regels van het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast. Voorts is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen geactualiseerd en redactioneel aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van donderdag 29 maart 2018 tot en met woensdag 9 mei 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een reactienota, die bij het vaststellingsbesluit is opgenomen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op maandag 25 juni 2018 gewijzigd vastgesteld. De wijziging betreft het toevoegen van de functieaanduiding “Verblijfsrecreatie”

op de verbeelding. 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.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

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

Geen exploitatieplan

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Anterieure overeenkomst

Tussen de gemeente Ameland en de initiatiefnemers is in het kader van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de bouw van de woning aan de Jan Jacobsweg te Hollum. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende zeker gesteld.

7. CONCLUSIE

Het plan op de locatie op de Jan Jacobsweg te Hollum op Ameland wordt ingepast c.q. afgestemd op het bestemmingsplan 'Hollum 2009'. De hierin opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden dienen als basis voor het project op deze locatie. Het project kan op basis van een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro worden gerealiseerd.