

Voorstel

Cluster	: Fysieke Leefomgeving	Nummer	: Nummer
Portefeuillehouder	: Theo Faber	Datum vergadering	: 22 april 2024
Onderwerp	: Besluit niet vaststellen bestemmingsplan 'Hollum – Oosterhiemweg'		

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan 'Hollum – Oosterhiemweg' niet vaststellen.

Beoogd effect

Het voorkomen van een eventuele planschadeclaim.

Inleiding en Achtergrondinformatie

Op 31 oktober 2022 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor een gebied aan de Oosterhiemweg in Hollum (Hotel de Ameland Kaap en Stichting Golfbaan).

De periode die hierop volgde hebben gesprekken plaatsgevonden met Stichting Golfbaan en Kaap Development om te komen tot een consensusplan en dit is uiteindelijk in de loop van augustus 2023 bereikt. Op 22 augustus 2023 bent u hierover per brief geïnformeerd. Bij de griffier ligt de tijdslijn ter inzage waarin u kennis kunt nemen van de contactmomenten en het procesverloop.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen, is het consensusplan vervolgens door een stedenbouwkundig adviesbureau vertaald naar een ontwerpbestemmingsplan, welke is opgenomen in de bijlage bij dit voorstel.

Op 18 oktober 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en de bestemmingsplanprocedure op te starten. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hollum – Oosterhiemweg' is gepubliceerd en heeft vanaf 26 oktober 2023 zes weken ter inzage gelegen. De voorbereidingsbescherming (die af zou lopen op 2 november 2023) is daarmee verlengd voor de duur van de bestemmingsplanprocedure. Tijdens de ter inzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend.

Parallel aan het proces zijn meerdere planschaderisicoanalyses uitgevoerd om uit te zoeken of vaststelling van het bestemmingsplan financiële risico's met zich meebrengt door tegemoetkoming van planschade (artikel 6.1 Wro). Deze planschaderisicoanalyses liggen ter inzage bij de griffie. Op deze documenten heeft het college op grond van artikel 87 en 88 Gemeentewet een verplichting tot geheimhouding opgelegd.

Argumenten

Financieel-economisch onuitvoerbaar

Uit de planschaderisicoanalyses is gebleken dat meerdere partijen als gevolg van de planologische wijziging planschade kunnen ondervinden en dat deze partijen in aanmerking kunnen komen voor tegemoetkoming van deze planschade. Een eventuele planschadeclaim kan niet worden voorkomen. Het is gebleken dat er juridisch gezien geen afspraken gemaakt mogen worden om af te zien van een planschadeclaim, ook al is er consensus bereikt. De juridische grond voor het eventueel indienen van een planschadeclaim ontstaat na definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Het financiële risico dat zou ontstaan wordt gekwalificeerd als 'niet verantwoord en niet in verhouding tot het beoogde doel'. Daarmee wordt het bestemmingsplan beschouwd als financieel-economisch onuitvoerbaar.

Planologisch wel gewenst

De gemeente ziet graag dat de ingeslagen weg (ook met Stichting Golfbaan) wordt doorgezet, in lijn met het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan. Een voordeel is dat een groot deel van de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende bestemmingsplan, hierdoor verandert dus niets in de te volgen procedure. Een formele aanvraag voor het consensusplan kon vanaf augustus 2023 in behandeling

worden genomen (met een besluit tot doorbreking van de aanhoudingsplicht). De dubbele woning en de golfloods kunnen aangevraagd worden middels een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan (buitenlandse omgevingsplanactiviteit).

Kosten en dekking

N.v.t.

Risico's of kanttekeningen

N.v.t.

Planning en uitvoering

Het besluit wordt bekendgemaakt volgens wettelijk voorgeschreven wijze (artikel 3.8 Wro). Na bekendmaking volgt een termijn van 6 weken waarbinnen door belanghebbenden beroep tegen het besluit kan worden ingesteld.

De indieners van zienswijzen krijgen bericht dat het bestemmingsplan niet is vastgesteld en er derhalve geen reactienota is opgesteld en er geen inhoudelijke reactie volgt.

Het college van burgemeester en wethouders,

Leo Pieter Stoel
burgemeester

Iwan Valk
secretaris-directeur

Besluit

Cluster : Fysieke Leefomgeving **Nummer** : d
Portefeuillehouder : Theo Faber **Datum vergadering** : 22 april 2024
Onderwerp : Besluit niet vaststellen bestemmingsplan 'Hollum – Oosterhiemweg'

De raad van de gemeente Ameland,

Overwegende,

- dat op 31 oktober 2022 voor een gebied aan de Oosterhiemweg in Hollum (Hotel Amelander Kaap en Stichting Golfbaan) een voorbereidingsbesluit is genomen om een nieuw bestemmingsplan te kunnen voorbereiden;
- dat dit voorbereidingsbesluit is genomen om ongewenste ontwikkelingen op het perceel te voorkomen;
- dat met de ontwikkelaar tot een consensusplan is gekomen waar zowel de ontwikkelaars als de golfbaan en gemeente zich in kunnen vinden;
- dat dit consensusplan vertaald is naar het bestemmingsplan 'Hollum – Oosterhiemweg', welke door het college in ontwerp is vastgesteld op 18 oktober 2023;
- dat het ontwerpbestemmingsplan 'Hollum – Oosterhiemweg' vanaf 26 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- dat er meerdere planschaderisicoanalyses zijn uitgevoerd om uit te zoeken of vaststelling van het bestemmingsplan financiële risico's met zich meebrengt door tegemoetkoming van planschade (artikel 6.1 Wro);
- dat uit de planschaderisicoanalyses is gebleken dat meerdere partijen als gevolg van de planologische wijziging planschade kunnen ondervinden en dat de partijen in aanmerking kunnen komen voor tegemoetkoming;
- dat de juridische grond voor het eventueel kunnen indienen van een planschadeclaim ontstaat na definitieve vaststelling van het bestemmingsplan;
- dat het financiële risico dat zou ontstaan wordt gekwalificeerd als niet verantwoord en niet in verhouding tot het beoogde doel;
- dat daarmee het bestemmingsplan wordt beschouwd als financieel-economisch niet uitvoerbaar.

besluit:

- Het bestemmingsplan 'Hollum – Oosterhiemweg' niet vast te stellen

Ballum, 22 april 2024

Leo Pieter Stoel
voorzitter

Jacqueline Metz
griffier

