

Wijzigingsplan

Yme Dunenweg 7 te Hollum Ameland

Wijzigingsplan Yme Dunenweg 7 te Hollum Ameland

Status: vastgesteld

Datum: 2 juni 2015

Wijzigingsplan Yme Dunenweg 7 te Hollum Ameland

Ontwerp Wijzigingsplan

Yme Dunenweg 7 te Hollum Ameland

Inhoud

Toelichting op wijzigingsplan

1. Beschrijving van het plan
2. Beleidskader
3. Omgevingsaspecten
4. Toelichting op regels
5. Wijzigingsprocedure
6. Uitvoerbaarheidsaspecten

Regels

Verbeelding

Wijzigingsplan Yme Dunenweg 7 te Hollum Ameland

Toelichting op wijzigingsplan

In deze toelichting wordt een nadere motivatie op het wijzigingsplan verdeeld in:

1. Beschrijving van het plan
2. Beleidskader
3. Omgevingsaspecten
4. Toelichting op regels
5. Wijzigingsprocedure
6. Uitvoerbaarheidsaspecten

1. *Beschrijving van het plan*

Aanleiding

De aanvrager wenst zich op Ameland te verenigen met eerste graads familieleden. De keuze is gevallen op het pand aan de Yme Dunenweg 7 te Hollum vanwege de locatie nabij familie en de ruime opzet van de woning, waardoor deze aangepast kan worden tot een leeftijd bestendige woning. Het pand is gesitueerd in het dorp Hollum. Aanvrager wenst het pand met de recreatieve bestemming permanent te gaan bewonen met de aanduiding verblijfsrecreatie voor een ondergeschikt recreatief appartement in de woning.

Huidige situatie

Het plan betreft het permanent te gaan bewonen van een pand met een recreatieve bestemming. De omgeving van het perceel kenmerkt zich overwegend door woningen. Aan de overzijde van de straat staat een basisschool. De locatie aan de Yme Dunenweg 7 is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummers 1607. De geometrische plaatsbepaling is X- 171.566 /Y- 606.218. Het huidige pand is overigens in 1970 gebouwd als woning met een woonbestemming.

Planologische regeling

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Hollum 2009', vastgesteld door de raad op 14 december 2009. Het perceel heeft de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 3', met de mogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders om het plan te wijzigen ex artikel 3.6.1a Wro in die zin de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 3' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen-2'. Deze wijzigingsmogelijkheid is neergelegd in artikel 34.1.1.a. van het bestemmingsplan 'Hollum 2009'. Er wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals genoemd in de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 34.1.1.a.

In artikel 27.8.1.c. is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders om de aanduiding 'verblijfsrecreatie' aan te brengen, om onder voorwaarden bij of in een woning één appartement te vestigen. Er wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals genoemd in artikel 27.8.1.c. 1. en 2. en in artikel 27.8.2.

Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

Het pand is gelegen in een straat met overwegend woningen. Aan de overzijde van de straat staat een basisschool. Gezien het hier hoofdzakelijk om een woonomgeving gaat is het geen enkel probleem dat hier bij aangesloten wordt. Opgemerkt kan worden dat het pand destijds gebouwd is als zijnde woning en later omgezet is naar een recreatieve bestemming.

De ruimtelijke kwaliteit, meenemend de aspecten als gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de omgeving, blijft gewaarborgd. Voor de lange termijn zal er een kwalitatief goede en verantwoorde ruimtelijke kwaliteit blijven. Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is het verzoek aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren tegen het betreffende omzetting.

2. *Beleidskader*

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Hollum 2009'. Het gemeentelijke beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid. Een uitgangspunt voor bestaand dorpsgebied op Ameland is dat de (bestaande) woonfunctie zoveel mogelijk behouden blijft en zo mogelijk uitgebreid wordt. Het beëindigen van de recreatieve bewoning van dit pand in bestaand dorpsgebied, sluit aan het recreatieve beleid in de nota 'Ruimte voor diversiteit'.

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.

Afhankelijk van ontwikkelingen, zoals onderhavige, worden de lijsten periodiek bijgesteld. De woning aan de Yme Dunenweg 7 te Hollum past binnen het bijgestelde woningbouwprogramma, zoals op 28 januari 2015 naar Provincie Fryslân gemaild, en is op basis van artikel 4.1.2b van de Verordening Römte verantwoord.

3. *Omgevingsaspecten*

Er worden geen beletselen verwacht op het gebied van water, natuur en ecologie, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, en externe veiligheid.

Voor wat betreft de waterparagraaf is op 2 maart 2015 een digitale watertoets uitgevoerd. Er is geen toename van verharding. Allen het gebruik wordt gewijzigd. Met de gegevens die zijn opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en afvalwaterketen. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

Conclusie

Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is de ingreep aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren tegen het betreffende plan. Er is samenvattend sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4. *Toelichting op regels*

Er zijn Inleidende regels, Bestemmingsregels (Tuin, Wonen – 2) en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan Yme Dunenweg 7 te Hollum. Voor de regels wordt verwezen naar de regels die onderdeel uitmaken van het wijzigingsplan. Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Hollum 2009'.

5. *Wijzigingsprocedure*

In dit plan is gevolg gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders neergelegd in artikel 27.8.1.c. en in artikel 34.1.1.a. van het bestemmingsplan 'Hollum 2009'. Hierbij wordt de huidige bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie gewijzigd in de bestemming 'Wonen-2' en wordt de aanduiding 'verblijfsrecreatie' aangebracht. Eén en ander zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende Verbeelding. Er wordt voldaan aan de betreffende regels en voorwaarden zoals genoemd in de specifieke wijzigingsbevoegdheid in artikel 27.8. en in de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 34.1.1.a.

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.

Provincie Fryslân

Uit de brief met als onderwerp 'Nieuwe afspraken en werkwijze Wro per 1 februari 2012 van Gedeputeerde Staten van Fryslân (ingekomen 2 december 2014) volgt dat onderhavig plan voor het toevoegen van één woning in de bebouwde kom geen geval is waarvoor op basis van bijlage B bij genoemde brief vooroverleg is vereist. De woning past binnen de geactualiseerde woningbouwprogramma, zoals op 28 januari 2015 naar Provincie Fryslân is verstuurd/ gemaïld.

Wetterskip Fryslân

Op 2 maart 2015 is een digitale watertoets uitgevoerd. Deze digitale watertoets heeft geresulteerd in het wateradvies 'geen waterschapsbelang'. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

Overige overlegpartners

Er zijn geen reacties ontvangen die leiden tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vanaf 8 april tot en met 20 mei 2015 hun schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar te maken over het wijzigingsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

6. *Uitvoerbaarheidsaspecten*

Betreffende de *maatschappelijke betrokkenheid* bij voorliggende aanvraag wordt aangegeven dat op basis van de brief van GS van Fryslân (ingekomen 2 december 2014) geen vooroverleg met Provincie Fryslân is vereist. De digitale watertoets heeft ertoe geleid dat verder vooroverleg met Wetterskip Fryslân niet nodig is.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan naar voren worden gebracht. Hieruit volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Voor wat betreft de *economische uitvoerbaarheid* kan aangegeven worden dat het onderhavige project een particulier initiatief betreft dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis.

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

Wijzigingsplan Yme Dunenweg 7 te Hollum Ameland