

## **Wijzigingsplan**

### **Schoolstraat 6 te Hollum Ameland**

## Wijzigingsplan Schoolstraat 6 Hollum

# **Wijzigingsplan**

## **Schoolstraat 6 te Hollum Ameland**

### **Inhoud**

#### **Toelichting op wijzigingsplan**

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

#### **Regels**

#### **Verbeelding**

Wijzigingsplan Schoolstraat 6 te Hollum Ameland

Status: Vastgesteld

Datum: 6 juni 2016

## Wijzigingsplan Schoolstraat 6 Hollum

## 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  
Bijlage bij de Toelichting

### 1. Beschrijving van het plan

#### Aanleiding

Aanvrager heeft de wens een kapsalon te vestigen op de benedenverdieping aan de voorzijde van de vrijstaande woning aan de Schoolstraat 6 te Hollum. Aan de achterzijde van het pand wenst aanvrager een nieuw gedeelte te laten bouwen ten behoeve van permanent wonen door het gezin, dat momenteel uit 4 personen bestaat. Voor deze plannen is het noodzakelijk dat het bouwvlak vergroot wordt. Aanvrager heeft aangegeven geen verblijfsrecreatief appartement in het pand te wensen.

#### Huidige situatie

De vrijstaande woning is gesitueerd op een ruim perceel met een totale perceelgrootte van 782 m<sup>2</sup>. Onderhavige locatie is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummer 2158, plaatselijk bekend Schoolstraat 6 te Hollum. Het huidige ingetekende bouwvlak in het bestemmingsplan is gebaseerd op de feitelijke situatie, als zijnde strak om de gebouwde woning heen.

De Schoolstraat is een lang lint, dat de noord- en zuidkern van het centrum van Hollum met elkaar verbindt. Onderhavig plan voor een wijziging van het bouwvlak, teneinde de bestaande woning te vergroten ten behoeve van wonen en een kapsalon, wordt gesitueerd in het centrum van het dorp Hollum aan de oostzijde van de Schoolstraat. De omgeving van het perceel kenmerkt zich door woningbouw, horeca en detailhandel. De locatie aan de Schoolstraat 6 is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummer 2158. De geometrische plaatsbepaling is X-171.793/Y-605.900.

#### Planologische regeling

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Hollum 2009', vastgesteld door de raad op 14 december 2009. Het perceel heeft de bestemmingen 'Wonen-2' (artikel 27) en 'Tuin' (artikel 21). Het pand heeft de aanduiding 'verblijfsrecreatie', voor het toestaan van een ondergeschikt verblijfsrecreatief appartement.

In de regels van de bestemming 'Wonen-2' zijn mogelijkheden opgenomen om het (bestemmings-)plan te kunnen wijzigen ex artikel 3.6.1a Wro. De wijzigingsbevoegdheid geeft aan dat burgemeester en wethouders het (bestemmings-)plan kunnen wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd en dat de aanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt verwijderd. Deze wijzigingsmogelijkheden is neergelegd in artikel 27.8.1.a. en 27.8.1.b. van het bestemmingsplan 'Hollum 2009'.

#### Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

Ambtelijk is er vooroverleg geweest met betrekking tot het plan. In dit overleg zijn enkele aandachtspunten en opmerkingen aangegeven welke betrekking hebben op een verantwoorde ruimtelijke en planologische inpassing. De aanvrager heeft deze verwerkt in het nu voorliggende plan. Aangegeven kan worden dat het plan planologisch past bij het bestaande

bebouwingsbeeld, niet verstorend is voor de omgeving en er geen aantasting is van het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering ter plaatse. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden zoals neergelegd in artikel 27.8.2.

Het plan kan beschouwd worden, gezien de bestaande ruimtelijke visies, de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de ruimtelijke effecten van die activiteit op de omgeving, als goed inpasbaar en aanvaardbaar. Een welstand technische beoordeling moet nog volgen. Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is het plan aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren.

## **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.

Voor het vergroten van het bouwvlak is het de algemene lijn om bij planologische procedures, indien de situatie het toelaat, een standaard bouwvlak van 10 bij 15 meter (150 m<sup>2</sup>) op te nemen voor nieuwbouw van vrijstaande woningen. Bij onderhavig plan laat de situatie het toe om een groter bouwvlak toe te staan. Het door aanvrager gewenste bouwvlak van circa 140 m<sup>2</sup> is in verhouding met de grootte van de kavel en passend in de omgeving.

## **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 14 maart 2016 een digitale watertoets uitgevoerd. Voor het wateradvies korte procedure zie bijlage 1.

### 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 Schoolstraat 6 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 wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders neergelegd in artikel 27.8.1.a. en 27.8.1.b. van het bestemmingsplan 'Hollum 2009'. Hierbij wordt de vorm van het huidige bouwvlak gewijzigd binnen de bestemming 'Wonen-2'. Eén en ander zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende Verbeelding. Er wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals genoemd in de specifieke wijzigingsbevoegdheid in artikel 27.8.1.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 pro-

vincie 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 'Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014' van Gedeputeerde Staten van Fryslân volgt dat onderhavig plan voor wijziging van een bestaand bouwvlak voor een woning in de bebouwde kom geen geval is waarvoor vooroverleg is vereist. Eveneens geen vooroverleg is vereist voor het verwijderen van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'.

#### *Wetterskip Fryslân*

Op 14 maart 2016 is een digitale watertoets uitgevoerd. Deze digitale watertoets heeft geresulteerd in een wateradvies korte procedure, omdat minder dan 200m<sup>2</sup> aan extra verhard oppervlakte wordt gerealiseerd en het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalketen. Er is geen verder vooroverleg nodig. Voor het wateradvies korte procedure wordt verwezen naar bijlage 1.

#### Mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen

Een ieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf 13 april tot en met 25 mei 2016 schriftelijke of mondelinge zienswijzen 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 9 februari 2012) geen vooroverleg met Provincie Fryslân is vereist. De digitale watertoets heeft ertoe geleid dat verder vooroverleg met Wetterskip Fryslân niet nodig is.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan 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.