

Wijzigingsplan

Zuiderlaan 9 te Hollum Ameland

wijzigingsplan Zuiderlaan 9 te Hollum Ameland

Wijzigingsplan

Zuiderlaan 9 te Hollum Ameland

Inhoud

Toelichting op wijzigingsplan

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

Regels

Verbeelding

wijzigingsplan Zuiderlaan 9 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
- Bijlagen bij de Toelichting

1. *Beschrijving van het plan*

Aanleiding

De aanvrager vraagt om een binnenplanse bestemmingplanwijziging op het adres Zuiderlaan 9 te Hollum Ameland. Het als rijksmonument aangewezen voormalige commandeurshuis staat volgens informatie van aanvrager al 15 jaar leeg. Verzocht wordt het huidige bouwvlak aan de achterzijde van het pand te vergroten met circa 7m¹. Dit is noodzakelijk omdat het pand erg klein is en in de huidige afmeting geen goede toekomst heeft als bruikbaar woonhuis. Het vergroten van de woning levert een toekomstbestendige woning op. Daarnaast is het gewenst als extra financiële drager voor de restauratie en opwaardering van het terrein een ondergeschikt recreatief appartement te realiseren aan de achterzijde van de woning.

Huidige situatie

Het plan betreft het restaureren van een voormalig commandeurshuis en het opwaarderen van het terrein. De woning is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht aan de zuidkant van Hollum. De woning zal voor permanente bewoning verhuurd worden en een ondergeschikt deel zal recreatief verhuurd worden. De omgeving van het perceel kenmerkt zich overwegend door woningen. Naast het pand bevindt zich een complex met recreatieve appartementen. In de nabijheid bevindt zich de Nederlands Hervormde kerk. De locatie aan de Zuiderlaan 9 is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummers 9. De geometrische plaatsbepaling is X- 171.813 /Y- 605.443

Planologische regeling

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Hollum 2009', vastgesteld door de raad op 14 december 2009. Het perceel heeft de bestemmingen 'Wonen-1' (artikel 26) en 'Tuin' (artikel 21) en 'Waarde- beschermd Dorpsgezicht'(artikel 30).

In de regels van de bestemming 'Wonen-1' is de mogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen het plan te wijzigen ex artikel 3.6.1a Wro in die zin dat de situering en de vorm van bouwvlakken wordt gewijzigd. Deze wijzigingsmogelijkheid is neergelegd in artikel 26.8.1.a van het bestemmingsplan 'Hollum 2009'. Er wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals genoemd in de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 26.8.2. In artikel 26.8.1.d. 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 het beleid voor ondergeschikte verblijfsrecreatieve appartementen.

Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

Het pand is gelegen in een straat met overwegend woningen. Gezien het hier hoofdzakelijk om een woonomgeving gaat is het een positieve ontwikkeling dat het pand toekomstbestendig wordt gemaakt en weer bewoond zal kunnen gaan worden. Qua bebouwing en bebouwingmassa wijzigt de opzet op het perceel nauwelijks. Enkel het gebruik zal voor een deel

wijzigen van bijgebouw naar hoofdgebouw. Dit is noodzakelijk om te kunnen komen tot een voor deze tijd volwaardige woning. Positief bij deze ontwikkeling is dat er aan bebouwing nagenoeg niets bijkomt, de gebouwen deels vernieuwd deels gerenoveerd worden en de woning weer bewoont gaat worden. Dit zal zeker bijdragen aan een verbetering van de leefomgeving ter plaatse en het straatbeeld.

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.

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 1 december 2016 een digitale watertoets uitgevoerd. Zie tevens paragraaf 5, onder Wetterskip Fryslân. Voor het wateradvies korte procedure wordt verwezen naar 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 – 1) en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan Zuiderlaan 9 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 26.8.1.a. en in artikel 26.8.1.d. van het bestemmingsplan 'Hollum 2009'. Hierbij wordt het bouwvlak in de bestemming 'Wonen-1' vergroot 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 26.8. en gemeentelijk beleid.

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 (ingekomen 2 december 2014) volgt dat onderhavig plan voor wijziging van een bestaand bouwvlak voor een woning in de bebouwde kom en het aanbrengen van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' geen geval is waarvoor op basis van bijlage B bij genoemde brief vooroverleg is vereist.

Wetterskip Fryslân

Voor wat betreft de waterparagraaf is op 1 december 2016 een digitale watertoets uitgevoerd. Deze digitale watertoets heeft geresulteerd in een wateradvies korte procedure, omdat minder dan 200m² 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.

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 2 februari tot 15 maart 2017 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.