

Wijzigingsplan

Kardinaal de Jongweg 9 te Nes Ameland

Wijzigingsplan Kardinaal de Jongweg 9 te Nes Ameland

Wijzigingsplan

Kardinaal de Jongweg 9 te Nes 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 Kardinaal de Jongweg 9 te Nes 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

Aanvragers verzoeken om het bouwvlak te vergroten op het adres Kardinaal de Jongweg 9 te Nes Ameland. Verzocht wordt het bouwvlak zodanig te wijzigen dat het bouwplan voor uitbreiding van de woning kan worden gerealiseerd. De aanvragers willen de woning verbouwen om aan de wensen en eisen van de tijd te voldoen, zodat ze er daar nog lange tijd comfortabel kunnen woen.

Huidige situatie

Het bouwvlak bevindt zich op het perceel Kardinaal de Jongweg 9 te Nes, kadastraal bekend als sectie A perceel 2977. Dit perceel ligt tussen de Van der Stratenweg en de Kardinaal de Jongweg. Op het perceel staan een pand met woonfunctie (de te verbouwen woning) en een bijgebouw. Het bijgebouw zal gesloopt moeten worden ten behoeve van de verbouw van de woning. De locatie in RD-coördinaten is X 180.737/ Y 606.729.

Planologische regeling

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Nes', vastgesteld door de raad op 24 november 2014. De voorziene vergroting van het bouwvlak bevindt zich geheel in de bestemming 'Wonen – 1' (artikel 27 uit het bestemmingsplan) met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 33).

De situering en vorm van bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen – 1' kunnen door Burgemeesters en Wethouders gewijzigd worden (artikel 27.8.1.a), mits geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd dorpsgezicht, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het perceel is niet direct aan de openbare weg gelegen, maar achter perceel kadastraal bekend als sectie A perceel 4993 (Van der Stratenweg 12). De vergroting van het bouwvlak doet daarom geen afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid.

De locatie van het bouwvlak heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor locaties met deze bestemming geldt een onderzoeksplicht voor bouwwerken groter dan 50 m². Dit houdt in dat een rapport overlegd moet worden waarin de archeologische waarden die kunnen worden verstoord door de bouwwerkzaamheden in voldoende mate zijn vastgesteld en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Er zal circa 32 m² (nieuwe) grond worden verstoord. Omdat in onderhavig geval bouwvlak met minder dan 50 m² toeneemt, hoeft niet aan de onderzoeksplicht te worden voldaan.

De locatie valt buiten de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Wel is de woning op het perceel een Rijksmonument. Wat betreft het vergroten van het bouwvlak worden op het gebied van cultuurhistorie geen beletselen verwacht.

Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het vergroten van het bouwvlak ter grootte van de te realiseren aanbouw van de woning. Er zal geen verstoring plaatsvinden van het bestaande bebouwingsbeeld, de omgeving en het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld en de belevingswaarde van het gebied en de situering ter plaatse. Het plan kan beschouwd worden als goed inpasbaar en aanvaardbaar, gezien de bestaande ruimtelijke visies, de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de ruimtelijke effecten van die activiteit op de omgeving.

2. *Beleidskader*

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Nes'. Het gemeentelijke beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid.

De woning op het perceel is een Rijksmonument met nummer 7634. Hierop is de Erfgoedwet van toepassing, en vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet in 2019 eveneens het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. De vergroting van het bouwvlak heeft geen negatieve effecten op de status als Rijksmonument. De status als Rijksmonument zal door de welstandcommissie Hûs en Hiem bij de bouwplannen worden gewogen.

3. *Omgevingsaspecten*

Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische en cultuurhistorische aspecten zijn onder hoofdstuk 1 al benoemd.

Natuur

De locatie bevindt zich in het dorp Nes, op afstand van de Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland). Er worden daarom geen beletselen op het gebied van natuur verwacht.

Water

Op 10 mei 2017 is een digitale watertoets uitgevoerd om de effecten van het plan op de waterhuishouding in beeld te brengen. Zie tevens paragraaf 5, onder vooroverleg Wetterskip Fryslân.

Overige omgevingsaspecten

Er worden geen beletselen verwacht op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

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 ('Wonen – 1', 'Waarde – Archeologie') en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan Kardinaal de Jongweg 9 te Nes Ameland. Voor de regels wordt verwezen naar de regels die onderdeel uitmaken van het wijzigingsplan. Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Nes'.

5. *Wijzigingsprocedure*

In dit plan is gevolg gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders uit artikel 27.8.1.a van bestemmingsplan 'Nes'. Hierbij wordt de situering en vorm van een bouwvlak gewijzigd. De gewijzigde situatie is weergegeven op de bij dit besluit behorende Verbeelding. Er wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 27.8.2 van het bestemmingsplan.

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 'Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014 van Gedeputeerde Staten van Fryslân (ingekomen 2 december 2014) volgt dat onderhavig plan voor het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van een woning binnen stedelijk gebied geen geval is waarvoor op basis van bijlage B bij genoemde brief vooroverleg is vereist.

Wetterskip Fryslân

Voor wat betreft de waterparagraaf is op 10 mei 2017 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 29 juni tot en met 9 augustus 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.