

Wijzigingsplan

Miedenweg 23 te Nes Ameland

Wijzigingsplan Miedenweg 23 te Nes Ameland

Wijzigingsplan

Miedenweg 23 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 Miedenweg 23 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

Aanvrager verzoekt om het bouwvlak te vergroten op het adres Miedenweg 23 te Nes Ameland. Verzocht wordt het bouwvlak zodanig te wijzigen dat de bouwplannen gerealiseerd kunnen worden. De plannen betreffen het vergroten van de woning door op de begane grond een extra slaapkamer te maken in het bestaande bijgebouw. Dit bijgebouw wordt verbonden met de woning door een nieuw te bouwen verbindingsgedeelte, waardoor het plan tevens voorziet in het voor de toekomst seniorproof maken van de woning. Daarnaast wenst aanvrager in een ander gedeelte van het bestaande bijgebouw een recreatieve studio voor twee personen te realiseren. Door de plannen neemt het bebouwde oppervlakte met 10 m² toe.

Huidige situatie

Het bouwvlak bevindt zich op het perceel Miedenweg 23 te Nes, kadastraal bekend gemeente Nes, sectie A, nummer 4631. Dit perceel ligt aan de rand van het dorp Nes. De omgeving van het perceel kenmerkt zich voornamelijk door woningbouw. Ook is een winkel ten behoeve van woning en projectinrichting binnen 100 meter van het perceel gesitueerd. Op het perceel staan een pand met woonfunctie en een (te verbouwen) bijgebouw. De geometrische plaatsbepaling is X-180.812/ Y-606.436.

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). De realisatie van een ondergeschikt recreatieve studio bevindt zich eveneens binnen de bestemming 'Wonen-1'.

De situering en vorm van bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen – 1' kunnen door Burgemeesters en Wethouders gewijzigd worden (artikel 27.8.1.a.). De aanduiding 'Verblijfsrecreatie' kan door Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden worden aangebracht voor een ondergeschikte verblijfsrecreatieve functie (artikel 27.8.1.c.)

De wijzigingsbevoegdheden mogen uitsluitend toegepast worden, 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 (artikel 27.8.2) en als voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27.8.1.c. Onderhavig plan voldoet aan de voorwaarden in artikel 27.8.1.c. en artikel 27.8.2.

Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het vergroten van het bouwvlak. 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.

3. *Omgevingsaspecten*

Archeologie en cultuurhistorie

De Friese Archeologische en Monumentenkaart Extra (Famke) is richtinggevend voor het bepalen van de archeologische verwachtingen van het projectgebied. Famke geeft aan dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Er worden geen beletselen verwacht op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

Natuur

De locatie bevindt zich aan de rand van het dorp Nes, op afstand van de Natura 2000-gebieden en niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland). De locatie heeft een zeer beperkte ecologische waarde. Er worden geen beletselen op het gebied van natuur verwacht.

Water

Op 16 november 2017 is een digitale watertoets uitgevoerd om de effecten van het plan op de waterhuishouding in beeld te brengen. De watertoets resulteert in een wateradvies 'korte procedure'. Zie tevens paragraaf 5, onder vooroverleg Wetterskip Fryslân en bijlage 2.

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. Voor de ruimtelijke onderbouwing en een plattegrond van de verbouwplannen wordt verwezen naar bijlage 1.

4. *Toelichting op regels*

Er zijn Inleidende regels, Bestemmingsregels ('Wonen – 1' en 'Tuin') en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig wijzigingsplan Miedenweg 23 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 wijzigingsbevoegdheden van Burgemeester en Wethouders uit de artikelen 27.8.1.a en 27.8.1.c. van bestemmingsplan 'Nes'. Hierbij wordt de situering en vorm van een bouwvlak gewijzigd en wordt de aanduiding 'VR' op de plankaart aangebracht. De gewijzigde situatie is weergegeven op de bij dit besluit behorende Verbeelding. Er wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheden in de artikelen 27.8.1.c en 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 16 november 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 2.

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 25 januari tot-en-met 7 maart 2018 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 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.

Bijlagen bij Toelichting

bijlage 1	Ruimtelijke onderbouwing en verbouwplan (plattegrond)
bijlage 2	Wateradvies korte procedure Wetterskip Fryslân