

Wijzigingsplan

Cornelis Bruinpad 6 Hollum

Wijzigingsplan

Cornelis Bruinpad 6 Hollum

Inhoud

Toelichting op het wijzigingsplan

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

Regels

Verbeelding

1. Beschrijving van het plan

Aanleiding

Eind 2020 is reeds een vergunning verleend voor de uitbreiding van de woning en het toevoegen van een recreatief appartement in deze uitbreiding aan het Cornelis Bruinpad 6 in Hollum. In deze vergunning wordt uitgegaan van de bouw van een recreatief appartement tegen het bestaande woonhuis aan. De uitbreiding én de functiewijziging zijn vergund middels een planologisch kruimelgeval, respectievelijk conform bijlage 2, artikel 4, lid 1 en lid 9 van de WABO. Omdat de oorspronkelijk aangevraagde uitbreiding ongeveer 50 m² bedroeg kon een kruimelgeval met reguliere procedure worden toegepast. De beleidsregel Planologische kruimelgevallen gemeente Ameland 2016 stelt namelijk dat van deze regeling gebruik kan worden gemaakt indien niet meer dan 50 m² aan bebouwing buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Na verlening van voornoemde vergunning is Initiatiefnemer vervolgens met de eigenaar van het aangrenzende perceel G1661 tot een grondruil overeengekomen, waardoor ten oosten van de woning/achter de woning meer ruimte ontstaat voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. Het perceel wordt een stuk dieper (zie bijlage 3 en 4). Wens van de aanvrager is nu om een grotere uitbreiding te realiseren dan is vergund. Concreet wil initiatiefnemer de woning aan de achterkant uitbreiden met een berging en een doorgang naar het recreatieve appartement. De vorm van het recreatieve appartement verandert niet, maar zal ongeveer 2,5 meter naar het oosten/naar achteren opschuiven. In totaal zal er dus meer oppervlakte buiten het bouwvlak worden gebouwd door het tussenvoegen van de berging en de doorgang naar het appartement. Omdat de uitbreiding buiten het bouwvlak nu flink meer wordt dan 50 m² kan volgens het beleid geen gebruik worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling met een reguliere procedure.

Op basis van artikel 27.8.1 sub a van bestemmingsplan 'Hollum 2009' kan wel een wijzigingsbevoegdheid worden toegepast om de situering of vorm van het bouwvlak te wijzigen. Hiervoor geldt een uitgebreide procedure waarbij het college bevoegd is tot het vaststellen van het wijzigingsplan. Omdat de nieuwe gewenste situering van het recreatieve appartement niet meer conform de verleende vergunning is, zal hier ook een nieuwe planologische toestemming voor moeten worden verleend. Dit kan eveneens middels een bestemmingswijziging op basis van artikel 27.8.1. sub c van het bestemmingsplan, in die zin dat de aanduiding 'vr' (verblijfsrecreatie) ter plaatse van het appartement wordt toegevoegd voor het recreatief medegebruik van de woning. Omdat het perceel dieper wordt zal er voor de achterkant (oostkant) van het nieuwe perceel een bestemmingswijziging plaats moeten vinden, in die zin dat de bestemming 'wonen-1', waar op deze locatie nu nog sprake van is, zal worden omgezet in 'wonen-2'. Op deze manier ontstaat er een groter perceel die in zijn geheel als 'wonen-2' is bestemd. Laatstgenoemde bestemmingswijziging is mogelijk middels artikel 26.8.1. onder b van het bestemmingsplan.

De uitbreiding van het bouwvlak, het aanbrengen van de vr-aanduiding én de omzetting van de 'wonen-1' bestemming naar 'wonen-2' achterop het perceel kunnen in dezelfde wijzigingsprocedure worden meegenomen. Het betreft hier wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6.1a Wro

Huidige situatie

Het bestaande woonhuis en het te bouwen recreatief appartement op het adres Cornelis Bruinpad 6, met het te bouwen recreatief appartement zijn gesitueerd op een totaal perceel van 342 m² (kadastrale percelen Ballum, sectie G, nummers 323 en 1340). Het hierbij behorende bouwvlak in het bestemmingplan is strak om de bestaande woning, plus het te bouwen appartement heen getekend.

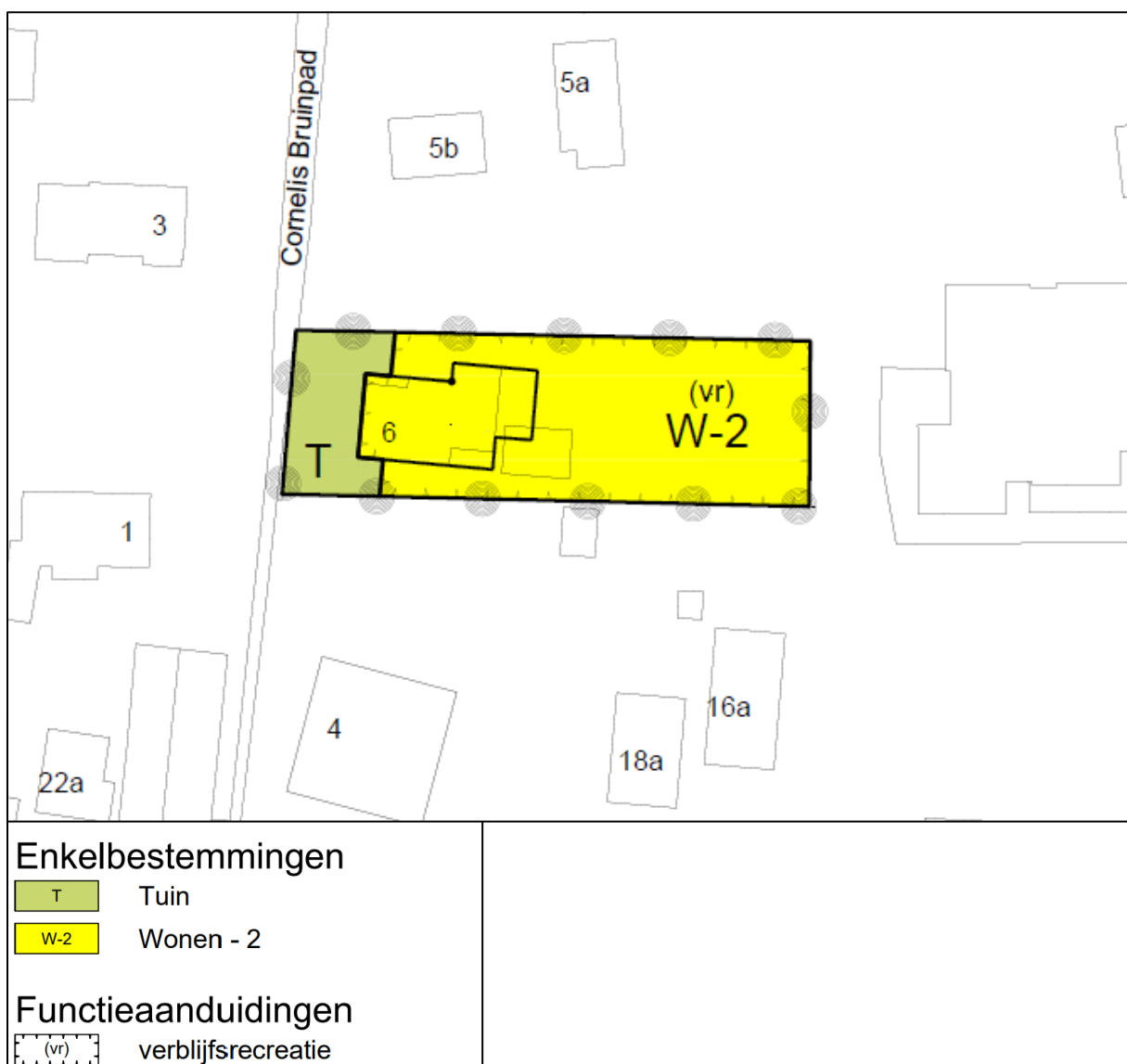
Het gebruiksoppervlak van het recreatief appartement, het deel dat wordt gebruikt voor recreatief medegebruik, is 76,2 m2, oftewel zo'n 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning die 174 m2 bedraagt.

Het Cornelis Bruinpad betreft een weg/paadje waar doorgaand autoverkeer niet mogelijk is. De omgeving van het perceel Cornelis Bruinpad 6 bestaat uit redelijk ruime percelen met bestaande woningen, dan wel de mogelijkheden voor de realisatie van woningen, oftewel woningbouw.

Gewenste situatie

Het iets gewijzigde plan betekent dat het bestaande woonhuis aan de oostzijde wordt uitgebreid met een berging en doorgang naar het recreatief appartement. Het te bouwen appartement blijft vrijwel ongewijzigd, maar schuift een aantal meter op naar het oosten. In vierkante meters betekent dit dat het totale gebruiksoppervlak van de woning 189 m2 bedraagt, waarvan 81,2 m2 bedoeld voor recreatief medegebruik (ongeveer 40%).

Teneinde dit iets gewijzigde plan uit te kunnen voeren, is het noodzakelijk dat het bestaande bouwvlak wordt vergroot, zodat de bebouwing die buiten het bouwvlak komt te liggen, minder is dan 50 m2. De wijziging van het bouwvlak heeft geresulteerd in de onderstaande verbeelding, waarbij het bouwvlak aan de oostkant iets is verruimd. Door een grondruil wordt ook het perceel aanzienlijk groter, dit zal middels een wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel als wonen-2 worden bestemd.



Planologische regeling

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Hollum 2009', vastgesteld door de raad op 14 december 2009, met de bestemming 'Wonen-2'. De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor appartementen, voor zover ondergeschikt aan het wonen. Appartementen zijn voorzien van de aanduiding "verblijfsrecreatie". Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m².

De gewenste verschuiving van het te bouwen appartement, betekent dat een deel wordt gesitueerd op kadastraal perceel Ballum, sectie G, nummers 1341 waarvoor nu de bestemming 'Wonen-1' geldt. De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn eveneens onder meer bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor appartementen, voor zover ondergeschikt aan het wonen. Appartementen zijn voorzien van de ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie" en aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m², waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gemeente wordt nagestreefd.

In de regels van de bestemming 'Wonen-2' en 'Wonen-1' 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 plan kunnen wijzigen in die zin dat (onder meer) de situering en het bouwvlak wordt gewijzigd. Deze wijzigingsmogelijkheid is neergelegd in artikel 27.8.1.a van het bestemmingsplan 'Hollum 2009' voor de bestemming 'Wonen – 2' en in artikel 26. 8. 1. voor wat betreft de bestemming 'Wonen – 1'. De regels in de bestemming 'wonen-1' zullen echter niet meer van toepassing zijn daar de bestemming 'wonen-1' zal worden gewijzigd naar de bestemming 'wonen-2' middels een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen onder artikel 26.8.1. onder b van het bestemmingsplan.

Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

De wijzigingsbevoegdheden waar gebruik van wordt gemaakt mogen uitsluitend worden toegepast mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan (in deze situatie) het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ambtelijk is er vooroverleg geweest met betrekking tot het plan. In dit overleg zijn enkele aandachtspunten en opmerkingen aangegeven voor een verantwoorde ruimtelijke en planologische inpassing. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het nu voorliggende plan.

Geconcludeerd kan worden dat het plan planologisch nog steeds past bij het bestaande bebouwingsbeeld, niet verstorend is voor de omgeving en geen aantasting met zich meebrengt van het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. de situering ter plaatse. Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Het plan kan beschouwd worden, gezien de bestaande ruimtelijke visies, de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de ruimtelijke effecten op de omgeving als goed inpasbaar en aanvaardbaar. Een welstand technische beoordeling van het oorspronkelijke plan heeft reeds plaatsgevonden en gelet op de marginale aanpassingen kan worden volstaan met het hiervoor reeds uitgebrachte positieve advies.

2. Beleidskader

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Hollum 2009'. Het gemeentelijk beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid.

Ná de beoogde grondruil ontstaat een beschikbaar perceel van ongeveer 675 m², zijnde de kadastrale percelen Ballum, sectie G, nummers 323 en 1340, aangevuld met delen van de percelen 1660 en 1340.

Het huidige bouwvlak is in het bestemmingsplan strak om de bestaande woning getekend, waardoor er niet veel ruimte is voor uitbreiding buiten het bouwvlak. 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 m²) op te nemen voor nieuwbouw van vrijstaande woningen. Bij onderhavig plan laat de situatie het toe om een groter bouwvlak toe te staan. Het gewenste bouwvlak van circa 140 m² is in verhouding met de grootte van de kavel en passend in de omgeving.

Ten aanzien van het aanbrengen van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' (vr) is in het verblijfsrecreatief beleid van de gemeente Ameland opgenomen dat per woning mag maximaal 40% van het totale gebruiksoppervlak beschikbaar worden gemaakt voor recreatief medegebruik. Dit moet worden gerealiseerd in het hoofdgebouw al dan niet in een aan- of uitbouw en is zeer zeker geen vrijstaand gebouwtje. Bij de herziening van bestemmingsplannen wordt dit medegebruik middels een aanduiding verblijfsrecreatie opgenomen. De richtlijn hierbij is dat het recreatief medegebruik van ondergeschikt belang is. In onderhavig plan blijft er sprake van 1 logiesgedeelte, direct toegankelijk vanuit de woning en passend binnen het gestelde aan de gebruiksoppervlakte. Hiermee voldoet de aanvraag aan de bepalingen in de verblijf recreatieve nota's van gemeente Ameland.

3. Omgevingsaspecten

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

Ten behoeve van de wateraspecten is op 14 juli 2021 een digitale watertoets doorlopen. Hieruit kwam naar voren dat het plan een beperkte invloed heeft op de wateraspecten die van belang zijn bij ruimtelijke plannen en dat de korte procedure van toepassing is. Binnen stedelijk gebied is het noodzakelijk om toename van verharding te compenseren als deze meer dan 200 m² betreft. De toename van verharding blijft in dit geval ruim onder de 200 m², waardoor het niet nodig is om deze toename te compenseren.

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-2' en 'Tuin') en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig 'wijzigingsplan Cornelis Bruinpad 6/6a te Hollum'. Voor deze regels wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Hollum 2009' die onderdeel uitmaken van het wijzigingsplan. Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Hollum 2009'.

5. Wijzigingsprocedure

Met dit plan wordt beoogd om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders, zoals neergelegd in artikel 27.8.1.a van het bestemmingsplan 'Hollum 2009'. Hierbij wordt de grootte van het huidige bouwvlak gewijzigd binnen de bestemming

‘Wonen-2’. Voor het aanbrengen van de ‘vr’ aanduiding ‘verblijfsrecreatie’(vr) wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals neergelegd in artikel 27.8.1. sub c van het bestemmingsplan ‘Hollum 2009’. Voor het omzetten van de bestemming ‘wonen-1’ naar ‘wonen-2’ aan de oostkant van het perceel wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd onder artikel 26.8.1. onder b van het bestemmingsplan. Een en ander is nader weergegeven op de bij dit wijzigingsplan behorende Verbeelding.

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 volgt dat onderhavig plan voor wijziging van een bestaand bouwvlak voor een woning in de bebouwde kom geen geval is waarvoor vooroverleg is vereist.

Wetterskip Fryslân

Voor wat betreft de waterparagraaf is op 14 juli 2021 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.

Mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen

Eenieder dient in de gelegenheid te worden gesteld om een schriftelijke of mondelinge zienswijzen kenbaar te maken over het wijzigingsplan.

6. Uitvoerbaarheidsaspecten

Betreffende de maatschappelijke uitvoerbaarheid bij voorliggende aanvraag wordt aangegeven dat op basis van de brief van GS van Fryslân geen vooroverleg met Provincie Fryslân is vereist. Het wijzigingsplan heeft vanaf 7 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden aangegeven 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.