

Wijzigingsplan

Duinweg 1a Nes

Wijzigingsplan

Duinweg 1a Nes

Inhoud

Toelichting op het wijzigingsplan

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

Regels

Verbeelding

1. Beschrijving van het plan

Aanleiding

De woning aan de Duinweg 1a betreft een voormalige kippenschuur die in het verleden door een vorige eigenaar omgebouwd is tot recreatiewoning. Het gebouw is een bestaande recreatieve woning, die niet onder het overgangsrecht valt. In 2015 is reeds een vergunning verleend voor het verbouwen van de woning aan de Duinweg 1a. De verbouwing is vergund middels een vergunningprocedure, respectievelijk conform artikel 2.1 lid 1 a van de WABO. De woning is echter buiten het aangegeven bouwvlak op het perceel gesitueerd. Daarnaast heeft de woning een aanduiding 'specifieke vorm van bewoning – recreatieve bewoning'. Deze aanduiding werd gegeven aan bijgebouwen die sinds 1983 ononderbroken gebruikt werden voor recreatieve bewoning. De woning wordt momenteel echter gebruikt voor permanente bewoning. Dit is een gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

De wens van de aanvrager is om het huidige gebruik te legaliseren door de situering van het bouwvlak te wijzigen en de aanduiding 'specifieke vorm van bewoning – recreatieve bewoning' te verwijderen. Op basis van 27.8.1 sub a en f van bestemmingsplan 'Nes' kan een wijzigingsbevoegdheid worden toegepast om de situering van het bouwvlak te wijzigen en de aanduiding te verwijderen. Hiervoor geldt een uitgebreide procedure waarbij het college bevoegd is tot vaststellen van het wijzigingsplan.

Op 22 september 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden met de aanvrager. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat de gemeente de toelichting en het ontwerp wijzigingsplan opstelt voor de woning aan de Duinweg 1a te Nes.

Huidige situatie

Het bestaande woonhuis op het adres Duinpad 1a met de aanduiding 'specifieke vorm van bewoning – recreatieve bewoning' is gesitueerd op een totaal perceel van 695 m² (kadastraal perceel Nes, sectie A, nummer 3983). Het perceel heeft de bestemming 'Wonen-1'. De locatie van de bestaande woning komt op dit moment niet overeen met de locatie van het bouwvlak in het bestemmingsplan.

Het bouwvlak in het bestemmingsplan bedraagt 150 m². De bestaande woning is gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bewoning – recreatieve bewoning'. De oppervlakte van de aanduiding en de woning is gelijk, namelijk 110 m². De woning wordt echter niet gebruikt voor recreatieve bewoning, maar wordt gebruikt voor permanente bewoning.

Gewenste situatie

Het gewijzigde plan betekent dat het bouwvlak op het perceel in zuidwestelijke richting wordt verplaatst. Hierdoor komt het bouwvlak strak om de bestaande woning binnen het bouwvlak op het perceel te liggen. Het bouwvlak zal door deze wijziging met 40 m² in oppervlakte afnemen. Daarnaast zal de aanduiding 'specifieke vorm van bewoning – recreatieve bewoning' verwijderd worden. De woning krijgt de bestemming 'Wonen-1'. Daarnaast zullen er regels opgenomen worden ten behoeve van het beschermen van de archeologische waarden in het gebied (zie ook '3. Omgevingsaspecten'). De wijziging van de situering van het bouwvlak en het verwijderen van de aanduiding hebben geresulteerd in de onderstaande verbeelding. (verbeelding Rho)

Planologische regeling

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Nes', vastgesteld door de raad op 24 november 2014, met de bestemming 'Wonen-1'. De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor appartementen, voor zover ondergeschikt aan

het wonen, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van ten hoogste 50m².

In de regels van de bestemming 'Wonen-1' zijn mogelijkheden opgenomen om het (bestemmings)plan te kunnen wijzigen ex artikel 3.6.1a Wro. De wijzigingsbevoegdheid geeft aan dat burgemeesters en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat (onder meer) de situering van het bouwvlak wordt gewijzigd en dat de aanduiding 'specifieke vorm van bewoning – recreatieve bewoning' verwijderd wordt. Deze wijzigingsbevoegdheid is neergelegd in artikel 27.8.1 sub a en f van het bestemmingsplan 'Nes' uit 2014.

Ruimtelijke 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.

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.

2. Beleidskader

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Nes' uit 2014. Het gemeentelijk beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid.

3. Omgevingsaspecten

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

Wat betreft de archeologische verwachtingswaarden op het perceel, geldt hier het advies 'karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)' van de Archeologische kaart van de provincie Fryslân (de Famke). Dit betekent dat er bij ingrepen groter dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Gezien er geen ingrepen plaats vinden die groter zijn dan 500 m² zijn er geen beletselen op het gebied van archeologie. Wel heeft de provincie Fryslân aangegeven dat er een dubbelbestemming op het perceel gelegd moet worden om de verwachtingswaarden te beschermen, conform de vereisten van de Erfgoedwet. In de bestemming Wonen – 1 is geen wijzigingsprocedure opgenomen ten behoeve van een dubbelbestemming voor archeologie. Daarom wordt voor deze locatie verwezen naar de regels die gelden voor archeologie zoals aangegeven in bestemmingsplan 'Nes' uit 2014. De archeologische waarden zullen uiteindelijk in het nieuw op te stellen omgevingsplan opgenomen worden.

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 en Bestemmingsregels ('Wonen-1') van toepassing voor onderhavig 'wijzigingsplan Duinweg 1a te Nes'. Voor deze regels wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Nes' uit 2014 die onderdeel uitmaken van het wijzigingsplan. Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Nes' uit 2014.

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 sub a van het bestemmingsplan 'Nes' uit 2014. Hierbij wordt de situering van het huidige bouwvlak gewijzigd zodat deze strak om de bestaande woning komt te liggen. Voor het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van bewoning – recreatieve bewoning' wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals neergelegd in artikel 27.8.1 sub f van het bestemmingsplan 'Nes' uit 2014. De wijzigingen worden 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 'Aanpassing notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslan' van Gedeputeerde Staten van Fryslân, ontvangen door de gemeente op 5 februari 2019, volgt dat onderhavig plan voor wijziging van een bestaand bouwvlak voor een woning in de bebouwde kom geen geval is waarvoor vooroverleg is vereist.

Wel heeft de provincie Fryslân aangegeven dat er een dubbelbestemming op het perceel gelegd dient te worden die de archeologische verwachtingswaarden beschermt, conform de vereisten van de erfgoedwet (zie ook '3. Omgevingsaspecten').

Mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen

Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke of mondelinge zienswijze 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 ter inzage gelegen van .. t/m ... In deze periode zijn wel/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.