

Wijzigingsplan

Meester Oudweg Buren – vergroten bouwvlak

Wijzigingsplan

Meester Oudweg Buren – vergroten bouwvlak

Inhoud

Toelichting op het wijzigingsplan

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

1. Beschrijving van het plan

Aanleiding

Op 14 juni 2022 is door het college van B&W van de gemeente Ameland het wijzigingsplan 'Bouw woning Meester Oudweg Buren Ameland' vastgesteld. Met dit wijzigingsplan is, om de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken, de voormalige agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming waarbij een bouwvlak van 120 m² is aangebracht. Het betreft perceel Nes D1579, welke in het noorden grenst aan perceel van de woning Meester Oudweg 8.

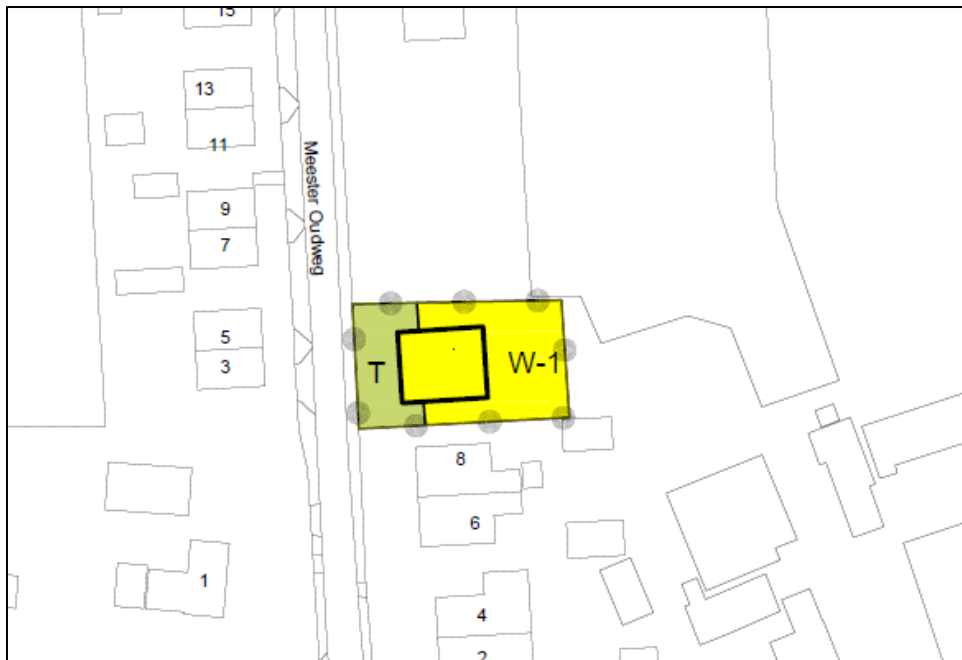
De wijzigingsbevoegdheid waar gebruik van is gemaakt is in het bestemmingsplan Buren opgenomen onder artikel 23.1 onder d. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft het college de mogelijkheid om de bestemming van agrarisch-cultuurgrond te wijzigen naar wonen-1 en/of tuin, waarbij een bouwvlak wordt toegevoegd. In de wijzigingsbevoegdheid is als specifieke voorwaarde opgenomen dat een woonhuis maximaal 120 m² mag bedragen. Omdat dit bouwvlak in eerste instantie voldoende leek om aan de wensen van initiatiefnemer te voldoen is derhalve een bouwvlak aangebracht met 120 m².

Tijdens het voorbereiden van de vergunningaanvraag voor de bouw van de woning is de bij initiatiefnemer toch de wens ontstaan om een grotere woning te realiseren. Een eerste ambtelijke beoordeling heeft uitgewezen dat een woning groter dan 120 m² hier aanvaardbaar wordt geacht. Ambtelijk is positief geoordeeld over een woning van maximaal 150 m². Met het huidige bouwvlak is dit echter niet mogelijk, omdat er zo een forse overschrijding van het bouwvlak ontstaat. Het bouwvlak zal daarom vergroot moeten worden naar 150 m². Initiatiefnemer wil daarnaast een kleine wijziging van de situering van het bouwvlak, zodat het bouwvlak parallel komt te liggen met de woning aan de Meester Oudweg 8. In de bijlage is het door de initiatiefnemer voorgestelde bouwvlak opgenomen.


Omdat het betreffende wijzigingsplan onderdeel uitmaakt van het moederplan, namelijk bestemmingsplan 'Buren', is onderzocht of het bestemmingsplan 'Buren' mogelijkheden biedt om het bouwvlak te vergroten en iets bij te draaien. In artikel 17.8.1. onder a wordt het college de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken wordt gewijzigd. Op basis hiervan kan de gevraagde wijziging middels een wijzigingsprocedure mogelijk worden gemaakt. Dit document bevat een toelichting op het wijzigingsplan ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak op het betreffende perceel aan de Meester Oudweg, kadastraal bekend als Nes D1579.

Huidige situatie

In de huidige situatie is nog geen woning aanwezig. De planologische mogelijkheden zijn vastgelegd in het wijzigingsplan 'Bouw woning Meester Oudweg Buren Ameland. Binnen dit wijzigingsplan is een woning van 120 m² toegestaan. De huidige verbeelding is hieronder weergegeven:

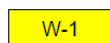


Plangebied


 Buren - Meester Oudeweg woningbouw

Enkelbestemmingen

 Tuin

 Wonen - 1

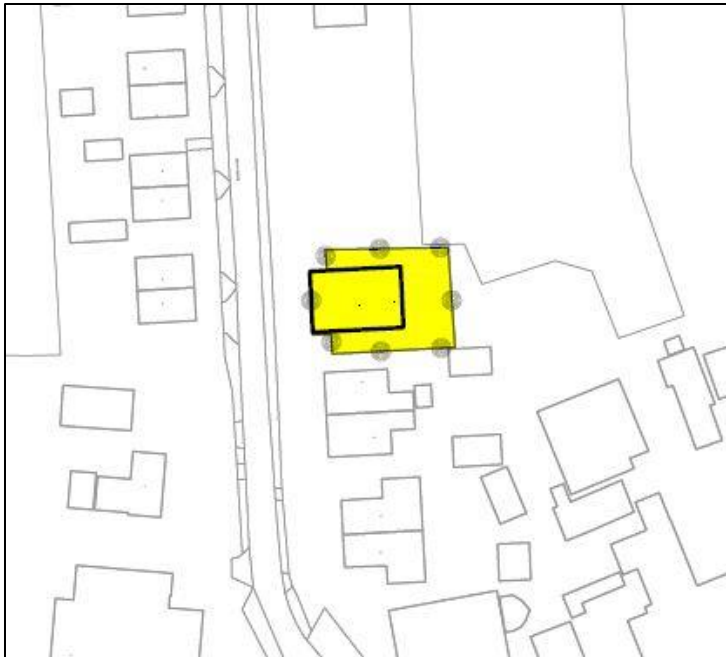
Bouwvlakken

 bouwvlak

Huidige verbeelding Perceel NESD1579

Gewenste situatie


Het gewijzigde plan houdt in dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot en de situering van het bouwvlak enigszins wijzigt, in die zin dat het bouwvlak parallel komt te liggen met de woning ten zuiden van het perceel, gelegen aan de Meester Oudweg 8. Door de vergroting van het bouwvlak zal deze aan de achterkant met drie meter worden verlengd. Hierdoor ontstaat een bouwvlak van 150 m².




Plangebied

 Meester Oudweg Buren – vergroten bouwvlak

Enkelbestemmingen

 W-1 Wonen - 1

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gewenste verbeelding Perceel NESD1579

Planologische regeling

Van toepassing is het wijzigingsplan 'Bouw woning Meester Oudweg Buren', vastgesteld door de raad op 14 juni 2022. Wat betreft de bouwregels voor het bouwen van een woning zijn de regels van de bestemming 'Wonen - 1' van het bestemmingsplan 'Buren' van de gemeente Ameland van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van een woonhuis ten hoogste 120 m² zal bedragen.

In de bestemming 'Wonen-1' van het bestemmingsplan 'Buren' is een wijzigingsbevoegdheid neergelegd die het college de mogelijkheid geeft om het bestemmingsplan te wijzigen. In artikel 17.8.1. wordt onder a aangegeven dat Burgemeester en Wethouders het plan kunnen wijzigen, in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd. Van deze wijziging zal gebruik worden gemaakt om de vergroting van het bouwvlak mogelijk te maken.

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 milieusituatie, de verkeerssituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het is op Ameland gebruikelijk dat bouwvlakken van 150 m² worden neergelegd op nieuwe woonlocaties. 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. De verkeerssituatie zal niet wijzigen met het toestaan van een grotere woning. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden met het plan niet beperkt. 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 ontwerp van de woning zal moeten morgen dat de woning voldoet aan de welstandseisen die gelden binnen de gemeente Ameland.

2. Beleidskader

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Buren' waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Wat van belang is dat er met de wijzigingsbevoegdheid een bepaalde mate van flexibiliteit wordt geboden met betrekking tot de stedenbouwkundige invulling van woningbouwlocaties. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om zonder tussenkomst van de gemeenteraad meer bebouwing toe te staan op woonpercelen. Er zal echter per situatie altijd een afweging moeten worden gemaakt of een vergroting van het bouwvlak aanvaardbaar is (zie 'ruimtelijke stedenbouwkundige inpassing'). Dit houdt in dat per perceel maatwerk zal moeten worden toegepast en dat niet elk perceel in aanmerking komt om wijzigingen in het bouwvlak aan te brengen. In onderhavige situatie is geoordeeld dat hier een vergroting van het bouwvlak aanvaardbaar wordt geacht. Hiermee voldoet de aanvraag aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid en daarmee ook aan het gemeentelijk beleid.

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 25 januari 2023 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-1') en Overgangs- en slotregels van toepassing voor onderhavig 'wijzigingsplan Meester Oudweg Buren - vergroten bouwvlak'. Voor deze regels wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Buren' die onderdeel zullen uitmaken van

het wijzigingsplan. Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Buren'.

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 17.8.1.a van het bestemmingsplan 'Buren'. Hierbij wordt de grootte van het huidige bouwvlak gewijzigd binnen de bestemming 'Wonen-1'. 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 25 januari 2023 een digitale watertoets uitgevoerd. Deze digitale watertoets heeft geresulteerd in een wateradvies normale 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 resultaat van de watertoets 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 ter inzage gelegen van 2 maart 2023 t/m 12 april 2023. 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.