

Gemeente Achtkarspelen

ONTWERP Ruimtelijke onderbouwing "Splitsen woning Warmoltsstrjitte 3 Harkema"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woning op het perceel Warmoltsstrjitte 3 te Harkema. In het pand was naast de woning in het verleden een bedrijf gevestigd. Het bedrijfsgedeelte zal verbouwd worden tot woning.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in het dorp Harkema. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



1.3 Geldend planologisch regiem

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Harkema-centrum'. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd'. In de planregels staat dat het aantal (bedrijfs)woningen ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen. Op het perceel is één (bedrijfs)woning aanwezig. De aanvraag betreft de toevoeging van een woning.

Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a3 Wabo) verleend moeten worden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van deze vergunning. Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten een lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist vast te stellen. Het realiseren van een woning binnen het stedelijk gebied overeenkomstig de meest recente regeling ten aanzien van aan- en bijgebouwen is opgenomen in deze lijst. De planologische wijziging betreft het toestaan van een extra woning, naast de bestaande woning. Hieruit blijkt dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het plan betreft het verbouwen van het pand op het perceel Warmoltsstrjitte 3 te Harkema tot twee woningen. In het pand is één woning aanwezig. Naast de woning was in het verleden een bedrijf in het pand gevestigd. Het bedrijfsgedeelte zal verbouwd worden tot woning.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Streekplan

In het Streekplan staat dat er ruimte is voor plaatselijke woningbehoefte. "Goed en betaalbaar wonen voor iedereen is een belangrijke voorwaarde voor een leefbare ruimtelijke inrichting. Regio's en gemeenten krijgen - passend binnen de gegeven kaders voor bundelingsbeleid en woningbouwregio's en naast hetgeen mogelijk is in het kader van Fryslân als woonprovincie - de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. Die woningvraag wordt bepaald door de huishoudensontwikkeling van de aanwezige bevolking, rekening houdend met vestiging en vertrek, waarbij per saldo een vertrekoverschot vanuit de stedelijke bundelingsgebieden daarbuiten niet gewenst is. Buiten de bundelingsgebieden vangen de regionale centra de woningbehoefte in de regio meer dan evenredig op. Daarnaast leggen wij een woonaccent op locaties in/bij kernen die goed met het openbaar vervoer ontsloten zijn."

Omdat er sprake is van het toevoegen van één extra woning in een regionaal centrum is geen overleg noodzakelijk met de provincie. Verder is er sprake van het realiseren van een woning binnen de dorpscontour waarvoor geen contingent is vereist.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Harkema-centrum is vastgesteld op 29 september 2011. Op dat moment is het feitelijk gebruik bestemd. Het verzoek tot verbouw van het bestaande pand is ruimtelijk beoordeeld. Het perceel Warmoltsstrjitte 3 ligt in een gebied met een menging van functies. Het toevoegen van een woning in het bestaande pand past stedenbouwkundig gezien in deze omgeving.

Welstandsnota en monumenten

Omdat er geen sprake is van de activiteit bouwen is een beoordeling van de welstandscommissie niet aan de orde.

In de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten.

Verkeersaspecten en parkeren

Het bouwplan betreft het verbouwen van een bestaand pand, die goed ontsloten is. Er is geen reden om aan te nemen dat de verkeersintensiteit noemenswaardig toeneemt. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid.

3.2 Milieuaspecten

Bodem

De aanvraag betreft een in pandige verbouwing. Een bodemonderzoek is niet nodig.

Geluidhinder

De locatie ligt binnen het 30 km-regime voor wegen. Op grond van de Wet geluidhinder zijn geluidsbelastingen op de gevel geen belemmering. De verkeersintensiteit in het gebied is zo laag, dat dit geen ook belemmering oplevert.

Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit op de Warmoltsstrjitte worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen zijn.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, dit blijkt uit de provinciale archeologische advieskaart (FAMKE). Archeologisch onderzoek is alleen noodzakelijk bij grote ingrepen (5000 m2 en groter).

Uit de Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door het bouwplan worden geschaad.

3.5 Flora en fauna

Het perceel ligt in het centrum van het dorp Harkema. De inplanting heeft geen invloed op natuurwaarden op of nabij het perceel.

3.6 Waterhuishouding

Het plan is via www.dewatertoets.nl, bij het waterschap aangemeld. Uitkomst is dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding (zie bijlage).

3.7 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Omdat het onderhavige bouwplan uitgaat van een reeds bebouwde locatie valt het bouwplan niet onder artikel 6.2.1. Bro.

Een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) is niet noodzakelijk.

3.8 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning heeft van 22 augustus tot en met 2 oktober 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.



Code: 20120801-2-5160

Datum: 2012-08-01

Project: Splitsen woning
Gemeente: Achtkarspelen
Aanvrager: Marije Streefkerk
Organisatie: gemeente Achtkarspelen

Geachte heer/mevrouw Marije Streefkerk,

Voor het plan *Splitsen woning* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure Geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslan
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
E info@wetterskipfryslan.nl

Waterparagraaf Geen waterschapsbelang

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan *Splitsen woning* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslan is niet nodig. Wetterskip Fryslan geeft een positief wateradvies.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl

Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.