

Gemeente Achtkarspelen (ontwerp) Ruimtelijke onderbouwing buitenplanse afwijking "Realisatie twee woning in pand Warmoltsstrjitte 40 te Harkema"

1. INLEIDING

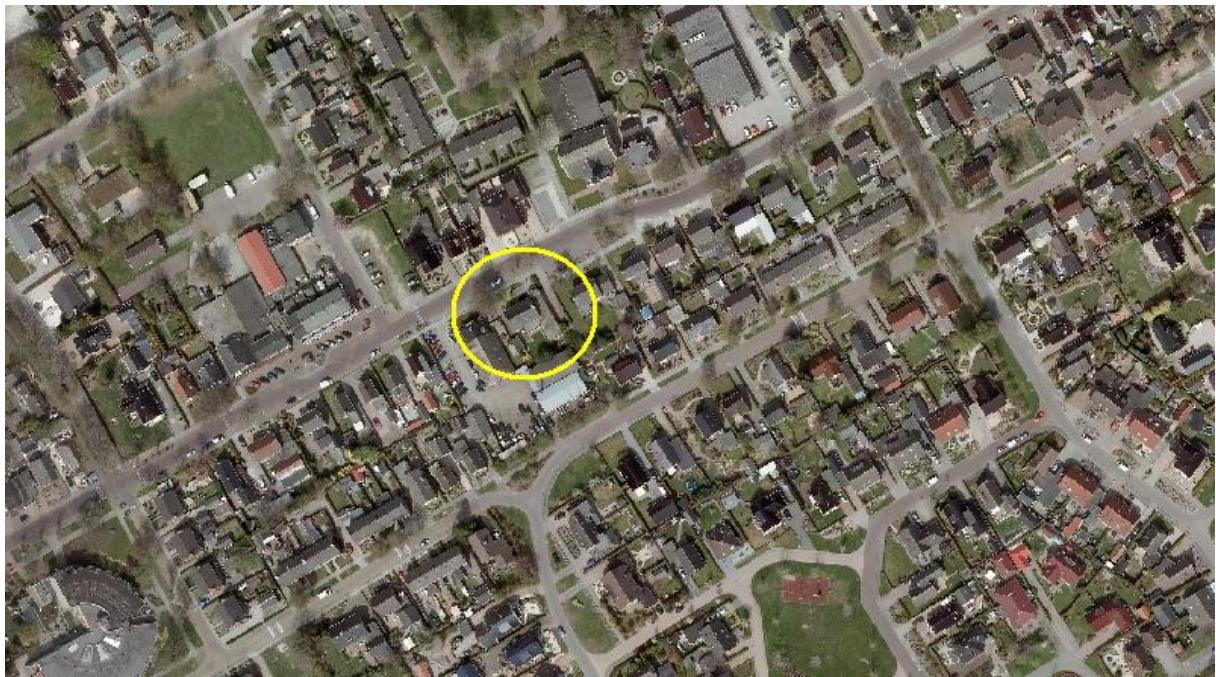
1.1 Aanleiding voor de buitenplanse afwijking

Nadat de Rabobank in Harkema is gesloten is het pand verkocht. De nieuwe eigenaar wil het pand verbouwen tot twee woningen. Om dit plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking moeten worden verleend. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van de buitenplanse afwijking.

Op 3 februari 2011 heeft de gemeenteraad besloten de verbouw van het pand tot twee woningen aan te merken als geval als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Harkema. De ligging van het plangebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de ligging van het plangebied weer.



1.3 Geldend planologisch regiem

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan bestemmingsplan Harkema-Opeinde en is bestemd voor bedrijfsbebouwing, bebouwingsklasse BB. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor gebouwen ten dienste van verzorgende-, ambachtelijke- en daarmee gelijk te stellen bedrijven (uitgezonderd A-inrichtingen zoals in artikel 16 van de Wet Geluidhinder zoals dat luidde ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) met daarbij behorende bijgebouwen, waaronder ten hoogste twee dienstwoningen.

Het gebruiken van het perceel en pand ten behoeve van wonen is in strijd met het bestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

Begin 2011 heeft de overdracht van het perceel Warmoltsstrjitte 40 te Harkema plaatsgevonden. In dit pand was voorheen de Rabobank gevestigd. De nieuwe eigenaar wil het pand verbouwen tot twee woningen die vervolgens verkocht zullen worden. Er is geen sprake van het uitbreiden van het pand, de verbouwing vindt inpandig plaats. Wel zal aan de voorgevel e.e.a. gewijzigd worden, dit zal vanzelfsprekend moeten voldoen aan de welstandseisen.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Gemeentelijk beleid

Nieuw bestemmingsplan

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Harkema. Het voorontwerpbestemmingsplan Harkema-centrum heeft ter inzage gelegen. Het betreffende perceel heeft in dit voorontwerp de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming zijn, onder andere, woningen toegestaan. Omdat het plan, het verbouwen van het pand tot twee woningen, passend wordt geacht in de ruimtelijke structuur zal in het bestemmingsplan worden opgenomen dat op dit perceel twee woningen zijn toegestaan. Door de verlening van een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking wordt vooruit gelopen op het nieuwe bestemmingsplan.

Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de nabijheid van het plangebied liggen geen monumenten.

3.2 Milieuaspecten

Bodemonderzoek

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat het perceel geen verdachte locatie betreft, maar er zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. Omdat het alleen een inpandige verbouwing betreft is een milieuhygiënisch bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Geluidhinder

In het centrum van Harkema geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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 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 plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn.

3.4 Archeologie

Uit de provinciale archeologische kaart blijkt dat het plangebied op de advieskaart steentijd-bronstijd valt binnen een gebied met het advies 'onderzoek bij grote ingrepen'. Alleen bij ingrepen van meer dan 2,5 ha zal een archeologisch waarderend onderzoek uitgevoerd moeten worden. Uit de advieskaart voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen blijkt dat voor het plangebied geen onderzoeksplicht geldt.

Het bouwplan betreft geen uitbreiding van het pand, archeologisch onderzoek is dus niet aan de orde.

3.5 Flora en fauna

Het pand ligt in het centrum van het dorp en er is geen sprake van een uitbreiding van de bebouwing. Een flora- en faunaonderzoek is daarom niet nodig.

Uiteraard is de opdrachtgever verplicht zich te houden aan de zorgplicht mochten er bij de werkzaamheden flora en fauna verstoord worden.

3.6 Waterhuishouding

Er is geen sprake van een uitbreiding van het verhard oppervlak. Watercompensatie is dus niet aan de orde. De woningen zullen op het bestaande riool worden aangesloten. Het plan is bij het waterschap aangemeld via www.dewatertoets.nl. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van waterschapsbelang.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd omdat er leges worden geheven voor de omgevingsvergunning met afwijking conform de door de raad vastgestelde tarieventabel. Gezien de geringe planologische aanpassing is een overeenkomst tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) niet noodzakelijk. Ook is een exploitatieplan/-overeenkomst niet noodzakelijk (artikel 6.12 Wro jo. artikel 6.2.1 Bro).

3.9 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

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

4. OVERLEG

Wetterskip Fryslân is over het plan geïnformeerd via de digitale watertoets. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalketen. Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

Uit de brief van de provincie, in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, van 4 juli 2008 blijkt dat overleg met de provincie niet noodzakelijk is.