

**Gemeente Achtkarspelen
(ontwerp) Ruimtelijke onderbouwing "bouwen van een woning op het perceel
de Wide Pet 14 te Harkema"**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Op 18 december 2012 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op het perceel de Wide Pet 14 te Harkema (kadastrale gemeente Surhuizum, sectie C, nummer 6457).

De wens van de aanvrager is om naast de bestaande woning op het perceel de Wide Pet 14 een nieuwe woning te bouwen. Deze nieuwe woning zal worden gerealiseerd op een deel van het erf dat nu in gebruik is als tuin. Het bouwen van een (tweede) woning op deze locatie is echter strijdig met het geldende bestemmingsplan Harkema-Dorp. Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking moeten worden verleend (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de zuidrand van het dorp Harkema, tegenover de ijsbaan. 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-Dorp. De locatie waar de nieuwe woning gerealiseerd wordt heeft de bestemming 'tuin'. Op grond van de voorschriften zijn hier geen bouwwerken toegestaan. Het bouwen van een woning op de gewenste locatie is daarom strijdig met het bestemmingsplan.

2. PROJECTBESCHRIJVING

De aanvrager wil een nieuwe woning realiseren op het perceel de Wide Pet 14 te Harkema. Het perceel is eigendom van een familielid van de aanvrager, die in de bestaande woning op het perceel woont. De woning wordt geplaatst naast de bestaande woning. Tussen de beide woningen wordt ruimte gereserveerd voor een ontsluitingsweg naar een mogelijk uitbreidingsplan in het achterliggende gebied van de woning. Deze weg wordt in eerste instantie al gedeeltelijk in de vorm van een pad aangelegd door bij het toekomstig uitbreidingsplan betrokken partijen. De woning, inclusief carport, heeft een oppervlakte van ongeveer 125 m².

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

In de planregels van het geldende bestemmingsplan Harkema-Dorp is geen mogelijkheid opgenomen om een woning te bouwen op gronden met een tuinbestemming. De regels bevatten geen vrijstelling om een bouwvlak toe te wijzen. Ook kent de bestemming geen wijzigingsbevoegdheid om de tuinbestemming om te zetten in een woonbestemming. Daarnaast is er al een woning aanwezig op het perceel. De woonbestemming van deze woning geeft aan dat er één woning, dan wel het bestaande aantal, is toegestaan.

Notitie Invulling open plekken

De betreffende locatie is in de notitie 'Invulling open plekken' uit september 1998 geselecteerd als locatie die in principe bebouwd kan worden om de gevelrij sluitend te maken. In de notitie is destijds aangegeven dat het gewenst is de plek vooralsnog open te houden in verband met een mogelijke ontsluitingsweg naar een uitbreidingsplan van het achterliggende gebied. Deze overweging ten behoeve van de ontsluitingsweg geldt nog steeds en heeft ook een rol gespeeld bij de beoordeling van onderhavig bouwplan. De gemeente en de initiatiefnemer zijn overeengekomen om de woning zo te plaatsen dat er voldoende ruimte vrij blijft voor een ontsluitingsweg.

Provinciaal beleid

Verordening Romte

In de Verordening Romte is aangegeven dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming heeft van Gedeputeerde Staten. Een dergelijk woonplan vormt de Notitie regionale woningbouwafspraken.

Notitie regionale woningbouwafspraken

In de Notitie regionale woningbouwafspraken biedt de provincie de gemeente de mogelijkheid om binnenstedelijk, binnen bestaand bebouwd gebied, 'plafondloos' te bouwen. Dit houdt in dat de gemeente op die locaties niet afhankelijk is van de beschikbaarheid van contingenten. Het plangebied ligt binnen de binnenstedelijke contour van de provinciale verordening en past daarmee in het provinciale beleid.

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 projectgebied liggen geen monumenten.

Verkeersaspecten en parkeren

Om de woning op het perceel aan de Wide Pet 14a te bereiken zal gebruik gemaakt worden gemaakt van een aan te leggen pad, dat later de ontsluitingsweg kan vormen naar een uitbreidingsplan achter de woning indien dit plan gerealiseerd wordt. Dit pad komt te liggen tussen de bestaande en de nieuwe woning op het perceel en ontsluit tevens de woning aan de Wide Pet 12. Om het pad te bereiken kan gebruik gemaakt worden van de bestaande weg de Wide Pet.

De verkeersintensiteit zal met de nieuwe woning naar verwachting niet toenemen. Bij de nieuwe woning zal voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

3.2 Milieuaspecten

Bodem

Op het betreffende perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Wiertsema en Partners. Het doel van dit verkennende onderzoek is om aan te tonen of de bodem verontreiniging(en) bevat die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu, en daarmee een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen bouwactiviteit. Uit het onderzoek (d.d. 21 december 2012) blijkt dat in de ondergrond en in het grondwater lichte verontreinigingen zijn gevonden. Deze gehalten blijven echter onder de grenswaarden en geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Omdat de gevonden lichte verontreinigingen geen risico's geven voor de volksgezondheid en/of milieu, zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen voor de bouw van een nieuwe woning op het terrein.

Geluidhinder

Het realiseren van de woning valt buiten de werkingsfeer van de Wet Geluidhinder en daarom is geen akoestisch onderzoek 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 gelet op de verkeersintensiteit op de Wide Pet 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 de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn. Ook voegt het bouwplan geen nieuwe risicobron toe.

3.4 Archeologie

Voor het onderdeel archeologie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Deze bestaat uit twee advieskaarten. Uit de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen blijkt dat het perceel De Wide Pet 14 te Harkema in een gebied ligt waarin geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Uit de advieskaart steentijd-bronstijd blijkt dat slechts archeologisch onderzoek gedaan hoeft te worden in geval van grote ingrepen (meer dan 2,5 hectare). Voor het bouwen van de woning is archeologisch onderzoek dus niet nodig.

3.5 Flora en fauna

Omdat de woning gerealiseerd zal worden op een gedeelte dat in gebruik geweest is als tuin, is het nodig om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden. Eventuele negatieve effecten moeten in kaart gebracht worden en getoetst worden aan de natuurwetgeving.

Vos ecologisch onderzoek uit Peize heeft daarom een ecologische quickscan uitgevoerd (d.d. 20 december 2012) ten behoeve van de bouw van de woning. Uit de resultaten van deze quickscan blijkt dat het plan geen conflicten veroorzaakt met de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde en bedreigde soorten of beschermde natuurgebieden en de EHS. Vanuit de Flora- en faunawet geldt wel een algemene zorgplicht. Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet rekening gehouden worden met het broedseizoen. In de ecologische quickscan wordt aanvullend advies gegeven die de ecologische waarden kunnen versterken. De aanvrager wordt aanbevolen deze adviezen ter harte te nemen.

3.6 Waterhuishouding

De aanvraag is aangemeld bij het Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets waaruit blijkt dat de 'korte procedure' moet worden doorlopen. De reden hiervoor is dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Het advies bij een korte procedure is dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Een watercompensatie de toename aan verhard oppervlak is niet nodig, omdat de toename minder dan 200 m² bedraagt.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van onder andere de bouw van een of meerdere woningen (artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit is anders indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Het anderszins verzekeren van de kosten kan door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Hierin wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer de kosten van de gemeente die uit het plan voortvloeien, niet zijnde de leges en het bedrag van een eventuele tegemoetkoming in schade, voor zijn rekening neemt. Met de aanvrager is een exploitatieovereenkomst afgesloten ten aanzien van de kosten voor het aanleggen van voorzieningen (in dit geval riolering).

Degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan, kan een verzoek om een tegemoetkoming in schade indienen bij het college. Om de gemeenschap niet te laten opdraaien voor toekenning van een tegemoetkoming, zal de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst aangaan, waardoor een eventueel toegekende tegemoetkoming in schade volledig door de initiatiefnemer zal worden gecompenseerd. Deze overeenkomst zal door beide partijen getekend worden.

3.8 Vooroverleg

Vooroverleg met de provincie Fryslân is in dit geval niet nodig. De provincie vindt vooroverleg over ruimtelijke plannen in bestaand stedelijk gebied niet nodig, tenzij toepassing wordt gegeven aan bepaalde artikelen in de provinciale Verordening. Doordat de gemeente en de provincie de woningbouwafpraak 'plafondloos' bouwen hebben, is overleg in dit geval niet nodig.

De omgevingsvergunning kan pas verleend worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het geen bedenkingen heeft tegen het plan. Deze verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is geregeld in artikel 2.27, eerste lid van de Wabo. Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen vvgb nodig is. Het realiseren van een woning met de daarbij behorende (bij)gebouwen binnen het stedelijk gebied is één van de categorieën op deze lijst. Voor onderhavige aanvraag is daarom geen vvgb vereist.

Voor overleg met het waterschap (artikel 3.1.1. Bro) is het plan aangemeld via de digitale watertoets. Hieruit is gebleken dat de 'korte procedure' van toepassing is. Het wateradvies is omschreven in paragraaf 3.6 van deze onderbouwing.

3.9 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van ... tot en met ... ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.