



ONTWERP WIJZIGINGSPLAN HARLINGEN – HOOGSTRAAT 10

**2^e WIJZIGINGSPLAN VAN HET BESTEMMINGSPLAN HARLINGEN – BINNENSTAD EN
VEERHAVENGEBIED VAN DE GEMEENTE HARLINGEN**

INHOUDSOPGAVE

	blz.
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Planologische regeling	3
1.4 Leeswijzer	4
2 Analyse en beleid	5
2.1 Analyse huidige en nieuwe situatie	5
2.2 Beleid	5
2.2.1 Rijk en provincie	5
2.2.2 Gemeente	6
3 Omgevingsaspecten	7
4 Uitvoerbaarheid van het plan	8
5 Juridische planbeschrijving	9
Bijlage toelichting -Waterschaptoets	10

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Harlingen heeft een verzoek ontvangen van de bewoners van Hoogstraat 10 om de bestemming 'dienstverlening' op het perceel Hoogstraat 10 te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. Binnen de bestemming 'dienstverlening' is alleen een bedrijfswoning toegestaan als onderdeel van het bedrijf. De wijziging van het bestemmingsplan is nodig in verband met de verkrijging van een hypotheek en de daarvoor benodigde taxatie.

Ter plaatse van Hoogstraat 10 is het bestemmingsplan 'Binnenstad en Veerhavengebied' van toepassing. In de regels daarvan is in artikel 27 een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die bepaalt dat het college van Burgemeester en wethouders de bestemming 'dienstverlening' kunnen wijzigen in 'wonen'. Om de bestemming om te kunnen zetten, is dit wijzigingsplan benodigd.

1.2 Ligging plangebied

Op figuur 1 is de ligging van het perceel weergegeven in het zwarte kader:



Figuur 1

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad en Veerhavengebied' van de gemeente Harlingen en de voorgestelde wijziging betekent het 2^e wijzigingsplan dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Eerder is op 9 oktober 2014 het 1^e wijzigingsplan vastgesteld voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming aan de William Boothstraat 29a naar een woonbestemming.

Door middel van dit wijzigingsplan wordt de bestemming 'Wonen', overeenkomstig artikel 19 van het bestemmingsplan 'Binnenstad en Veerhavengebied', onverkort van toepassing op het perceel Hoogstraat 10. Ook is op het perceel (zie ook figuur 2 op blz. 4) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'beschermd stadsgezicht' van toepassing. Ook deze aanduidingen worden in dit wijzigingsplan onverkort van toepassing verklaard.

Paraplubestemmingsplan Harlingen

Voor de gehele gemeente Harlingen is een paraplubestemmingsplan op 21 februari 2018 vastgesteld. In dit parapluplan is een parkeerregeling voor de gemeente Harlingen opgenomen. Daarnaast voorziet dit parapluplan in een regeling voor het beperken van autostallingen. Deze regeling is als een paraplu over de geldende bestemmingsplannen gelegd. Er is als het ware een laag aan de betreffende bestemmingsplannen toegevoegd. Dit wijzigingsplan wordt na vaststelling onderdeel van het bestemmingsplan 'Binnenstad en Veerhavengebied'. Hierdoor zijn de regels uit dit parapluplan automatisch onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

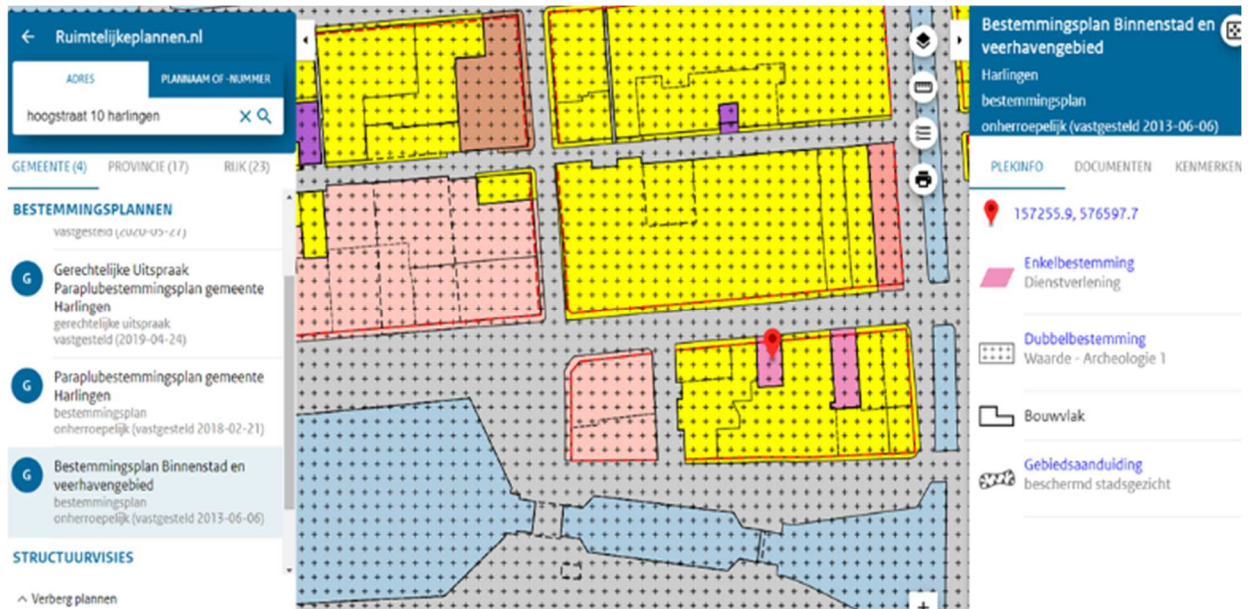
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de bestaande en nieuwe situatie en ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 3 handelt over de verschillende omgevingsaspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied en de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 5 richt zich tot slot op het juridisch kader.

2 ANALYSE EN BELEID

2.1 Analyse huidige en nieuwe situatie

In de huidige situatie heeft het perceel Hoogstraat 10 de bestemming 'dienstverlening'. Binnen die functie zijn dienstverlenende bedrijven, kantoren en bedrijfswoningen toegestaan. Zie onderstaand figuur 2 voor de weergave van de bestemmingen die gelden ter plaatse van Hoogstraat 10. Daarnaast komt het pand voor op de lijst van rijksmonumenten in Harlingen.



Figuur 2

Bovenstaand figuur laat ook zien dat bijna alle omliggende percelen van Hoogstraat 10 als 'wonen' (geel gekleurd) zijn bestemd. In het verleden is vaker medewerking verleend aan een verzoek om een woonbestemming te verlenen, onder andere voor de percelen Droogstraat 28 en William Boothstraat 29a. De omzetting naar een woonbestemming voor Hoogstraat 10 heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen nadelige gevolgen op basis van diverse toetsingscriteria, zoals: gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en milieu. Het betreft alleen een functiewijziging van het perceel, waarbij de regels voor 'wonen' van toepassing worden die ook gelden bij het overige woongebied in het bestemmingsplan 'Binnenstad en veerhavengebied'.

2.2 Beleid

2.2.1 Rijk en provincie

Het rijk is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties dan het rijk. En beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Het rijksbeleid richt zich niet specifiek op onderhavig initiatief.

Door de provincie is in 2014 de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld, die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Met de verordening heeft de provincie willen bereiken niet meer te regelen, dan strikt noodzakelijk is. In dit geval wordt de functie van een bestaand pand gewijzigd van dienstverlening naar wonen, hetgeen past binnen de gestelde woonregels in artikel 3.1.1 van de verordening.

2.2.2 Gemeente

In de Woonvisie Harlingen 2020-2030 is ten aanzien van wonen in het centrum onder meer het volgende beschreven:

“We zien in de functie wonen een goede oplossing voor leegstand en verpaupering in het centrum. Dat vergroot de aantrekkelijkheid van het centrum als plek om te verblijven én te wonen. We willen tegelijkertijd prioriteit geven aan de leegstaande monumentale en beeldbepalende panden. De vraag naar wonen in de binnenstad is groot en het staat de gemeente tot 2020 vrij om extra woningen toe te voegen in het centrum, maar de klantvraag is niet oneindig. Het streven is om dit ook tot 2030 door te zetten. Recreatief gebruik, zoals het hebben van een vakantiewoning (tweede woning) of verhuur van de gehele woning aan toeristen, zien wij niet als wonen. Bij recreatieve verhuur is (en blijft) dit ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen. Harlingen heeft een karakteristieke, monumentale binnenstad met beschermd stadsgezicht. Juist hierbinnen willen we leegstand en verpaupering voorkomen, zeker als het (rijks)monumenten of beeldbepalende panden betreft”.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het overeenkomstig dit woonbeleid is om een woonbestemming toe te kennen aan het rijksmonument Hoogstraat 10.

3 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Binnenstad en veerhavengebied' zijn alle omgevingsaspecten onderzocht en nader toegelicht voor het gehele plangebied. Nu wordt ter plaatse van Hoogstraat 10 alleen de bestemming aangepast van 'dienstverlening' naar 'wonen'. Dit heeft geen gevolgen voor de diverse omgevingsaspecten:

- Ecologie
- Bodemkwaliteit
- Luchtkwaliteit
- Water; in dit kader is een watertoets uitgevoerd, welke is toegevoegd aan de bijlagen;
- Geluid
- Archeologie
- Cultuurhistorie
- Externe Veiligheid
- Verkeer en Parkeren

Sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is de wet- en regelgeving op een aantal punten veranderd. Zo is de Wet natuurbescherming in werking getreden en is het PAS (Programma Aanpak Stikstof) sinds 2019 niet meer van toepassing. De nieuwe wetgeving heeft geen gevolgen voor dit wijzigingsplan.

4 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Wettelijk bestaat er de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een plan. In dat verband wordt er een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijke vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerpwijzigingsplan op 15-02-2021 voorgelegd aan de Provincie Fryslan en het Wetterskip. Er zijn door deze instanties geen opmerkingen gegeven.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken in ontwerp ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. De resultaten worden opgenomen in deze paragraaf. Daarna is het aan het college van burgemeester en wethouders om te besluiten het wijzigingsplan vast te stellen. Tegen dat besluit staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 19 april 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties en/of zienswijzen ingediend. Derhalve is het ontwerpwijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders in de vergadering van 8 juni 2021.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen en digitaliseren van het wijzigingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen grondexploitatieplan benodigd.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Verbeelding

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan 'Binnenstad en veerhavengebied' van de gemeente Harlingen.

Regels

Voor wat betreft de opzet van dit wijzigingsplan wordt aangesloten bij de opzet en systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad en Veerhavengebied'. Dit kan door de geldende bestemming 'Dienstverlening' te vervangen door de bestemming 'Wonen' (artikel 19). De overeenkomstige planregels zijn daarop van toepassing.

Ook is op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'beschermd stadsgezicht' van toepassing. Ook deze aanduidingen worden in dit wijzigingsplan onverkort van toepassing verklaard. Tot slot zijn de regels van het paraplubestemmingsplan gemeente Harlingen met betrekking tot het parkeren onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.