
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ten behoeve van afwijkingsprocedure voor plan 4 appartementen aan de
Slotstraat 1-3 te Surhuisterveen

15 MEI 2018

GEMEENTE ACHTKAR SPELEN

Stationsstraat 18, Buitenpost

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure).....	2
1.2 Ligging van het projectgebied	2
1.3 Geldend planologisch regime	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
3. ONDERZOEK.....	4
3.1 Algemeen	4
<i>Gemeentelijk en provinciaal beleid</i>	4
<i>Welstandsnota en monumenten</i>	5
<i>Verkeersaspecten en parkeren</i>	5
3.2 Milieuaspecten.....	6
<i>Bodem</i>	6
<i>Luchtkwaliteit</i>	6
<i>Geluidshinder</i>	6
3.3 Externe veiligheid.....	7
3.4 Archeologie	7
3.5 Flora en Fauna.....	7
3.6 Waterhuishouding	7
3.7 Economische Uitvoerbaarheid.....	7
<i>Overeenkomst verhaal tegemoetkoming in schade</i>	7
3.8 Vooroverleg.....	8
<i>Verklaring van geen bedenkingen</i>	8
4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	8

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING MET BUITENPLANSE AFWIJKING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Op 23 juni 2017 heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een appartementencomplex aan de Slotstraat 1-3 te Surhuisterveen. Dit appartementencomplex zal bestaan uit 4 huurappartementen. De locatie valt onder de Beheersverordening dorpen Achtkarspelen en heeft daarin de bestemming Centrum. Deze aanvraag is in strijd met de vigerende beheersverordening welke aangeeft dat voor dit perceel slechts één woning is toegestaan; daarnaast valt het hoofgebouw deels buiten het bouwvlak. De bouw van dit appartementencomplex heeft als gevolg dat er 3 extra woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van dit beheersverordening. Ondanks deze strijdigheden kan medewerking worden verleend middels een afwijkingsprocedure. De bouw van het appartementencomplex kan planologisch mogelijk worden gemaakt door een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking te verlenen (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo).

1.2 LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED

De locatie is gelegen aan de Slotstraat 1-3 te Surhuisterveen. De huisnummers voor deze locatie zijn inmiddels bekend als zijnde: Slotstraat 1, 1a, 3 en 3a te Surhuisterveen. De locatie ligt aan de rand van het winkelcentrum van Surhuisterveen in een overgangsgebied naar woningen. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de ligging van het projectgebied weer. Het bouwperceel van het appartementencomplex is blauw omkaderd.

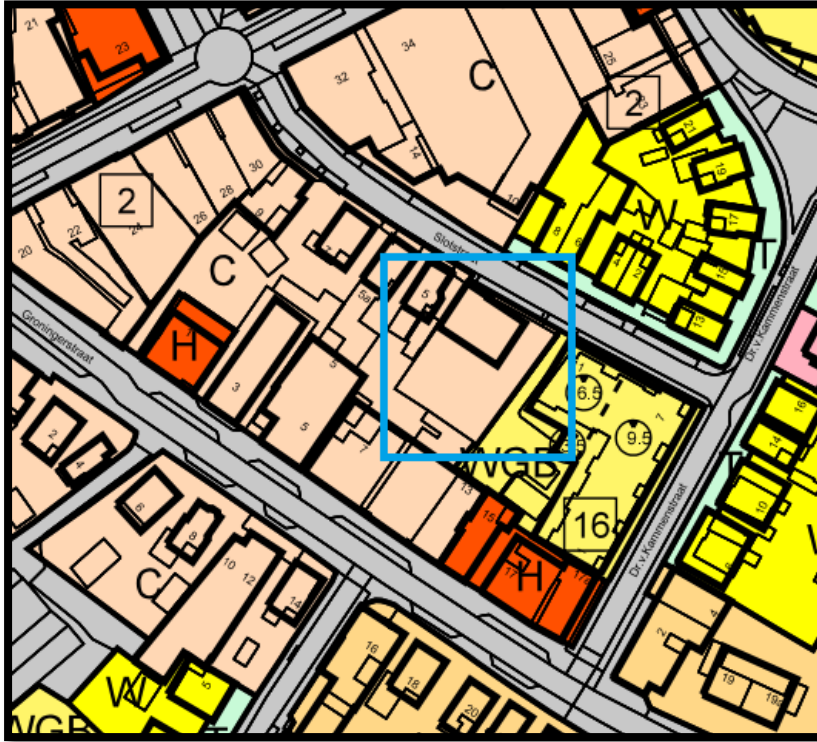


Locatie bouwperceel Slotstraat 3 te Surhuisterveen

1.3 GELDEND PLANOLOGISCH REGIME

De Beheersverordening dorpen Achtkarspelen vormt sinds juni 2016 het vigerende planologische regime waar de aanvraag aan moet worden getoetst. De locatie heeft als bestemming centrumdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan onder andere detailhandel, kantoren of maatschappelijke functies maar ook woningen zijn hierin toegestaan. Het plan voorziet in een bouwvlak voor 1 woning op de plek waarvoor nu een appartementencomplex met 4 appartementen is aangevraagd. De bouw is daarmee in strijd met de beheersverordening. Bovendien past het complex niet binnen het bestaande bouwvlak. De bouw van het

appartementencomplex kan planologisch mogelijk worden gemaakt door een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking te verlenen (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo). Daarnaast is er een aantal strijdigheden die binnensplans kunnen worden opgelost, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Op deze aspecten wordt hieronder ingegaan.



Locatie: Bestemming Centrumdoeleinden

2. PROJECTBESCHRIJVING

De initiatiefnemer is voornemens om in de Slotstraat in Surhuisterveen een kleinschalig appartementencomplex te realiseren. De locatie van de Slotstraat 1-3 ligt momenteel braak en ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied van het dorp. Het voornemen is om vier huurappartementen te realiseren in twee bouwlagen. Het complex wordt voorzien van een lift. Op het eigen terrein worden in totaal zes parkeerplaatsen gerealiseerd en vier bergingen. De huurappartementen hebben een bruto vloeroppervlak van 74 m² en voldoen aan de eisen van het basispakket Woonkeur. Dit houdt in dat de woningen drempelloos zijn en dat alle ruimten toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers. De twee appartementen op de begane grond hebben een terras aan de achterzijde en de woningen op de verdieping zijn voorzien van een balkon. De appartementen zijn sociale huurwoningen en hebben een huurprijs van € 700,00 per maand. Op de volgende pagina is een afbeelding van het plan weergegeven.

reeds bestaande concrete woningbouwplannen, aan de bovenkant van de bandbreedte (op basis van bovengenoemde prognoses) voor de toevoeging van extra woningen in Surhuisterveen.

Surhuisterveen is een van de kernen in de gemeente met een enigszins afwijkende bevolkingsopbouw. De verwachting is dat in Surhuisterveen in vergelijking met andere dorpen in Achtkarspelen het aandeel kleine huishoudens zal toenemen. Daarbij zouden de woningen, mits er een lift wordt geplaatst, ook geschikt kunnen zijn voor senioren. Uit de doorstroomanalyse in de woonvisie blijkt dat de afgelopen jaren kleine huishoudens vanaf 55 jaar de beweging maken van eengezinswoningen naar (huur)appartementen. De verwachting is dat dit ook in de toekomst het geval zal zijn, waarmee verwacht wordt dat er vraag zal zijn naar deze woningen.

Het heeft de voorkeur dat de woningen zorggeschikt (bijvoorbeeld volgens de Woonkeur) worden gerealiseerd. Dit houdt in dat met het ontwerp en indeling rekening gehouden wordt met mensen die een beperking hebben. Ook senioren worden daarmee gefaciliteerd om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen in hun eigen woning. Dit sluit aan bij het nieuwe rijksbeleid waarbij senioren minder snel een indicatie krijgen voor een plek in een verzorgingsstehuis. Zij zullen daardoor langer aangewezen zijn op het wonen in hun eigen woning.

De huurappartementen hebben een bruto vloeroppervlak van 74 m² en voldoen aan de eisen van het basispakket Woonkeur. Bovendien is er een lift aanwezig en voldoet daarmee aan de eisen van een zorggeschikte woning. Daarnaast liggen de gronden al geruime tijd braak. Het gaat hierbij dan ook om een invulling van een lege plek in de bebouwde kom en voldoet ook op dat punt aan het beleid verwoord in de woonvisie en het bijbehorende woningbouwprogramma.

Vanaf de tweede helft van 2017 is de gemeente een traject gestart om een deel van de Woonvisie te actualiseren. Het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 4) van de Woonvisie wordt herijkt, naar aanleiding van actuele ontwikkelingen en de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet. Naar verwachting wordt het geactualiseerde uitvoeringsprogramma in het eerste helft van 2018 door de raad vastgesteld. In dit uitvoeringsprogramma wordt de positie van de voorzieningskernen als primaire locatie voor de realisatie van levensloopgeschikte woningen benadrukt.

LADDERTOETS

Een laddertoets voor de duurzame stedelijke ontwikkeling wordt in deze onnodig geacht. Deze ladder heeft als doel onnodige uitbreiding van het stedelijke gebied te voorkomen en daarmee ook leegstand tegen te gaan. Voor wonen is de lijn dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit zijn lijnen uit jurisprudentie die zich onder de (oude) Ladder hebben gevormd. In het geval van onderhevige aanvraag gaat het om het bouwen van 4 woningen, wat betekent dat er hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

WELSTANDSNOTA EN MONUMENTEN

In het welstandskader van Surhuisterveen is de locatie aangewezen als aandachtsgebied. Daarnaast bevinden zich rondom en in de nabijheid van het centrumgebied locaties waar een wat zwaarder bouwprogramma mogelijk is. Het gaat hier in de meeste gevallen om functies - voorzieningen en appartementen - die gebaat zijn bij een plek in de nabijheid van het centrum.

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hûs en Hiem gaat er daarbij vanuit dat het gebouw aan de voorzijde met de uitbouw in de rooilijn wordt geplaatst. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen monumenten waar rekening mee dient te worden gehouden.

VERKEERSASPECTEN EN PARKEREN

Uit de volkshuisvestelijke onderbouwing en de situatietekening blijkt dat er op het perceel ruimte is behouden voor 6 parkeerplekken. Elk appartement heeft dus de beschikking over parkeren op het perceel. Op basis van de Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) 2015 van de Gemeente Achtkarspelen is bij huurwoningen in het centrum op eigen erf een parkeereis gesteld van minimaal 1,3 parkeerplaatsen per woning. De aanvraag voldoet

aan deze eis. Vanaf de openbare weg is de inrit tot het perceel reeds gemarkeerd en kan worden aangesloten wordt op de eigenlijke toegang. In de Slotstraat en ook voor het perceel zelf zijn parkeerplaatsen aangeduid waar, bij overvloei, kan worden geparkeerd. Het perceel ligt daarnaast aan een rustige weg waarbij een maximale snelheid van 30 kilometer per uur is toegestaan en waarbij het verboden is voor vrachtverkeer om in te rijden.

3.2 MILIEUASPECTEN

BODEM

Uit de conclusies van het bodemonderzoeksrapport (rapportnr. 10F356.R01, d.d. 29-11-2010, uitgevoerd door CSO Milfac Adviesbureau) blijkt dat er geen milieu hygiënische beperkingen zijn ten aanzien van het gebruik van de bodem voor de functie wonen. Er dient rekening mee te worden gehouden dat eventueel af te voeren grond op basis van het bodemonderzoeksrapport niet overal vrij toepasbaar. Daarover is een voorschrift bij de vergunning opgenomen. Eventueel af te voeren grond dient gemeld te worden via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Houdbaarheid onderzoek

Het onderzoek dateert van 29 november 2010. Op basis van de meest recente jurisprudentie is de houdbaarheid van dergelijke onderzoeken 2 jaar. In dit geval echter ligt de kavel sinds 2010 braak en kan worden gesteld dat er geen reden is om aan te nemen dat op het braakliggende perceel andere (bodembedreigende) activiteiten hebben plaats gevonden die aanleiding geven tot andere conclusies. Een actualisatie van het onderzoek is daarom niet nodig. De aanbevelingen uit het onderzoek van 29 november 2010 met betrekking tot de bodem zijn nog steeds van toepassing en zijn dus in de voorwaarden van de omgevingsvergunning benoemd.

LUCHTKWALITEIT

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden onder andere 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. De toevoeging van 3 extra woningen ten opzichte van het bestaande aantal levert slechts een beperkt aantal extra vervoersbewegingen op. Door dit lage weekdaggemiddelde draagt het plan niet in betekenende mate bij (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

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 Slotstraat en de toename van extra verkeersbeweging door de toevoeging van 3 woningen worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet aan de orde is.

GELUIDSHINDER

De locatie is gelegen aan een 30 kilometer weg waar geen vrachtverkeer is toegestaan. Hierdoor valt het realiseren van de appartementen buiten de werkingssfeer van de Wet Geluidhinder (artikel 74, Wet geluidhinder). Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Echter deze locatie is gelegen nabij het centrum en daardoor spelen ook andere geluidsfactoren een rol (in het kader van een goed woon- en leefklimaat). Het gaat hier om centrumgebied waarbij op basis van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering een afstandstap terugh mag worden gezet. Dit houdt in van 10 naar 0 meter en van 30 naar 10 meter. De eventuele geluid belastende functies bevinden zich allen op grotere afstand, waardoor kan worden voldaan aan de richtlijnen.

De woning ligt aan een rustige weg met een lage verkeersintensiteit. Wel in het centrum maar niet met dusdanig belastende geluidssferen, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat ten aanzien van geluid.

3.3 EXTERNE VEILIGHEID

Uit de Risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie een zwembad staat. Uit de risicokaart blijkt dat er voor dit perceel geen plaatsgebonden en groepsgebonden risico is. Ook voegt het plan 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 voor het gebied waar het perceel aan de Slotstraat te Surhuisterveen historisch en karterend onderzoek alleen aan te bevelen is bij ingrepen van meer dan 5000 m². Uit de kaart steentijd/bronstijd blijkt dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij zeer omvangrijke ingrepen van 2,5 hectare of meer. Gezien de oppervlakte van het plangebied is archeologisch onderzoek voor beide perioden dus niet nodig.

3.5 FLORA EN FAUNA

Het perceel ligt al enkele jaren braak en bevindt zich in het centrumgebied. Het wordt daardoor niet aannemelijk geacht dat er zich hoge natuurwaarden op het kavel bevinden. Daarnaast heeft de bouw van het complex geen invloed op de natuurstructuur. Het perceel bevindt zich op voldoende afstand van de Natura 2000 gebieden en de NNN (natuurnetwerk Nederland, voormalig EHS) en daarbij worden beide van elkaar gescheiden door infrastructuur en bebouwd gebied. Echter, de initiatiefnemer heeft, op basis van de Flora- en Faunawet, de wettelijke verplichting van zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de flora en fauna niet wordt verstoord en dat er geen unieke natuurwaarden worden aangetast. Mocht tijdens de procedure blijken dat een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk is dan zullen wij de initiatiefnemer verzoeken deze te laten uitvoeren.

3.6 WATERHUISHOUDING

Voor de beoordeling van het watersaspect is Wetterskip Fryslân via de Watertoets (www.dewatertoets.nl) om een wateradvies gevraagd. Hieruit blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die onder meer betrekking hebben op regenwaterafvoer, watercompensatie, materiaalgebruik welke zijn opgenomen in de vergunning. Ten aanzien van de waterafvoer en compensatie wordt hierbij gebruik gemaakt van putten, spoeling en regenwaterhergebruik, waarbij er ook gekeken wordt naar de onnodige verstening van het terrein.

Er heeft daarnaast overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, it Wetterskip Fryslan en de initiatiefnemer. Omdat in Surhuisterveen bepaalde gebieden worden aangeduid als stressgebieden betreffende wateroverlast, is er tijdens dit gesprek afgetast over andere mogelijke duurzame methodes tot waterberging, waterafvoer en waterhergebruik. In het kader van de watertoets van het Wetterskip Fryslan wordt compenserende berging gevraagd. De initiatiefnemer wil dit uitvoeren in de vorm van bergingstanks met een voorziening die het water uit de tanks gebruikt voor toiletdoorspoeling.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro (o.a. het bouwen van een woning en de uitbreiding van een gebouw met meer dan 1000 m²). Dit is anders wanneer de kosten bij de vaststelling van het ruimtelijk plan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De kosten van deze afwijking van het

bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de aanleg van het riool. Deze overeenkomst is door de aanvrager en de gemeente ondertekend.

OVEREENKOMST VERHAAL TEGEMOETKOMING IN SCHADE

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 ruimtelijk plan, kan een verzoek om een tegemoetkoming in schade indienen bij het college. Om de gemeenschap niet te laten opdraaien voor toekenning van een tegemoetkoming, is de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan, waardoor een eventueel toegekende tegemoetkoming in schade volledig door de initiatiefnemer zal worden gecompenseerd. Deze overeenkomst is door de aanvrager en de gemeente ondertekend.

3.8 VOOROVERLEG

Vooroverleg over ruimtelijke plannen met de provincie Fryslân is alleen nodig indien toepassing wordt gegeven aan bepaalde situaties die de artikelen uit de Verordening Romte raken. Omdat dit bouwplan past binnen het door de provincie goedgekeurde Woningbouwprogramma van de gemeente is vooroverleg niet nodig.

Er heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, it Wetterskip Fryslan en de initiatiefnemer. Omdat in Surhuisterveen bepaalde gebieden worden aangeduid als stressgebieden betreffende wateroverlast, is er tijdens dit gesprek afgetast over andere mogelijke duurzame methodes tot waterberging, waterafvoer en waterhergebruik (zie ook paragraaf 3.6).

VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Een omgevingsvergunning met afwijking 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 op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad vereist is en waarbij het college zelfstandig over de aanvraag kan beslissen. Het realiseren van maximaal vijf (grondgebonden) woningen met de daarbij behorende (bij)gebouwen in bestaand stedelijk gebied is één van de categorieën op deze lijst. Voor onderhavige aanvraag is daarom geen vvgb vereist.

4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 29 maart 2018 tot en met 9 mei 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze termijn konden belanghebbenden hun reactie ten aanzien van het plan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.