

---

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

---

Ten behoeve van afwijkingsprocedure voor het realiseren van een opbouw met daarin 4 appartementen op het voormalig SPAVO gebouw aan het torenplein 7 te Surhuisterveen

26 MEI 2020

GEMEENTE ACHTKAR SPELEN

Stationsstraat 18, Buitenpost

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.....	3
2. PROJECTBESCHRIJVING .....	3
3. ONDERZOEK.....	4
3.1 Algemeen.....	4
<i>Gemeentelijk en provinciaal beleid</i> .....	4
Laddertoets .....	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 .....	6
3.4 Archeologie.....	6
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 .....	7
<i>Verklaring van geen bedenkingen</i> .....	7
4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	7

## 1. INLEIDING

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

Op 29 oktober 2019 heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een 4 appartementen op het bestaande pand van het voormalige Spavo gebouw aan het Torenplein 7 te Surhuisterveen (kadastraal perceel Surhuizum B 9270). Eerder is voor het bestaande pand een omgevingsvergunning met afwijking reguliere procedure verleend om in het bestaande pand 7 appartementen te kunnen realiseren. Dit appartementencomplex zal bestaan uit koopappartementen. De locatie valt onder de Beheersverordening 'Dorpen Achtkarspelen' en heeft daarin de bestemming Gemengde doeleinden. Voorliggende aanvraag is in strijd met de vigerende beheersverordening welke aangeeft dat voor dit perceel slechts één woning is toegestaan. Daarnaast betreft dit verzoek een vergroting van het bestaande pand. Ondanks deze strijdigheden wil het college medewerking verlenen middels een afwijkingsprocedure. De opbouw met 4 appartementen 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 het Torenplein te Surhuisterveen. De locatie is gelegen aan het centrale plein in het hart van Surhuisterveen. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaande foto geeft de ligging van het projectgebied weer.



Ligging projectgebied

### 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 'Gemengde doeleinden'. Het plan voorziet in een bouwvlak voor 1 woning. De bouw is daarmee in strijd met de beheersverordening. De opbouw met 4 appartementen op 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).



Locatie: Bestemming Gemengde doeleinden

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

Voorliggende procedure biedt de mogelijkheid voor het realiseren van 4 appartementen als opbouw bovenop het bestaande pand aan het Torenplein nr. 7 te Surhuisterveen. De initiatiefnemer is voornemens om het aan het Torenplein 7 te Surhuisterveen een kleinschalig appartementencomplex met 11 koopappartementen te realiseren. Eerder was het pand in gebruik als bankgebouw en staat inmiddels alweer enige tijd leeg. Op dit moment biedt het bestaande pand ruimte voor 7 appartementen welke reeds vergund zijn. Het pand bevindt zich in omranding van het Torenplein, waar in het verleden ook appartementencomplexen van vergelijkbare hoogte zijn gerealiseerd. De omgeving kenmerkt zich door appartementencomplexen, bedrijvigheid en detailhandel in de overgang richting in het centrum en de overgang richting de wijk met grondgebonden vrijstaande woningen. Het complex wordt voorzien van een lift, een berging per appartement en

parkeergelegenheid op eigen terrein. De koopappartementen zijn ruim opgezet, beschikken over twee slaapkamers, zijn zonder traplopen te bereiken en alle ruimten toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers. De appartementen bezitten over een buitenruimte in de vorm van een balkon.



Schets voorliggend plan

### 3. ONDERZOEK

#### 3.1 ALGEMEEN

##### GEMEENTELIJK EN PROVINCIAAL BELEID

De provincie ziet op hoofdlijnen toe op woningbouwontwikkelingen door onder meer woningbouwafspraken tussen de provincie en de regio Noordoost Fryslân te maken. De afspraken tussen de provincie en de regio Noordoost Fryslân liepen tot eind 2019. Op basis van deze afspraken was het mogelijk op binnenstedelijke locaties plafondloos te kunnen bouwen. Wel was gezamenlijk een richtgetal afgesproken, maar alleen voor buitenstedelijke woningbouwontwikkelingen gold dat dit richtgetal niet overschreden mocht worden. In het provinciaal Bestuursakkoord dat in juli 2019 gesloten is wordt aangegeven dat de provincie aan binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen geen grenzen stelt, onder de voorwaarde dat er buitenstedelijk goede afspraken zijn gemaakt. Onlangs is de regio Noordoost Fryslân tot overeenstemming gekomen met de provincie wat betreft de nieuwe woningbouwafspraken 2020-2030. Voorliggend plan is passend binnen deze nieuwe woningbouwafspraken. De woningbouwruimte voor deze locatie is passend binnen ons woningbouwprogramma 2014-2020 en wordt overgenomen in het nieuwe woningbouwprogramma, welke is gebaseerd op de nieuwe afspraken en voorgaand woningbouwprogramma.

De gemeentelijke woonvisie 2014-2020 'wonen voor jong en oud' stuurt op het vergroten van de levensloop- en zorggeschikte woningvoorraad. Daarnaast sturen deze woonvisie en het bijbehorende woningbouwprogramma op transformatie van bestaand vastgoed en de invulling van lege/verpauperde plekken. Momenteel is de gemeente de woonvisie aan het actualiseren. Ook hierin komt het belang van het toevoegen van levensloop- en zorggeschikte woningen naar voren. Op basis van het bestaande beleid heeft de gemeente de afgelopen jaren meegewerkt aan diverse transformaties naar wonen in bestaand vastgoed. De ontwikkeling waarbij zeven woningen binnen het bestaande pand aan het Torenplein worden ontwikkeld past binnen dit beleid. Met voorliggend plan wordt de ontwikkeling van aanvullend vier zorggeschikte woningen mogelijk gemaakt: de woningen zijn zonder traplopen toegankelijk en bieden voldoende ruimte om met een rollator/rolstoel in te bewegen. Het college van B&W heeft ingestemd met deze extra woningen in verband met de economische uitvoerbaarheid van het totaalplan en om kleinschalige woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken.

##### 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 appartementen (de procedures opgeteld; totaal 11), 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 kwaliteitsgebied. Dit zijn locaties waarbij de kwaliteit op peil is en dient te blijven. Daarnaast bevinden zich kwaliteitsgebieden op peil en op peil moet blijven. 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.

Aangrenzende ontwikkelingen van dit plan is de uitvoering van de centrumvisie. Hier wordt gestreefd naar een prettig verblijfsklimaat, goede bereikbaarheid, een verkeersveilig centrumgebied en een aantrekkelijk winkelaanbod. De realisatie van dit plan draagt bij aan een prettig verblijfsklimaat. In de centrumvisie zijn de randen en lege plekken van het centrum als opgave geduid voor mogelijke ontwikkelingen van niet-winkel functies.

Het voorgestelde plan zorgt voor een duidelijk beginpunt & eindpunt van het centrumgebied waarin de randen woonfuncties hebben passend bij een centrumgebied. Het bouwwerk heeft 3 bouwlagen wat aansluit aan het naastgelegen appartementencomplex en loopt in volume trapsgewijs op aan de overige zijden (de gevels op de 3<sup>e</sup> verdieping zijn terug liggend ten opzichte van de rooilijn). De functie van het pand, wonen, is passend in zijn directe omgeving en past naar type woonvorm in het centrum van Surhuisterveen.

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich een monument (de toren op het torenplein) er wordt echter geen afbreuk gedaan aan het zicht op deze toren aangezien het plan zich in de bestaande plint bevindt. Ook dient bouwer rekening mee te houden gedurende de constructie.

Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde van het perceel een monumentale boom. Deze boom verkeert in goede staat, veroorzaakt geen verhoogd risico en wordt jaarlijks door de gemeente gecontroleerd. Het is belangrijk voor het behoud van de boom dat er tot 4,5 meter rechts van de boom niet gegraven wordt (bekeken vanaf de Jan Binneslaan richting het gebouw). Bij de uitvoering dient hier rekening mee te worden gehouden.

#### VERKEERSASPECTEN EN PARKEREN

De parkeernorm uit de Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) bedraagt voor een appartement met een waarde boven de €150.000,- in het centrum 1.5. Na de opbouw zullen er in het totale gebouw in totaal 11 appartementen aanwezig zijn, dit betekent dat er 17 parkeerplaatsen nodig zijn.

Initiatiefnemer kan 14 parkeerplekken kwijt op eigen grond. Aan de voorzijde en aan de achterzijde van het pand. Aan de achterzijde worden nieuwe parkeerplekken aangelegd, aan de voorkant van het gebouw ligt een bestaand parkeerterreintje. Elk appartement heeft dus de beschikking over minimaal 1 parkeerplaats. Gezien de centrumlocatie kunnen de overige drie of bij overvloed terecht op het Torenplein. Hier is een openbaar parkeerterrein gerealiseerd. Toen het pand nog een bank was, konden klanten waar nodig ook op het Torenplein terecht om te parkeren. Het parkeren aan de voorzijde wordt in het nieuwe plan daarnaast ontsloten op het torenplein in plaats van de Jan Binneslaan, dit levert een veiligere situatie op voor de aan en uitrijverkeer richting het torenplein een veiligere situatie op.

---

## 3.2 MILIEUASPECTEN

### BODEM

Voorliggend plan gaat om de opbouw op een bestaand pand. Er is voor deze procedure dan ook geen sprake van bodembewerking. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### 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 4 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 4 woningen worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet aan de orde is.

### GELUIDSHINDER

Naast het pand bevindt zich een doorrijpassage voor het achtergelegen parkeerterrein en het bevoorradingsloket van de supermarkt Jumbo. Het pand grenst voor een deel aan een 30 km zone en een deel aan een 50 km zone. Voor de 50 km zone dient te worden onderzocht of het wegverkeersgeluid geen hinder oplevert voor de nieuwe woningen en of de activiteiten van de jumbo geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat.

Doormiddel van een akoestisch onderzoek diende aangetoond te worden dat er sprake is van akoestisch gezien goed binnenklimaat. In het rapport Bouwbesluitberekeningen & Energie index met kenmerk 20190482/16530 d.d. 8 oktober 2019 / gewijzigd 10 februari 2020 is aangegeven welke maatregelen getroffen kunnen worden zodat er wel sprake is van een goed binnenklimaat. Dit rapport is op 28 februari 2020 gecontroleerd en goedgekeurd door de FUMO.

---

## 3.3 EXTERNE VEILIGHEID

Uit de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://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 het Torenplein te Surhuisterveen historisch en karterend onderzoek alleen aan te bevelen is bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup>. 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

Op het perceel bevindt zich al jaren een bestaand pand en ligt 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.

Naar aanleiding van de recente uitspraak van de Raad van State is er een Pas berekening stikstof uit gevoerd voor voorliggende procedure. Hieruit zijn geen uitkomst boven de 0,00 mol/ha/jr naar voren gekomen. Voorgenomen plan betekent hierin dan ook geen belemmering.

---

### 3.6 WATERHUISHOUDING

In dit plan gaat het om een opbouw op de bestaande bebouwing. Er is dan ook geen sprake van extra toevoeging van verharding of extra bouwoppervlakte. Een watertoets is dan ook niet nodig.

---

### 3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

#### 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 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. Het totaal van het plan is voorgelegd aan de provincie.

#### VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Een omgevingsvergunning met afwijking - uitgebreide procedure - 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 9 april 2020 tot en met 20 mei 2020 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.