

**Gemeente Achtkarspelen
Omgevingsvergunning met afwijking 'het bouwen van een woning, Ds.
Boekholtstraat 29A te Surhuisterveen'
Ruimtelijke onderbouwing**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Op 24 mei 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een nieuwe woning naast de Ds. Boekholtstraat 29 te Surhuisterveen. De locatie ligt binnen het plangebied van de Beheersverordening Achtkarspelen en heeft daarin de bestemming Tuin. Het toevoegen van een woning is daarom in strijd met de bestemming. In 2014 is een principeverzoek ingediend voor dit plan waarop het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen. Een van de eisen van het college aan de medewerking was dat de woning seniorgeschikt wordt uitgevoerd zodat er sprake is van een levensloopbestendige woning. Nadat er vooroverleg heeft plaatsgevonden is de aanvraag omgevingsvergunning nu officieel ingediend. De aanvraag voldoet aan de door het college gestelde voorwaarden, waardoor er nu met een uitgebreide procedure meegewerkt kan worden aan de planologische inpassing van de woning.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in het dorp Surhuisterveen. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de ligging van het projectgebied weer. Het bouwperceel van de woning is groen omkaderd.



Locatie bouwperceel Ds. Boekholstraat 29A te Surhuisterveen

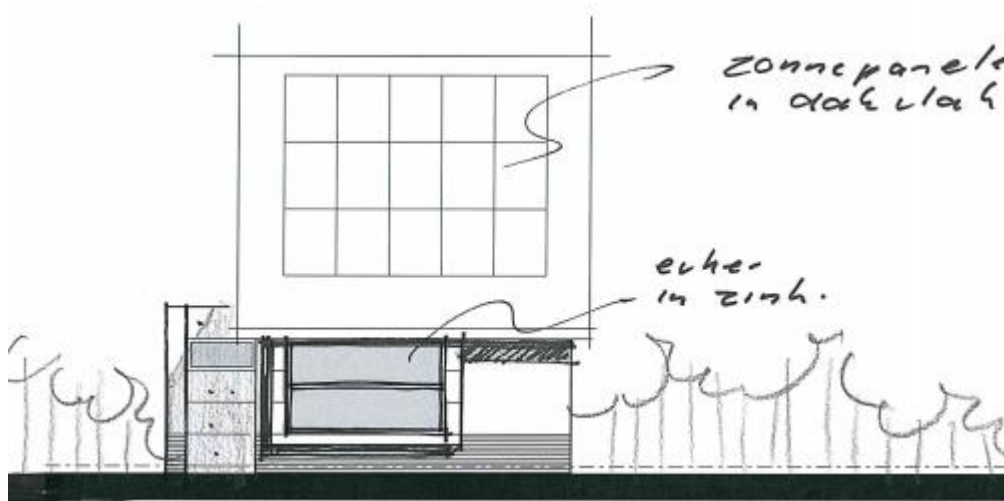
1.3 Geldend planologisch regiem

Op het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning vormde het bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp het vigerende planologische regiem waar de

aanvraag aan getoetst moet worden. Dit bestemmingsplan is in juni 2016 door de vaststelling en inwerkingtreding van de Beheersverordening Dorpen Achtkarspelen komen te vervallen. Zowel in het bestemmingsplan als in de Beheersverordening heeft het perceel de bestemming 'Wonen' zonder een bouwvlak. Omdat er geen bouwvlak aanwezig is op deze locatie is het bouwen van een woning in strijd met het geldend planologisch regiem.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Op 24 mei 2016 is er een aanvraag ingediend voor het bouwen een woning naast de Ds. Boekholtstraat 29 te Surhuisterveen. Deze woning zal huisnummer 29A krijgen. De woning wordt seniorgeschikt uitgevoerd met een slaap- en badkamer op de begane grond. Alle vertrekken in de woning zijn rolstoeltoegankelijk zijn. De woning wordt gebouwd in de rooilijn van het bestaande woonlint aan de Ds. Boekholtstraat en voldoet aan de gangbare afmetingen en afstanden uit de regels van de bestemming Wonen.



3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Gemeentelijk en provinciaal beleid

Woonvisie en Woningbouwprogramma 2014-2020 Achtkarspelen

In het kader van de Woonvisie is een analyse uitgevoerd naar de toekomstige woningbehoefte. Hierin is geconcludeerd dat er slechts behoefte is aan een beperkt aantal netto toevoegingen aan de woningvoorraad. Deze woningen willen we effectief inzetten, zodat deze een bijdrage leveren aan de doelstellingen uit de Woonvisie. Eén van deze doelstellingen is het toevoegen van woningtypen waaraan een tekort ontstaat. Vooral de behoefte aan woningen voor senioren zal fors toenemen. De oorzaak hiervan is gelegen in een toenemend aantal ouderen als gevolg van de vergrijzende bevolking.

Een seniorgeschikte woning is een woning waarvan alle basisvoorzieningen, zoals een slaapkamer en badkamer, bereikbaar zijn zonder trappen. Bovendien is de plattegrond voldoende ruim is opgezet om met een rollator of rolstoel door de woning te bewegen. De nieuwe woning aan de Ds. Boekholtstraat 29A wordt conform deze randvoorwaarden uitgevoerd.

In het bij de Woonvisie behorende Woningbouwprogramma 2014-2020 staan de woningbouwprojecten waarvoor de komende jaren woningen uit het richtgetal

woningbouw worden gereserveerd. In het woningbouwprogramma is tevens een aantal woningen opgenomen voor incidentele toevoegingen, zoals onderhavige woning. Voor buitenstedelijke ontwikkelingen is een richtgetal opgenomen, wat niet overschreden mag worden. Voor binnenstedelijke ontwikkelingen geldt het regime 'plafondloos bouwen'. Aangezien het hier gaat om het toevoegen van één woning in het bestaande stedelijk gebied is dit op basis van het woningbouwprogramma dan ook niet bezwaarlijk.

Verordening Romte Fryslân 2014

In de Verordening Romte biedt de provincie de gemeenten mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De woning aan de Ds. Boekholtstraat past binnen de Woonvisie en het Woningbouwprogramma van Achtkarspelen, en voldoet daarmee ook aan het beleid van de provincie.

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

De woning krijgt een eigen oprit naar de Ds. Boekholtstraat. Parkeren kan op eigen erf plaatsvinden. Gelijktijdig met de aanvraag voor het bouwen is een inritvergunning aangevraagd. Hierbij is rekening gehouden met de plaats aan de voorzijde van de woning.

3.2 Milieuaspecten

Bodem

Voor het aspect bodem heeft de aanvrager een bodemonderzoek uit laten voeren. Hieruit blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouwplannen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het bodemonderzoek maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

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. De extra woning levert slechts een beperkt aantal extra vervoersbewegingen op. Door dit lage weekdaggemiddelde draagt het plan niet in betekende 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 Ds. Boekholtstraat worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

Geluidhinder

De Ds. Boekholtstraat is een 30 km/u-weg waardoor het realiseren van de woning buiten de werkingssfeer van de Wet Geluidhinder valt. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De woning ligt bovendien in een rustige woonwijk met een lage verkeersintensiteit, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat ten aanzien van geluid.

In de nabijheid van de woning liggen geen bedrijven of andere geluid belastende functies die van invloed zijn op de woning.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn. 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 het perceel aan de Ds. Boekholtstraat te Surhuisterveen in een gebied ligt waar onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen van meer dan 5.000 m² (karterend onderzoek 3). Uit de kaart steentijd-bronstijd blijkt dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Gezien de oppervlakte van het perceel is archeologisch onderzoek dus niet nodig

3.5 Flora en fauna

In opdracht van de aanvrager heeft BügelHajema Adviseurs bv een ecologische inventarisatie uitgevoerd om na te gaan of het beoogde bouwplan effecten heeft op natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming). Naast het raadplegen van bronnen is het projectgebied ten behoeve van de inventarisatie op 15 juni 2016 bezocht door een ecooloog. Hieruit is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw voor de beoogde activiteiten op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998, dan wel een ontheffing van de Verordening Romte Fryslân voor het aspect Natuur nodig. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Het ecologisch rapport is als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd.

3.6 Waterhuishouding

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) geïnformeerd over het plan om een woning te bouwen aan de Ds. Boekholtstraat te Surhuisterveen. Het Wetterskip heeft geoordeeld dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg is niet nodig, Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies. Het advies is als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd

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).

Ten behoeve van de woning wordt een inritvergunning en een aansluiting op de riolering aangevraagd bij de gemeente. De kosten hiervoor zijn voor de initiatiefnemer en zijn via deze afzonderlijke aanvragen gewaarborgd. Een exploitatieovereenkomst is daarom niet aan de orde voor dit bouwplan.

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 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, 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 beide partijen getekend.

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.

Voor overleg met Wetterskip Fryslân is de digitale watertoets ingevuld. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig (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 vvgb nodig is. 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 1 september 2016 tot en met 12 oktober 2016 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.