

Aan de Gemeenteraad

Raad : 8 september 2011 Status : Besluitvormend Punt no. : 6	Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Appartementengebouw Dr. van Kammenstraat Surhuisterveen
---	---

Te besluiten om:

- Zienswijze A ongegrond en zienswijze B gegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Appartementengebouw Dr. van Kammenstraat Surhuisterveen", overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPSvVanKammen10-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De SWA heeft een bouwaanvraag ingediend voor het realiseren van een appartementengebouw (met 16 appartementen) op de hoek Dr. van Kammenstraat-Slotstraat te Surhuisterveen. Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van dit appartementencomplex niet mogelijk, daarom is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze is op 3 februari 2011 informierend aan u voorgelegd. Vervolgens is het inspraak- en overlegtraject gestart. Op 19 mei 2011 heeft u kennis kunnen nemen van het Hoofdstuk Inspraak & overleg en heeft u besloten de coördinatie-regeling van toepassing te verklaren (zodat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerpbouwvergunning 1^e fase ter inzage kon worden gelegd). De volgende stap is de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een planologische regeling voor het realiseren van appartementengebouw op de hoek Dr. van Kammenstraat-Slotstraat te Surhuisterveen.

Argumenten
1.1 Het plan past binnen het (ruimtelijk) beleid en stuit niet op ruimtelijke bezwaren.

Het bestemmingsplan moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit duidelijk wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan zijn de vereiste ruimtelijke aspecten onderzocht en overwogen is dat er zowel beleidsmatig als ruimtelijk geen bezwaren bestaan tegen / belemmeringen zijn tegen het plan. Het ontwerpbestemmingsplan (en de ontwerpbouwvergunning 1^e fase) heeft van 1 juni tot en met 12 juli 2011 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

1.2 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot een (juridische) aanpassing van het plan.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie hierop verwijzen wij u naar bijgevoegde zienswijzennota. Wij zijn van mening dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot een juridische wijziging van het plan of om af te zien van het plan. De zienswijze van het waterschap (zienswijze B) betreft een toevoeging aan de waterparagraaf. Deze aanvulling zal worden meegenomen, maar omdat dit de toelichting van het bestemmingsplan betreft is er geen sprake van een zogenaamde gewijzigde vaststelling.

1.3 Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Omdat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot het (juridisch) aanpassen van het plan en er ook ambtshalve geen wijzigen hoeven te worden aangebracht in de planregels of op de verbeelding kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld. Het vast te stellen bestemmingsplan ligt ter inzage.

2.1 De uitvoerbaarheid is verzekerd door o.a. een getekende exploitatieovereenkomst.

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van 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) woningen(en)). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is. De kosten van het plan zijn onder andere anderszins verzekerd door het sluiten van een exploitatieovereenkomst (een kopie ligt voor u ter inzage). Naast het afsluiten van deze exploitatieovereenkomst ten aanzien van de kosten voor het aanleggen van voorzieningen (riolering, inrit) wordt de economische uitvoerbaarheid ook nog op andere manieren verzekerd. Er worden leges geheven voor de herziening van het bestemmingsplan conform de door de raad vastgestelde tarieventabel en er is een overeenkomst tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) afgesloten die het risico van een eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt.

Communicatie en vervolg

De vaststelling van het plan en het verlenen van de bouwvergunning 1^e fase worden bekend gemaakt in De Feenster en de Staatscourant en via de website (met link naar de website 'ruimtelijke plannen'). Er staat nog zes weken beroep open voor degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Risico's/Kanttelingen

Beroep

Zoals hierboven aangegeven kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de bouwvergunning 1^e fase beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Planschade

Het vaststellen van onder andere een bestemmingsplan kan een reden zijn voor een tegemoetkoming in schade (artikel 6.1 Wro). De initiatiefnemer heeft een overeenkomst getekend waarin staat dat hij het totale bedrag van de tegemoetkoming in schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) aan de gemeente zal compenseren.

Buitenpost, 25 augustus 2011

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

wnd. burgemeester,

mr. E. van der Sluis

P. Adema

Bijlagen :

- concepttraadsbesluit
- zienswijzennota

Ter inzage :

- Bestemmingsplan appartementengebouw Dr. van Kammenstraat Surhuisterveen
- zienswijzen
- getekende exploitatieovereenkomst

Ambtenaar : mw. M. Streefkerk

Portefeuillehouder : J. Lammers

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders dd. 25 augustus 2011, punt nr.: 6;

overwegende dat;

door Stichting Woningbouw Achtkarspelen een aanvraag om bouwvergunning 1^e fase is ingediend voor het bouwen van een appartementengebouw voor 16 appartementen op de hoek Dr. van Kammenstraat-Slotstraat te Surhuisterveen;

het noodzakelijk is om hiervoor een bestemmingsplanprocedure te doorlopen;

het college van burgemeester en wethouders de bestemmingsplanprocedure heeft opgestart;

tijdens de periode van terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, die liep van 1 juni tot en met 12 juli 2011, twee zienswijzen zijn ingediend;

zienswijze A naar de mening van burgemeester en wethouders geen aanleiding geeft tot aanpassing van het plan en daarom ongegrond moeten worden geacht;

zienswijze B een aanvulling van de waterparagraaf betreft en naar mening van burgemeester en wethouders gegrond moet worden geacht;

een aanvulling van de waterparaaf, die onderdeel uitmaakt van de toelichting, geen juridische wijziging betreft;

de raad zich kan vinden in het standpunt van burgemeester en wethouders en de daaraan ten grondslag liggende motivering verwoord in de bij dit voorstel en besluit behorende zienswijzennota;

er overigens ook geen aanleiding bestaat om het vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

het vast stellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is omdat het verhaal van de kosten voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan verzekerd is door middel van een exploitatieovereenkomst;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Zienswijze A ongegrond en zienswijze B gegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Appartementengebouw Dr. van Kammenstraat Surhuisterveen", overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPSvVanKammen10-VG01 met verbeelding, regels en bijlagen en toelichting ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Achtkarspelen
van 8 september 2011.

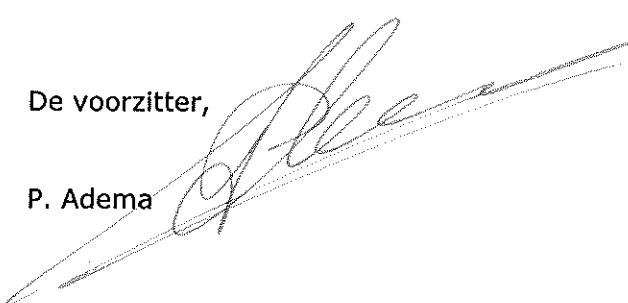
De griffier,

mr. R. van der Heide



De voorzitter,

P. Adema



ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN APPARTEMENTENGEBOUW DR. VAN KAMMENSTRAAT SURHUISTERVEEN

Het ontwerpbestemmingsplan appartementengebouw Dr. van Kammenstraat Surhuisterveen en de ontwerpbouwvergunning 1^e fase voor het bouwen van 16 appartementen op de hoek van de Dr. van Kammenstraat en de Slotstraat in het centrum van Surhuisterveen hebben van 1 juni tot en met 12 juli 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen zijn/haar zienswijze hierover kenbaar maken. In deze zienswijzennota zijn de resultaten van de ter inzage legging van zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerpbouwvergunning 1^e fase vermeld.

Zienswijze

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen hebben niet aangegeven gehoord te willen worden door de raadscommissie voor zienswijzen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en daaronder is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven.

Zienswijze A

1. Reclamant A is van mening dat het appartementengebouw niet gerealiseerd mag worden in de nieuwe vorm, met een extra bouwlaag. Hiermee wordt afgeweken van het eerdere ontwerp, waarbij conform de voormalige bebouwing, sprake was van twee bouwlagen. Met twee bouwlagen wordt, qua hoogte, aangesloten op de bestaande bebouwing.
2. Het huidige plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan gezien de oude bebouwing en de maximale hoogte van de voormalige woningen. Hierbij was geen inkijk mogelijk, daarom is zes meter reëel.
3. Het woongenot wordt aangetast bij de bouw van een appartementengebouw met drie bouwlagen in plaats van twee bouwlagen.
4. Reclamant A vreest voor een sterk verminderd uitzicht tot geen uitzicht en minder dag- en zonlicht.
5. Het appartementengebouw veroorzaakt inkijk door nieuwe bewoners en minder privacy. De galerij zit op dezelfde hoogte als het balkon van reclamant A, wat ook inkijk op het balkon veroorzaakt.
6. Reclamant A vreest voor eventuele geluidsoverlast van het parkeerterrein en het risico van een hangplek voor de jeugd.
7. Reclamant A vraagt zich af of de kadastrale grenzen van de percelen overeen komen met de betreffende tekeningen.
8. Hoe wordt om gegaan met eventuele schade die ontstaat aan omliggende woningen tijdens de bouw (bijvoorbeeld heiwerkzaamheden).
9. Reclamant A merkt op dat de vraag of er woningbouw in Surhuisterveen dient plaats te vinden (en zo ja welke woningen, het aantal en wanneer) kunnen en mogen niet los gezien worden van de aanstaande gemeentelijke herindeling. Reclamant A vraagt of er al overleg heeft plaatsgevonden met de andere bij de herindeling betrokken gemeenten.
10. Reclamant A geeft aan dat door bovenstaande een aantasting van het woongenot plaatsvindt en een waardevermindering van hun woning. Zij zien zich genoodzaakt om een planschadevergoeding te vragen.

Reactie gemeente

Ad.1, 2 en 5

Uit de zienswijze van reclamant A blijkt dat zij van mening zijn dat het huidige bestemmingsplan (eerste ontwerp) niet aangepast zou moeten worden voor het appartementengebouw (nieuwe vorm met extra bouwlaag). Zij schrijven dat er niet afgeweken zou moeten worden van het "eerste ontwerp" waarin, net zoals bij de voormalige bebouwing, maximaal twee bouwlagen mogelijk waren.

Het huidige bestemmingsplan, Surhuisterveen-centrum, is een zogenaamd actualiseringsbestemmingsplan. Bestemmingsplannen moeten iedere tien jaar worden herzien. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 7 februari 2008. Het komt vaak voor dat er tijdens de periode van tien jaar nieuwe ontwikkelingen zijn. Met een nieuw bestemmingsplan (gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan) kan meegewerkt worden aan een nieuwe ontwikkeling indien deze ruimtelijk aanvaardbaar is.

Voor het centrumgebied van Surhuisterveen is een ruimtelijke visie opgesteld waarin ook aandacht wordt besteed aan dergelijke ontwikkelingen. Hierin is onder andere aangegeven dat op iets ruimere afstand van het centrum ook ontwikkelingen denkbaar zijn. Het moet dan gaan om complexgewijze bebouwing met een extensiever programma. Daardoor kunnen deze plekken zorgen voor een geleidelijke overgang naar het overige dorpsgebied. De hoek Dr. van Kammenstraat-Slotstraat betreft een locatie in de aanloop naar het centrumgebied en kan aangemerkt worden als een ontwikkeling zoals hierboven beschreven.

Het geplande appartementengebouw gaat aan de Dr. van Kammenstraat de bebouwingslijnen van de oorspronkelijke bebouwing volgen. Het gebouw komt in de voorgevellijn aan de Dr. van Kammenstraat te liggen. Aan deze zijde heeft het gebouw drie bouwlagen. De hoogte van het gebouw aan deze zijde verschilt daarmee bijna niet, qua hoogte, met de nieuwe SWA woningen aan de overzijde van de straat. Gezien het profiel van de straat en de schaal van de bebouwing wordt het appartementengebouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend in het straatbeeld geacht. Het appartement op de hoek heeft op de tweede verdieping een terugliggend gedeelte waardoor deze lijn de oorspronkelijke kapvorm benadert. Het gedeelte van het gebouw aan de Slotstraat heeft twee bouwlagen en ligt ten opzichte van het trottoir terug. De voorgevel komt op deze manier straks in de lijn van de naastgelegen bebouwing en bevindt zich niet meer, zoals de hoekwoning in de oude situatie, op de rand van het trottoir. Op deze wijze wordt in ruimtelijk opzicht aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Slotstraat en het nauwere wegprofiel aldaar.

Gezien bovenstaande acht de gemeente het realiseren van het appartementengebouw, ook qua hoogte, ruimtelijk aanvaardbaar.

Ten aanzien van de punten inkijk en privacy, merkt de gemeente het volgende op. De situatie ten opzichte van de inkijk en privacy wijzigt inderdaad. In plaats van een bovenverdieping van een eengezinswoning zullen er op de verdieping(en) appartementen worden gerealiseerd. De vraag is of er sprake zal zijn van een onevenredig situatie. Reclamant A heeft gekozen voor een woning in het centrum van Surhuisterveen. Verschillende functies en diverse bouwmassa's zijn hieraan inherent. Ook geldt over het algemeen dat men in een centrum van het dorp minder privacy heeft dan aan de randen van het dorp. De gemeente is daarom, nog naast het feit dat de realisatie van het appartementengebouw een maatschappelijk belang dient (er is immers een grote vraag naar huurappartementen), van mening dat een eventueel verlies van privacy in dit geval acceptabel is.

Ad.3 en 4

Door de ligging van de woning van reclamant A ten opzichte van het appartementengebouw zal er alleen in een deel van de ochtend zon- en daglicht verloren kunnen gaan ten opzichte van de oude situatie. De rest van de dag heeft het bouwplan geen invloed op het zon- en daglicht van reclamant A.

Het appartementengebouw wordt aan de achterzijde van het perceel van reclamant A gerealiseerd. Gezien dit punt en het feit dat het gaat om het centrumgebied van Surhuisterveen is de gemeente van mening dat een vermindering van het uitzicht tot geen uitzicht acceptabel is.

Indien met het woongenot bedoeld wordt op de vermindering van privacy dan wordt verwezen naar ad.1, 2 en 5.

Ad.6

De vrees voor eventuele geluidsoverlast van het parkeerterrein deelt de gemeente niet. De verwachting is dat deze geluiden op zullen gaan in de andere geluiden in het centrum van Surhuisterveen. Ook de vrees voor een hangplek voor de jeugd op deze locatie lijkt ons niet voor de hand liggend gezien de aanwezige sociale controle (appartementen en galerij aan achterzijde van het appartementengebouw).

Ad.7

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan (verbeelding) is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland. Deze kaart is echter alleen gebruikt als ondergrond. De bouwtekeningen gaan uit van de kadastrale grenzen. Geconstateerd is dat deze met elkaar in overeenstemming zijn.

Ad.8

Het is op dit moment nog niet duidelijk of geheid moet worden (bouwvergunning 1^e fase gaat niet over de technische aspecten, dit is pas bij de 2^e fase aan de orde). Indien reclamant A vreest voor schade aan hun en de omliggende woningen door bouwwerkzaamheden kan contact opgenomen met de SWA om hier afspraken over te maken.

Ad.9

De SWA heeft dit plan ontwikkeld omdat er veel vraag is naar dergelijke appartementen voor senioren in het centrum van Surhuisterveen. Gelet op de demografische prognoses (krimpende en vergrijzende bevolking, toename van de groep alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens) is het strategisch toevoegen van nieuwe woningen gericht op deze huishoudens van belang. Onder de groep 65+ is een relatief groot aandeel nog op zoek naar een andere woning en veelal wordt een huurappartement (met lift) als gewilde woonvorm aangemerkt. Omdat er op dit moment een duidelijke vraag ligt is het zaak om deze vraag tijdig te bedienen.

Gezien bovenstaande ontwikkeling en de mogelijkheid van de SWA om op deze locatie op de vraag in te kunnen spelen wordt het bestemmingsplan herzien.

Op dit moment is er geen sprake van een gemeentelijke herindeling. Mocht dit wel het geval zijn dan zou dat de reactie op dit punt niet veranderen. Ten aanzien van het onderdeel volkshuisvesting wordt niet gekeken naar gemeentegrenzen. Het plan past binnen de afspraken die binnen de regio en met de provincie voor de periode tot 2016 zijn gemaakt.

Ad.10

Indien reclamant A van mening is dat door een veranderend ruimtelijk regime schade wordt geleden, kan er een beroep gedaan worden op de mogelijkheden die artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt. Dit artikel stelt belanghebbenden in de gelegenheid om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen, wanneer men meent schade (zoals waardevermindering van een woning) te lijden als gevolg van onder andere de vaststelling van een bestemmingsplan.

Een onderzoek of er sprake is van een tegemoetkoming in schade valt buiten de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan.

In bepaalde gevallen is het mogelijk dat de gemeente een tegemoetkoming in schade toekent. Om de omvang van de schade te bepalen wordt een onafhankelijke

schadebeoordelingscommissie ingeschakeld. Deze commissie vergelijkt wat er in het oude en het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. Er wordt dus niet gekeken naar de feitelijke situatie, maar wat volgens het oude en nieuwe bestemmingsplan mogelijk was en is.

Een verzoek om een tegemoetkoming in schade moet via een aanvraagformulier worden ingediend. Voordat dit verzoek in behandeling wordt genomen moet er eerst een zogenaamd drempelbedrag worden betaald (€ 300,-). Wanneer de aanvraag wordt toegewezen, wordt het bedrag terugbetaald. Overigens moet er rekening mee gehouden worden dat niet alle schade wordt vergoed. De wetgever heeft een zogenaamde 'forfaitregeling' ingevoerd. Dit betekent, dat 2% van de waarde van de woning in de oude situatie voor eigen rekening blijft. De wetgever noemt dat het normaal maatschappelijk risico. We leven in Nederland met veel personen op een relatief kleine oppervlakte. Door deze situatie moet iedereen volgens de wetgever accepteren, dat er bepaalde ontwikkelingen in de omgeving plaatsvinden.

Zienswijze B

Het Wetterskip zou graag zien dat de motivatie, waarom voor het betreffende plan geen compensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater gerealiseerd hoeft te worden, met het volgende wordt aangevuld. "Wetterskip Fryslân heeft gekeken naar de capaciteit van het betreffende regenwaterhergebruikssysteem. Het systeem heeft een positief effect omdat water wordt vastgehouden en hergebruikt en omdat in het systeem berging aanwezig is. De berging die hiermee wordt gerealiseerd is niet volledig te vergelijken met de compensatienorm van 10%. De economische haalbaarheid van het realiseren van een gescheiden stelsel, gecombineerd met de positieve effecten van het toegepaste regenwaterhergebruikssysteem op het watersysteem is reden geweest om in voorliggend geval akkoord te gaan met een alternatieve vorm van compensatie van de toename aan verhard oppervlak".

Reactie gemeente

Deze aanvulling zal worden toegevoegd aan de waterparagraaf in de toelichting.