Bestemmingsplan appartementengebouw Dr. van Kammenstraat Surhuisterveen

achtkarspelen GEMEENTE

V O O R O N T W E R P

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan appartementengebouw Dr. van Kammenstraat Surhuisterveen

V O O R O N T W E R P

Inhoud

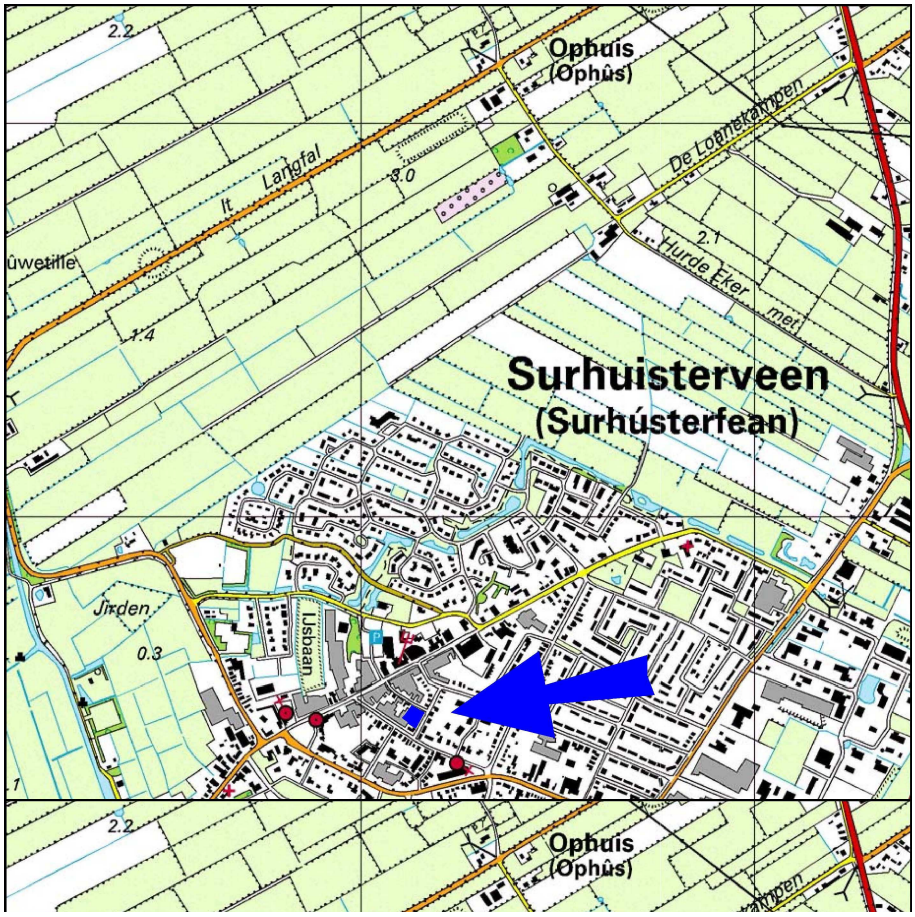
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

17 januari 2011
Projectnummer 005.00.09.54.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



T o e l i c h t i n g

I n h o u d s o p g a v e

1 Inleiding 5

2 Planbeschrijving 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7
2.2.1 Ruimtelijke karakteristiek 7
2.2.2 Verschijningsvorm 8
2.2.3 Parkeren 8

3 Ruimtelijk beleidskader 9
3.1 Provinciaal beleid 9
3.2 Regionaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 14

4 Planologische randvoorwaarden 17
4.1 Water 17
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 19
4.3 Ecologie 21
4.4 Geluidhinder 22
4.5 Luchtkwaliteit 22
4.6 Externe veiligheid 24
4.7 Bodem 26
4.8 Bedrijven en (milieu)hinder 27

5 Juridische toelichting 29
5.1 Inleiding 29
5.2 Bestemmingsplanprocedure 31
5.3 Bestemmingen 32

6 Uitvoerbaarheid 33
6.1 Economische uitvoerbaarheid 33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

Bijlagen

1 Inleiding

AANLEIDING

Door de Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA) is, als eigenaar van de grond, bij de gemeente Achtkarspelen een verzoek ingediend, voor de bouw van een woongebouw op de hoek van de Dr. van Kammenstraat en de Slotstraat in Surhuisterveen. De gemeente wil de bouw voor dit woningtype graag mogelijk maken, mede gelet op het hoge aantal woningzoekenden binnen de gemeente en in de kern Surhuisterveen. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een woongebouw met 16 appartementen, ten behoeve van senioren, planologisch mogelijk gemaakt.

PLANGEBIED

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen op de hoek van de Dr. van Kammenstraat en de Slotstraat in Surhuisterveen. Op de overzichtskaart, voorafgaande aan deze toelichting, is de situering en begrenzing van het plangebied weergegeven.

GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Surhuisterveen-Centrum". Dit bestemmingsplan is op 7 februari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 19 augustus 2008. Op grond van het bestemmingsplan "Surhuisterveen-Centrum" zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als "Woondoeleinden". Binnen deze bestemming mogen grondgebonden woningen worden opgericht. De oprichting van een woongebouw is niet toegestaan.

PLANSYSTEMATIEK

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. Qua systematiek van de toelichting en de regels wordt aangesloten bij de recent opgestelde bestemmingsplannen voor de gemeente Achtkarspelen.

LEESWIJZER

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen en wordt ingegaan op de toekomstige situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk beleidskader uiteengezet waarin een samenvatting van het betreffende (ruimtelijk) beleid van de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna wordt in hoofdstuk 4 op de planologische randvoorwaarden ingegaan. Hierin is ook een samenvatting van de hiervoor noodzakelijke onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de juridische aspecten van het bestemmingsplan opgenomen. Als laatste zijn in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet.

Planbeschrijving 2

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Surhuisterveen. Het gebied rondom het plangebied is erg gedifferentieerd en bestaat uit woningen, winkels, horeca en dienstverlenende instellingen. Het plangebied is goed ontsloten. Op het terrein hebben in het verleden 6 woningen gestaan die met de voorgevel gesitueerd waren aan de Dr. van Kammenstraat. Het betrof hier drie twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen bestonden uit 1 laag met een forse kap. De nokhoogte van deze woning was 7,5 meter. Twee blokje stonden in de bestaande voorgevellijn en het middelste blokje stond ongeveer 1 meter terug. Alle woningen hadden de beschikking over een voortuintje. De hoekwoning stond direct op het trottoir van de Slotstraat. Het terrein heeft in het bestemmingsplan "Surhuisterveen Centrum" overeenkomstig het toenmalige gebruik een woonbestemming toebedeeld gekregen. Inmiddels zijn de woningen afgebroken en ligt het terrein braak.

2.2 Toekomstige situatie

Door de SWA is een bouwplan ingediend voor de bouw van 16 appartementen, ten behoeve van senioren. De woningen zullen op deze doelgroep worden afgestemd. In het plan is tevens ruimte opgenomen voor een kleinschalige activiteitenruimte. Parkeergelegenheid wordt aan de achterzijde van het gebouw gecreëerd. Het parkeerterrein is bereikbaar vanaf de Slotstraat.

2.2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het geplande woongebouw volgt aan de Dr. van Kammenstraat de bebouwingslijnen van de oorspronkelijke woningen. Het gebouw zal in de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd worden. Hier worden 3 lagen gerealiseerd met een hoogte van ± 9,5 meter. Vanwege het profiel van de straat, de centrumomgeving waarin wordt gebouwd en de schaal van bebouwing aan de Dr. van Kammenstraat wordt dit als passend gezien in het straatbeeld.

Het gedeelte aan de Slotstraat bestaat uit 2 lagen met een bouwhoogte van ongeveer 6,5 meter. Op deze wijze wordt aangesloten op de bestaande bebouwing aan de Slotstraat en het nauwere wegprofiel.

De hoofdentree van het pand bevindt zich aan de Dr. van Kammenstraat. Het parkeren vindt plaats aan de achterzijde. Aan de achterzijde wordt ook een ingang naar het appartementencomplex gerealiseerd. Tevens kan aan de achterzijde een activiteitenruimte worden gerealiseerd.

2.2.2
Verschijningsvorm

Het pand wordt gebouwd als een geleed gebouw met twee kleuren metselwerk. De twee kleuren versterken de geleding en zorgen voor een dynamische uitstraling. De terugliggende vlakken bestaan uit roodoranje metselwerk. Het overige metselwerk, inclusief de uitspringende balkons krijgen een paarsdonkerrode kleur. De kozijnen krijgen een witte crème kleur. Doorlopende spekbanden en raamdorpels geven het geheel een horizontale geleding. Deze belijning komt ook terug in de afdekkers van de balkons.
De appartementen op de hoek van de Dr. van Kammenstraat en de Slotstraat hebben een afwijkende vorm. De appartementen op de begane grond en de eerste verdieping staan in de oorspronkelijke rooilijn. Het bovenste appartement springt juist terug. Dit zorgt voor een accent bij de ingang. Door deze gevelgeleding ontstaat een betere zoninstraling in de Slotstraat.
De achtergevel bestaat uit een vliesgevel met kozijnen waardoor een visuele relatie met het achterliggende terrein ontstaat.

2.2.3
Parkeren

De SWA heeft ruime ervaring bij de bouw van woongebouwen voor de doelgroep senioren. Met betrekking tot het aspect parkeren is in overleg tussen de gemeente en SWA gekozen voor de categorie "serviceflat/aanleunwoning" zoals genoemd in de CROW-ASVV. In de voetnoot van deze categorie staat vermeld "zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening" wat aansluit bij de hier te bouwen woningen.
Uit het CROW-ASVV blijkt dat voor deze categorie in alle situaties een bandbreedte van 0,3 tot 0,6 parkeerplaats (pp) per appartement, vermeerdert (met het aandeel voor bezoekers) met 0,3 pp per woning worden aangehouden.
Bij toepassing van en toetsing aan deze norm houdt de gemeente Achtkarspelen in de praktijk het gemiddelde van de betreffende bandbreedte aan.
Dit betekent in de gegeven situatie 0,45 + 0,3 = 0,75 pp x 16 appartementen = 12 parkeerplaatsen. Gezien de doelgroep is gekozen voor relatief ruime en meer gebruiksvriendelijke parkeerplaatsen.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In december 2006 hebben Provinciale Staten het nieuwe Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld. Een streekplan vormt de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarnaast is het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen. Het streekplan is dus zowel sturend en ontwikkelingsgericht, als toetsend.

Het uitgangspunt van de provincie voor het in het ontwerp Streekplan geformuleerde ontwikkelingsgerichte tweeledige beleid is '*een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit*'. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat de steden en het platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het instandhouden en verder ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Op deze manier wil de provincie een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân creëren.

Leefbare steden en een vitaal en aantrekkelijk platteland versterken elkaar wanneer ze elkaar aanvullen. Daarom wordt de keuze gemaakt om verstedelijking te concentreren in de stedelijke gebieden. Wat betreft het platteland moet de vitaliteit en leefbaarheid bewaard blijven, met werk en voorzieningen die passen bij de aard en schaal van het gebied.

Op het platteland is het behoud en de versterking van de leefbaarheid van groot belang. Dit wordt geprobeerd door:

- Het bevorderen van een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling door ruimte te bieden voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte;
- Het vasthouden van de plaatselijke werkgelegenheid door ruimte te bieden voor de ontwikkeling van lokale en regionale bedrijvigheid (in of bij bestaande kernen);
- Het verbeteren van de ruimtelijke kernkwaliteiten van het platteland;
- Het verbeteren van bereikbaarheid van voorzieningen door draagvlak ervan in de regionale centra te versterken en in te zetten op de bereikbaarheid vanuit de kleinere kernen;

- Geen grootschalige toevoegingen van woon- en werkfuncties en voorzieningen.

Voor een vitaal en leefbaar platteland zet de provincie in op een sterke positie van de regionale centra. Surhuisterveen is als één van deze regionale centra in het Streekplan aangewezen. De regionale centra zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en van dienstverlening op het platteland. Een bijbehorende regionale woonfunctie ondersteunt deze dragers.
De provincie zet voor de regionale centra dan ook in op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen door:

- een goede ruimtelijke positionering en situering van regionaal georiënteerde voorzieningen. Behoud en versterking van een attractief en bereikbaar kernwinkelgebied is belangrijk;
- behoud en verdere ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus voor opvang van de woningbehoefte in de regio. Uitgegaan wordt van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra;
- het op kwaliteit houden van bestaande bedrijventerreinen en het op voorraad aanleggen van nieuwe, goed bereikbare bedrijventerreinen, zodat een wervend vestigingsmilieu voor (boven)lokale en regionale bedrijven aanwezig is.

Prognose Bevolking & Woningbehoefte, Trendvarianten 2007

Door de provincie Fryslân is in december 2007 de notitie "Prognose Bevolking & Woningbehoefte, Trendvarianten 2007" opgesteld. Hierin zet de provincie een hedendaags beeld van de te verwachten bevolkingsontwikkeling in Fryslân uiteen. Ook wordt een uit deze bevolkingsontwikkeling af te leiden huishoudenontwikkeling en woningbehoefte uiteengezet. De nadruk ligt hierbij op de kwantitatieve woningbehoefte. Ook in de notitie worden verschillende regio's onderscheiden waaronder de regio Noordoost.

Wat betreft de bevolkingsontwikkeling is (in vergelijking met de prognose van december 2005) de verwachte toename van het aantal inwoners van Fryslân lager dan in het verleden. Wanneer de huidige trends zich onveranderd blijven voordoen zal het aantal inwoners toenemen van ongeveer 645.000 in 2008 tot, afhankelijk van de gekozen variant, tussen de ongeveer 655.000 en 676.000 rond 2030. De lagere verwachte toename is vooral het gevolg van een verdere afname van het buitenlands migratiesaldo.

In de regio Noordoost zal het aantal inwoners naar verwachting zelfs afnemen van ongeveer 85.800 in 2007 tot tussen de ongeveer 77.600 en 84.400 in 2030. Ook hier weer afhankelijk van de gekozen variant.

Uitgaande van de variant waarbij het aantal inwoners van Fryslân tot 2030 met

ongeveer 22.000 zal toenemen zal vooral het aantal oudere huishoudens, 65 jaar en ouder (naar hoofd van het huishouden), toenemen. Het aantal jongere huishoudens (waaronder starters) zal ongeveer gelijk blijven. Vooral het aantal huishoudens tussen de 35 en 40 jaar zal afnemen.

De lagere toename van het aantal inwoners van Fryslân leidt niet tot een overeenkomstige toename van het aantal huishoudens. Dit doordat onder andere de individualisering is toegenomen (in vergelijking met onder andere de prognose van december 2005). Het aantal huishoudens zal toenemen van ongeveer 276.050 in 2007 tot ongeveer 318.000 in 2030.

Op basis van deze verwachte ontwikkelingen is een voorspelling gedaan van de woningbehoefte. Van ongeveer 296.200 in 2007 zal de woningbehoefte in Fryslân toenemen tot, afhankelijk van de gekozen variant, tussen de ongeveer 301.100 en 310.600 in 2030. In 2016 zal de woningbehoefte tussen de ongeveer 285.700 en 288.700 zijn. De jaarlijkse toename tot 2016 van de woningbehoefte zal dan tussen de 1.800 en 2.160 woningen zijn. Daarna zal de vraag naar woningen inzakken naar 0 in de jaren tussen 2033 en 2036, afhankelijk van de prognosevariant.

De woningmarkt in Fryslân 2007 - 2016; wobof 2007

In het rapport De woningmarkt yn Fryslân 2007 - 2016 zijn de resultaten van het Woningbehoefteonderzoek Fryslân 2007 (Wobof 2007) uiteengezet. De provincie Fryslân laat dit onderzoek elke vier tot vijf jaar uitvoeren om inzicht te krijgen in de woningbehoefte van de inwoners van de provincie. Op basis van deze resultaten is er in het provinciale woonbeleid nadrukkelijk aandacht voor:

- een behoorlijke kwaliteitsverbetering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad waarbij betaalbaarheid, duurzaamheid en levensloopbestendigheid de uitgangspunten zijn;
- inbreidingslocaties als geschikte plaats voor de bouw van nieuwe woningen en minder voor uitbreidingslocaties;
- de uitbreiding van de woonmogelijkheden voor senioren (levensloopbestendigheid);
- voldoende beschikbaarheid van woningen voor zogenoemde starters op de koopwoningmarkt en voor zogenoemde doorstromers van een huur naar een koopwoning;
- de (mogelijke) leefbaarheidsproblemen in de kleine en grotere kernen en de huur- en koopvoorraad.

Deze aandachtspunten zijn de inzet voor het provinciale woonbeleid voor de komende jaren.

Notitie Regionale woningbouwafspraken

De provincie geeft in de "Notitie Regionale Woningbouwafspraken" een voorzet voor een gemeentelijke verdeling van de planologische bouwruimte. Voor de NOFA-regio voorziet de provincie een woningbehoefte van 1279 woningen (ba-

sisruimte). De NOFA-gemeenten kunnen onderling afspraken maken over de verdeling van dit aantal. De provincie doet een tweetal voorstellen voor een verdeling voor de periode 2008 - 2016.

De provincie biedt verder ruimte om specifieke knelpunten in de herstructurering en binnenstedelijke transformatie op te lossen en biedt de ruimte om binnenstedelijk (lees: binnen bestaand bebouwd gebied) "plafondloos" te bouwen. De provincie stelt voor dat buitenstedelijk een plafond (voor Achtkarspelen 60% van de basisruimte) wordt aangehouden en binnenstedelijk niet langer met een plafond of richtgetal wordt gewerkt.

De provincie koppelt de kwantitatieve programmering onlosmakelijk aan een set kwalitatieve afspraken. De provinciale afspraken behelzen in het kort:

- een inspanningsverplichting om minstens 40 % van de netto woningtoename in bestaand bebouwd gebied te realiseren;
- aandacht voor de realisering van voldoende betaalbare en levensloopgeschikte woningen in het goedkope en betaalbare prijssegment, dit zowel in de huur- als de koopsector;-
- investeren in duurzame woningbouw, zowel in nieuwbouw als bij herstructurering van woningen.

3.2
Regionaal beleid

Regiovisie NOF

De vier gemeenten in noordoost Fryslân (Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a.) hebben medio augustus 2003 de Regiovisie Noordoost Fryslân "Sterk op eigen wijze" opgesteld voor de periode tot 2015, mede in reactie op de startnotitie voor het nieuwe streekplan. De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en werkgelegenheid en sociaaleconomische ontwikkeling met behoud van kwaliteit. Ten aanzien van de functie wonen worden twee doelen nagestreefd. Enerzijds zal aanbod voor de traditionele markt gerealiseerd moeten worden, hiermee wordt beoogd dat de bewoners van de regio ook in de regio blijven wonen. Anderzijds wordt gestreefd naar het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus die ook mensen van buiten de regio naar de regio zouden kunnen trekken.

Concreet voor Surhuisterveen wordt in de Regiovisie aangegeven dat de mogelijkheden zich richten op ondersteuning van de regionale clusterfunctie voor bedrijven. Het landschap en de ligging ten opzichte van de A7-zone maken dat Surhuisterveen voor de regio een aantrekkelijk woonmilieu kan bieden.

Ook in reactie op de startnotitie voor het nieuwe provinciale streekplan hebben de vier gemeenten in noordoost Fryslân gezamenlijk een regiovisie voor de

periode tot 2015 in augustus 2003 vastgesteld. De opgave voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking. Uitgangspunt hiervoor is een sociaal-economische ontwikkeling met behoud en versterking van de kwaliteit.

Hiervoor zijn onder andere de volgende hoofdlijnen uiteengezet:
- het ontwikkelen als "woonregio";
- het benutten van de landschappelijke kwaliteiten en behoud en versterking van de natuur.

Meer bepaald betekent dit voor de dorpen dat woningen mogen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag. Dit overeenkomstig het provinciaal beleid in het streekplan.

Regionale woningbouwafspraken

De NOFA-gemeenten zijn op basis van de provinciale voorzet uit de 'Notitie regionale woningbouwafspraken' overeengekomen dat uitgangspunt is dat gemeenten hun restrichtgetal behouden (opgeteld 1226). Het programma dat op basis van de prognoses aan dit richtgetal kan worden toegevoegd (te weten 53 woningen) wordt verdeeld op basis van het gemeentelijke aandeel in de regio (verdelingsmethode B uit het provinciale voorstel). Dit heeft geresulteerd in onderstaande verdeling.

Tabel 1. Verdeling bouwruimte 2008-2016

Regio Noordoost Peildatum 1-1-2008	**Restant richtgetal**	**Aandeel in regio**	**Extra ruimte**	**Basisruimte**
Totaal	1226	100 %	53	1279
Achtkarspelen	418	32.7 %	17	435
Dantumadiel	222	21.8 %	12	234
Dongeradeel	394	30.5 %	16	410
Kollumerland c.a.	192	15.0 %	8	200

De NOFA-gemeenten zijn verder overeengekomen dat voorkomen moet worden dat een deel van het regionale programma (dat wil zeggen buitenstedelijke woningbouwmogelijkheden) voor de regio verloren gaat op het moment dat woningbouwplannen niet voor 2016 worden gerealiseerd. Dit vraagt om een goede monitoring en zonodig een herijking van de afspraken. Om die reden is afgesproken dat gezamenlijk, in aansluiting op de provinciale systematiek, een systeem zal worden ontwikkeld voor de monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Verder is afgesproken dat een eerste herijking van de woningbouwafspraken in 2012 zal plaatsvinden. Streven is om contingent flexibel (lees: gemeentegrensoverschrijdend) in te zetten om zo de markt optimaal te bedienen.

Strategische Woonvisie NOFA

Bij de uitvoering van het Wobof 2007 hebben de vier gemeenten in noordoost Fryslân gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het aantal verstuurde vragenlijsten voor het Wobof 2007 te verhogen om ook inzicht te krijgen in de wo-

ningbehoefte op gemeentelijk niveau. Op basis van de resultaten van dit woningbehoefteonderzoek en de meest recente bevolkingsprognoses is een woningmarktanalyse voor de NOFA-gemeenten opgesteld. Deze woningmarktanalyse heeft aan de basis gestaan van de Strategische Woonvisie NOFA.

In de Strategische woonvisie hebben de NOFA-gemeenten een hoofdkoers uitgewerkt. Voorop staat het verder ontwikkelen van de regionale woonfunctie. Voor de korte termijn willen de gemeenten de regio zo sterk mogelijk maken door op inventieve en innovatieve wijze de resterende groei te accommoderen. Iets dat in deze periode van economische neergang niet eenvoudig zal zijn.

Verder wil men werken aan de kwaliteit van de woningvoorraad, het zorg dragen voor duurzaam wonen, ontwikkeling van de woonfunctie als economische drager voor Noordoost Fryslân, de ontwikkeling van gebiedsgericht beleid met natuurlijke partners als regionale corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen en het (als gemeenten) samenwerken aan wonen door in de uitvoering te streven naar flexibiliteit en samenwerking.

Een niet onbelangrijk onderdeel van het regionale beleid is het tijdig aandacht besteden aan het inzichtelijk maken en het opvangen van de (financiële) gevolgen van de demografische krimp. Samen met de partners in de regio op het terrein van wonen, welzijn en zorg moet bekeken worden hoe we een neerwaartse spiraal in de leefbaarheid in onze regio kunnen voorkomen.

3.3
Gemeentelijk beleid

Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010 (1999)

Het "Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010" is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 oktober 1999. Het plan bevat het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van Achtkarspelen zoals dat het gemeentebestuur voor ogen staat. Voor de nog op te stellen bestemmingsplanherzieningen voor de dorpen biedt het structuurplan een belangrijk toetsingskader. Naast een algemene, integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente is deze visie uitgewerkt op het niveau van de verschillende dorpen.

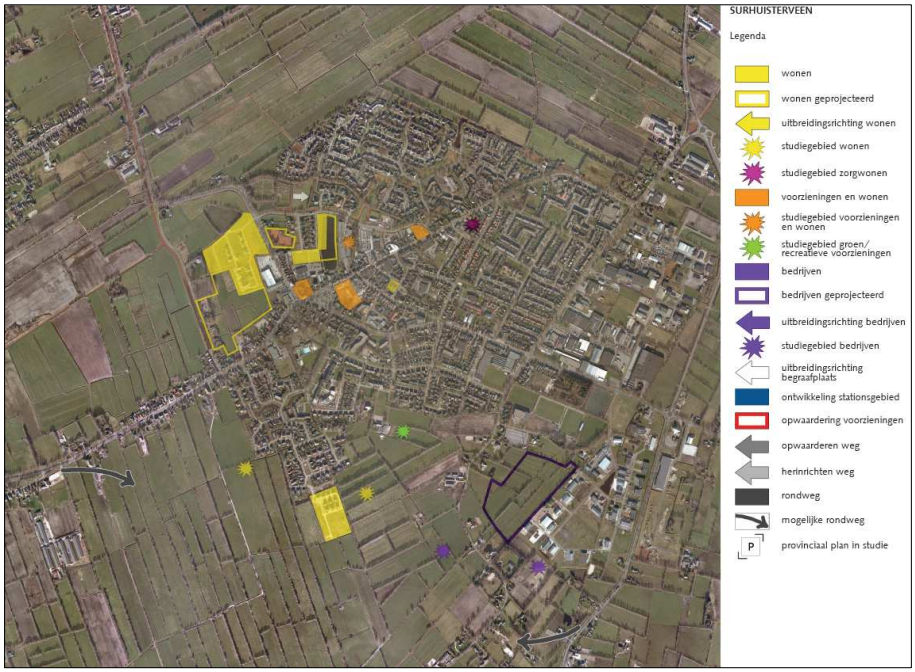
Het structuurplan constateert dat Surhuisterveen een centrumfunctie vervult voor een groot gebied. De gemeente streeft ernaar deze functie te versterken.

Structuurvisie Achtkarspelen: Samen leven in Achtkarspelen (concept)

Momenteel wordt gewerkt aan een opvolger van het Structuurplan Achtkarspelen. De houdbaarheidsdatum van het structuurplan is verstreken, alsook dat de gemeente graag wil beschikken over een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het doel van de structuurvisie is een visie die

vooruitblikt naar de komende 15 tot 20 jaar en die in het bijzonder de kernen in de gemeente als onderwerp heeft. Thans is een concept structuurvisie gereed. In de visie wordt een koers uitgezet voor de thema's samenleving, wonen, werken, voorzieningen, toerisme en recreatie, mobiliteit en natuur, landschap en milieu. De gemeente Achtkarspelen wil zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke woongemeente. Bij de toevoeging van woningen aan de woningvoorraad wordt vooral gelet dat er sprake is van een juiste afstemming tussen behoefte en aanbod waarbij duurzaamheid en levensloopgeschiktheid belangrijke factoren zijn. Nadruk ligt hierbij op de bouw van (betaalbare) woningen en woningen voor starters en senioren.

Uit bijgaand kaartbeeld blijkt dat de locatie van het voorliggend plan op de nominatie staat om te worden ontwikkeld voor woningbouw en aansluit bij de beleidsdoelstellingen.



Figuur 1. Kaartbeeld uit concept structuurvisie

Toekomstvisie Achtkarspelen 2006-2016

De gemeenteraad heeft in 2006 de toekomstvisie "Achtkarspelen, aangenaam!" vastgesteld. Het bevat een "overkoepelende 'kijk op de toekomst'" van de gemeente voor de periode tot 2016. In deze visie wil de gemeente zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke woongemeente waarbij het aantal inwoners licht toeneemt. Door het realiseren van voldoende woningen met voldoende diversiteit moeten bestaande inwoners - met aandacht voor vooral jongeren (zogenoemde starters) en senioren - in de gemeente kunnen blijven wonen en nieuwe inwoners zich kunnen vestigen. De gemeente wil hierbij zoveel mogelijk de regie van de ontwikkelingen in de hand houden.

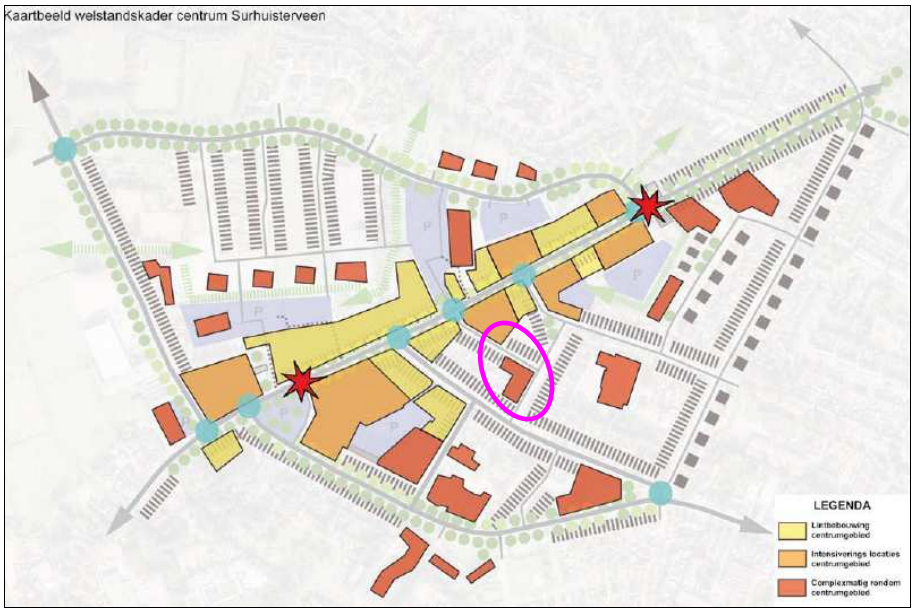
Nieuwe woningbouwafspraken

Op 11 juni 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nieuwe woningbouwafspraken met de provincie en tussen de NOFA-gemeenten onderling. Belangrijk onderdeel van deze afspraken vormt het verschil in benadering van het buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen. Volgens de overeengekomen verdeelsleutel is voor Achtkarspelen een aantal te bouwen woningen van 435 beschikbaar voor de periode 2008 - 2016. Daarvan is 60 % maximaal bestemd voor buitenstedelijke uitbreiding (261 woningen). Voor binnenstedelijk bouwen is gekozen voor het zogenaamde 'plafondloos bouwen', hetgeen betekent dat de gemeente ingeval van herstructurering en inbreiding de ruimte heeft om meer dan het resterende aandeel van 40 % te bouwen.

In het plangebied worden 16 woningen gebouwd. Het betreft woningbouw op een binnenstedelijke herstructureringslocatie waardoor het initiatief onder de afspraak van het plafondloos binnenstedelijk bouwen valt.

Welstandskader Surhuisterveen Centrum (Concept)

Op 8 april 2010 is voor het centrumgebied een nieuw welstandskader op 8 april 2010 vastgesteld. Het plangebied (op bijgaande afbeelding aangegeven met een roze cirkel) is gelegen in een gebied met de gebiedsaanduiding 'complexmatig rondom centrumgebied'. Het betreft situaties in de aanloop naar het centrumgebied. Locaties die zijn aangegeven met donkergrijze vlakken hebben in hun omgeving een structurerende werking. Bijvoorbeeld doordat ze dicht op hoofdroutes zijn gelegen of structurerend werken voor de omliggende buurt. Daar waar de belendingen nabij zijn, zal wel een goede onderlinge afstemming gezocht moeten worden. Bijvoorbeeld door afstemming in rooilijn of door het voorkomen van harde overgangen in bouwmassa's. De bijbehorende criteria zijn als bijlage 1 toegevoegd.



Figuur 2. Kaartfragment Welstandsnota NOFA

4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Water

WET- EN REGELGEVING

Inleiding

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw" dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets die sinds 1 november 2003 is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en opnieuw is bekrachtigd in de Waterwet (2009). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

Voor het uitvoeren van de watertoets is het beleid van het Wetterskip Fryslân van belang. Dit beleid is neergelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 (WBP) "Wiis mei wetter" en het waterhuishoudingsplan (WHP) "Wetter jout de romte kwaliteit". Beide waterplannen houden rekening met de nieuwe Waterwet.

De Watertoets voor duurzame ruimtelijke inrichting heeft betrekking op veiligheid tegen overstromingen en op de kwantiteit en kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater. Het is een instrument om verdroging te bestrijden en wateroverlast te voorkomen. Door toepassing van de watertoets worden de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding duidelijk. Dit kan leiden tot aanpassingen in het ruimtelijke ontwerpplan.

De aandacht gaat daarbij uit naar:

- Inrichting voor waterkwantiteit
  De inrichting voor kwantiteit volgt de prioriteitstrits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Geprobeerd wordt eerst het gebiedseigen water vast te houden in de bodem. Als dat niet toereikend is, wordt gezocht naar locaties om water te bergen. Wanneer ook deze pogingen niet tot het gewenste effect leiden, wordt afvoeren als optie overwogen. Aandachtspunten bij het toekennen van bestemmingen zijn het zoveel als

mogelijk voorkomen van verzilting, verdroging, watertekorten en wateroverlast.

- Inrichting voor waterkwaliteit
  Hierbij staat de trits: 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' centraal. Eerst wordt een brongerichte aanpak toegepast, zonder te vervuilen. Als dat niet toereikend is, wordt ervoor gezorgd dat de verontreinigende stoffen zich niet kunnen verspreiden. Als dat niet volledig te voorkomen is, worden de verontreinigingen gezuiverd. De nadruk bij de voorkeursvolgorde ligt dus op het zoveel als mogelijk vasthouden van schoon water. Aandachtspunten zijn grondwaterbeschermingsgebieden en zwemwaterlocaties.
- Voorkomen van afwenteling
  Bij de toepassing van de watertoets wordt niet alleen naar het plangebied zelf gekeken. Ook de benedenstroomse gebieden vragen aandacht. Het is niet de bedoeling dat lokale ruimtelijke ingrepen leiden tot negatieve effecten elders. Als deze afwenteling niet te voorkomen is, moeten maatregelen leiden tot compensatie (liefst binnen het plangebied) en mitigatie (beperking van de effecten). Desgewenst moet het plangebied vergroot worden om de benodigde ruimtelijke maatregelen mee te nemen in het bestemmingsplan.
- Op tijd
  De watertoets kent naast deze inhoudelijke criteria ook een procesmatig criterium; namelijk het zeer vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Eerder dan tot nu toe. Dit is vooral van belang bij locatiekeuzen, in bijvoorbeeld structuurvisies.
  Een optimale locatiekeuze vanuit de waterhuishouding voorkomt een vergaande en dus dure compensatie van nadelige effecten.

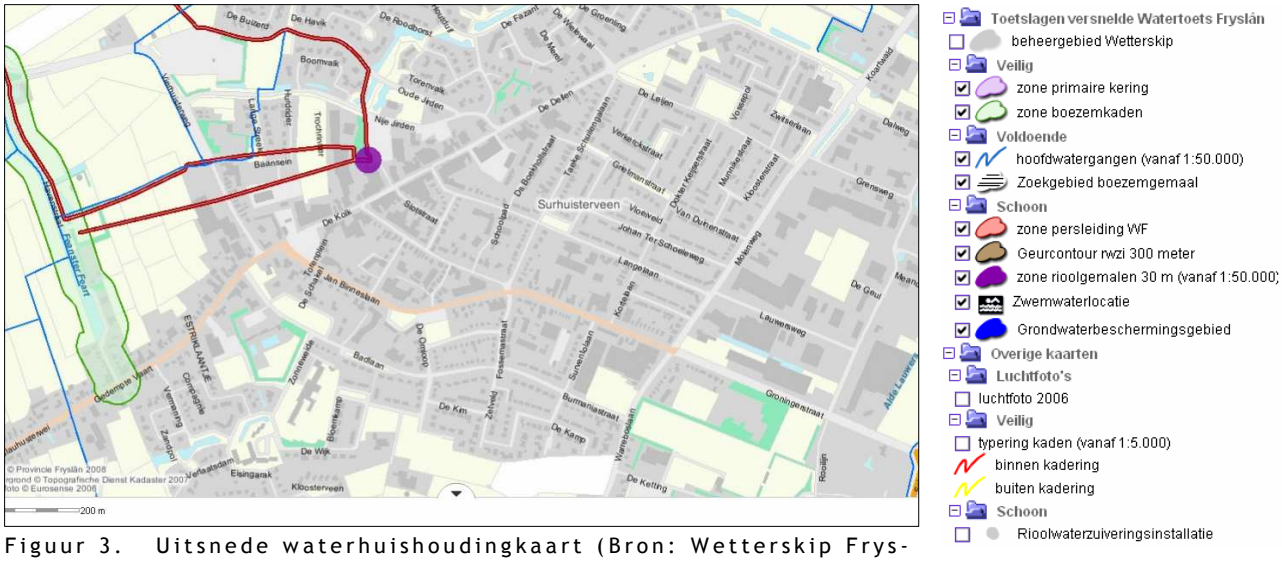
Waterhuishoudingenkaart

Vanuit de aandachtspunten die het Wetterskip Fryslân heeft opgesteld, is gekeken naar het plangebied. In figuur 3 is de waterhuishouding in het plangebied weergegeven. In het plangebied gelden de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- hoofdwatergangen;
- zone persleiding Wetterskip Fryslân.

ONDERZOEK

In december 2009 heeft er overleg met het Wetterskip Fryslân plaatsgevonden. Gebleken is dat er gezien de situering in stedelijk gebied, geen watercompensatie binnen het project gerealiseerd kan worden. De te compenseren m² aan waterberging komen op de gemeentelijke waterbalans voor het peilgebied van Surhuisterveen. In gezamenlijkheid wordt bezien waar deze compensatie plaats kan vinden.



Figuur 3. Uitsnede waterhuishoudingkaart (Bron: Wetterskip Fryslân, 2010)

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt op het gebied van water niet belemmerd.

CONCLUSIE

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoord, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

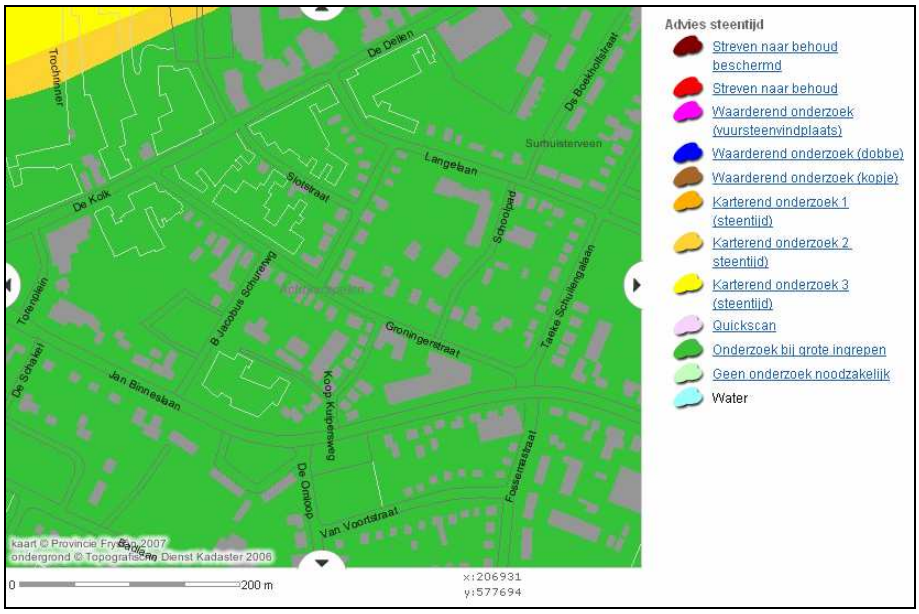
WET- EN REGELGEVING

De provincie Fryslân heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden.

ONDERZOEK

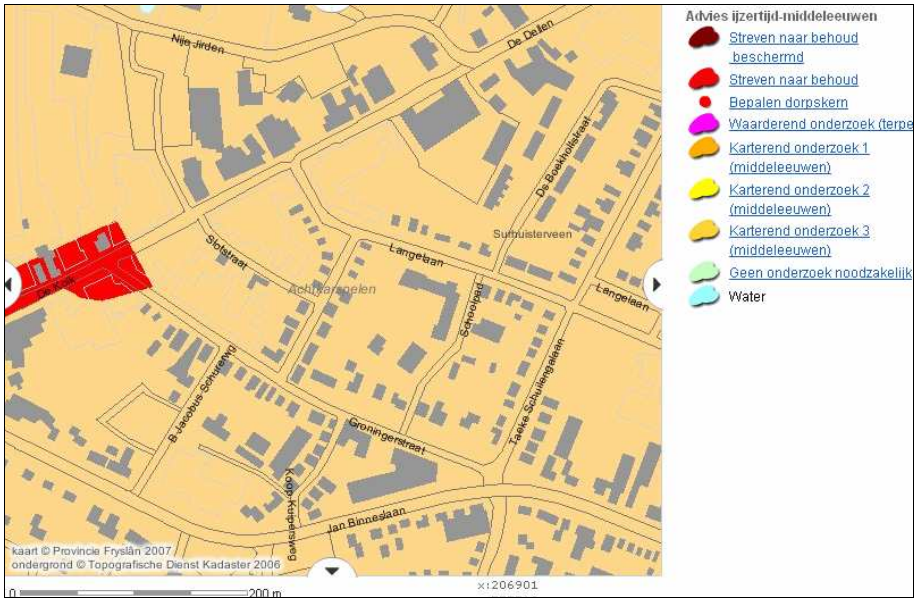
Uit de informatie blijkt dat, wat betreft de steentijd-bronstijd, het plangebied op de FAMKE is aangeduid als 'onderzoek bij grote ingrepen'. Op basis van uitgevoerd archeologisch onderzoek is vastgesteld dat mogelijke archeologi-

sche waarden in dit gebied niet goed behouden zijn. Omdat mogelijke archeologische waarden diep in de bodem mogelijk nog wel goed behouden zijn geeft de provincie het advies om bij ontwikkelingen met een oppervlakte van ten minste 2,5 ha een karterend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. In figuur 4 is wat betreft de steentijd-bronstijd, het voor het plangebied betreffende fragment van de FAMKE weergegeven.



Figuur 4: Fragment FAMKE - periode steentijd-bronstijd (bron: provincie Fryslân)

Ook blijkt uit de informatie dat wat betreft de ijzertijd-middeleeuwen het plangebied op de FAMKE is aangeduid als 'karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)'. In deze gebieden kunnen archeologische waarden uit de periode midden-bronstijd-vroege middeleeuwen aanwezig zijn. Het betreffen hier vooral vroeg- en middeleeuwse veenontginningen. De provincie geeft dan ook het advies om bij ontwikkelingen van ten minste 5.000 m^2 een historische en karterend onderzoek uit te voeren. Hierbij moet in het bijzonder aandacht zijn voor mogelijke sporen van Romeinen en vroeg-middeleeuwse ontginningen. Het wat betreft de ijzertijd-middeleeuwen voor het plangebied betreffende fragment van de FAMKE is in figuur 5 opgenomen.



Figuur 5 Fragment FAMKE - periode ijzertijd-middeleeuwen (bron: provincie Fryslân)

CONCLUSIE

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen met een oppervlakte van ten minste 5.000 m^2 voorzien. Het uitvoeren van een karterend proefsleuvenonderzoek of een historisch en karterend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door archeologische waarden wordt belemmerd.

4.3 Ecologie

WET- EN REGELGEVING

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

Het plangebied betreft een braakliggend terrein in een sterk bebouwde omgeving. Door de nieuwbouw zal er geen aantasting plaats vinden van ecologische en/of natuurlijke waarden.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden belemmerd.

4.4
Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:
- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

ONDERZOEK

In Surhuisterveen is een 30 km/uur regiem ingesteld, met uitzondering van de doorgaande wegen. Voor de wegen waar het bouwplan aan grenst, de Dr. van Kammenstraat en de Slotstraat zijn geen zones in het kader van de Wet geluidhinder van toepassing. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai belemmerd.

4.5
Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtre-

ding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m^3 NO_2 of PM_{10}.

ONDERZOEK

Voor kleinere plannen heeft het ministerie van Volkhuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO_2 en PM_{10} vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekenende mate' afname van de luchtkwaliteit.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van appartementen mogelijk. Op basis van de uitgave nr. 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" van het CROW wordt vanwege de bouw van 16 appartementen voor de doelgroep senioren een aantal van ten hoogste 42 motorvoertuigen per dag verwacht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	42
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,03
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5. Berekening resultaten NIBM-tool

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO_2 en PM_{10} van achtereenvolgens 0,03 en 0,01 microgram per m^3 is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m^3. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekenende mate' toename van NO_2 en PM_{10} vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.6
Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing.

Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van ééns per miljoen jaar (10-6) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan. Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- ééns per honderdduizend jaar (10^{-5} per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- ééns per tien miljoen jaar (10^{-7} per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- ééns per miljard jaar (10^{-9} per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over onder andere (spoor)wegen wordt een kans van achtereenvolgens 10^{-4}, 10^{-6} en 10^{-8} aanvaardbaar geacht.
Deze normen zijn oriënterende waarden. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi.

In de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen is het beleid met betrekking tot de risicozones bij aardgastransportleidingen opgenomen.

ONDERZOEK

De provincie Fryslân heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In figuur 6 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

Op de risicokaart van de provincie is weergegeven dat in de omgeving van het plangebied drie risicobronnen aanwezig zijn. Het betreft Avek international b.v. aan de Molenweg 2, Firma De Poel aan de Molenweg 10 en Automobielbedrijf Reitsma aan het Koartwald 6. In het eerste geval gaat het om een BRZO-bedrijf, in het tweede geval om een opslag van ammoniak en in het derde geval om een opslag van LPG.

Figuur 6. uitsnede risicokaart provincie Fryslân

Alle op de risicokaart genoemde bedrijven liggen op een dusdanige afstand van het plangebied (300 meter of meer) dat deze bedrijven voor het onderhavige bestemmingsplan geen relevante belemmeringen met zich meebrengen.

Het plan maakt de nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen niet mogelijk.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen belemmerd.

4.7
Bodem

WET- EN REGELGEVING

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

ONDERZOEK

Enviso Ingenieursbureau heeft in opdracht van SWA een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het verleden heeft zich op de percelen voor zover bekend, geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Echter, op het aangrenzende perceel Slotstraat 3 is een brandstoffenhandel gevestigd geweest. Naar aanleiding hiervan is er gekozen voor extra boringen nabij de perceelgrens gericht op concentraties minerale olie en vluchtige aromaten. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Geconcludeerd wordt dat er op de locatie in de bodemmonsters verhoogde concentraties kwik, lood en zink aanwezig zijn ten opzichte van de

achtergrondwaarden. In het grondwater is een verhoogde concentratie van barium, nikkel en zink vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden.

De waargenomen concentraties zijn zodanig dat deze geen milieuhygiënische belemmering vormen voor de voorgenomen nieuwbouw. De bodem is geschikt voor het voorgenomen gebruik dat is geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

4.8
Bedrijven en (milieu)hinder

WET- EN REGELGEVING

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

ONDERZOEK

Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009" kan het gebied worden aangemerkt als een gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging , bijvoorbeeld een dorpscentrum met winkels, woningen, horeca en kleine bedrijven. In een dergelijk levendig gebied is het de vraag welke bedrijven en andere milieubelastende functies nog aanvaardbaar zijn. Om dit te kunnen beoordelen is een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering 2009" opgenomen. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele winkels en een horecagelegenheid gevestigd. Op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging kan worden gesteld dat deze activiteiten zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Er is dus geen sprake van milieuhinder van omliggende bedrijven voor de nieuwbouw van het woongebouw. Andersom zal er ook geen sprake zijn van een belemmering van de omliggende bedrijven door de nieuwbouw.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een woongebouw met 16 appartementen planologisch mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

HET DIGITALE BESTEMMINGSPLAN

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van

voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, dat wordt neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

ADDITIONELE VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

CRITERIA BIJ NADERE EIS, WIJZIGING EN AFWIJKEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen bij omgevingsvergunning. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (onder andere privacy), de milieusituatie (onder andere hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (onder andere voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte/ breedte-verhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/ architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Afhankelijk van de betreffende bepaling met betrekking tot een afwijking bij omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd waarbij sprake zal zijn van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro komt te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafspraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2
Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt

het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend, die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekend maken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de VROM-inspectie of gedeputeerde staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

5.3
Bestemmingen

WONEN - WOONGEBOUW

De gronden waar het appartementengebouw zal worden gerealiseerd, is bestemd als "Wonen-Woongebouw". Door middel van aanduidingen op de kaart is de maximale bouwhoogte van het gebouw en het maximale aantal wooneenheden geregeld. Het woongebouw mag alleen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Binnen de bestemming "Wonen-Woongebouw" is het mogelijk een activiteitenruimte te realiseren en te gebruiken. Parkeren dient plaats te vinden op eigen erf.

Uitvoerbaarheid

6

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden opgesteld wanneer er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Dit is anders wanneer de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet uitdrukkelijk besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

In het voorliggende bestemmingsplan is hiervan sprake. De kosten van dit bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Naast het afsluiten van deze exploitatieovereenkomst ten aanzien van de kosten voor het aanleggen van voorzieningen wordt de economische uitvoerbaarheid ook nog op andere manieren verzekerd. Er worden leges geheven voor de herziening van het bestemmingsplan overeenkomstig de door de gemeenteraad vastgestelde tarieventabel en er is reeds een planschadeovereenkomst afgesloten die het risico van eventuele planschade bij de SWA neerlegt.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is de conclusie dan ook dat deze voldoende anderszins verzekerd is om geen exploitatieplan vast te stellen. Bij de vaststelling van het plan zal de gemeenteraad worden gevraagd om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.