

**Bestemmingsplan De Kolk 5 te
Surhuisterveen**



O N T W E R P



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Kolk 5 te Surhuisterveen

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting + bijlage

Regels + bijlage

Verbeelding

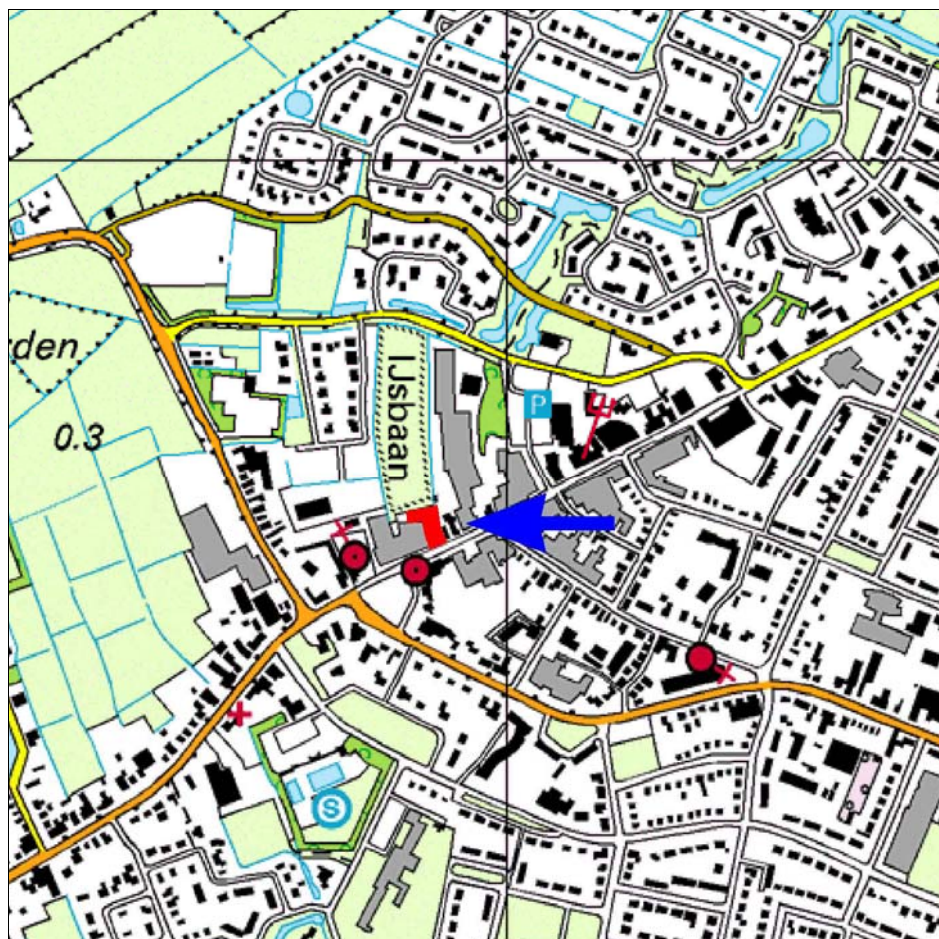
8 december 2010

Projectnummer 005.00.09.56.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuaspecten	17
4.1	Hinder van bedrijvigheid	17
4.2	Archeologie	18
4.3	Bodem	20
4.4	Ecologie	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Geluidhinder	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Water	26
4.9	Parkeren	27
5	Juridische toelichting	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bestemmingsplanprocedure	31
5.3	Bestemmingen	32
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2.1	Inspraak	36
6.2.2	Overleg	36

Bijlage

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel De Kolk 5 te Surhuisterveen. Op dit moment staat op dit perceel een winkelpand. De initiatiefnemer is voornemens het pand te verbouwen. Hierbij blijven de winkels op de begane grond gehandhaafd. Op de verdieping zullen twee appartementen worden gerealiseerd. De verbouw van het pand past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het plan toch te kunnen realiseren is voorliggende partiële herziening opgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Surhuisterveen-Centrum van de gemeente Achtkarspelen, vastgesteld door de Raad op 17 februari 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 augustus 2008.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied betreft het perceel de Kolk 5, kadestraal bekend als Surhuizum sectie C, nummer 2174. Het perceel is gelegen in het centrum, aan de winkelstraat van Surhuisterveen. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED



Figuur 1. Ligging plangebied

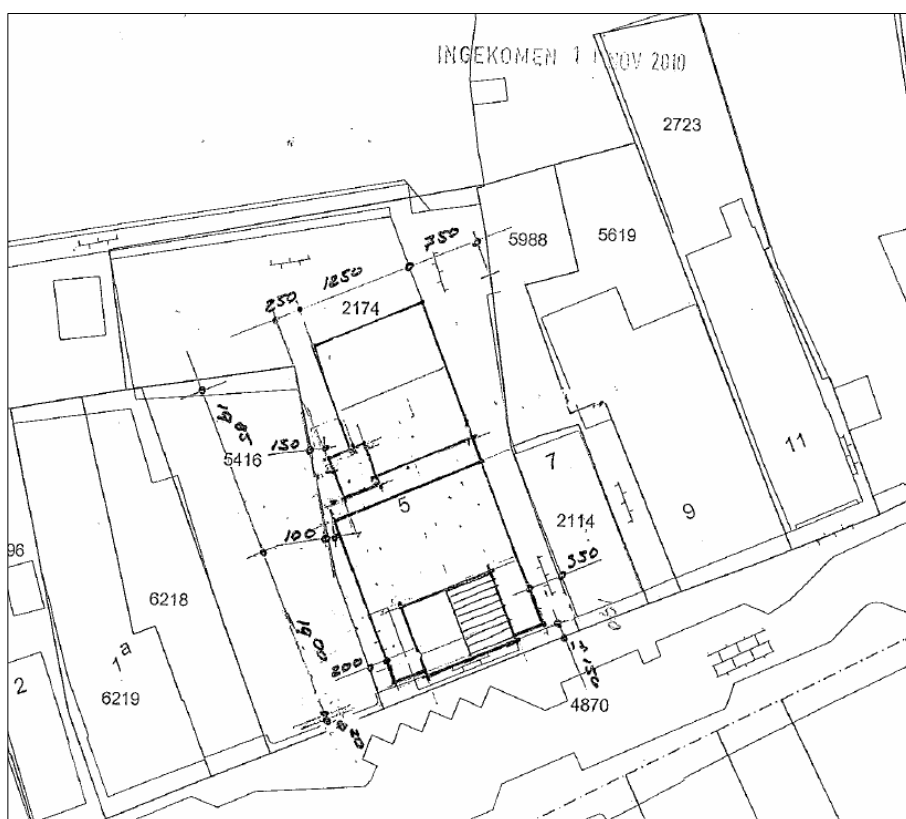
De opbouw van deze toelichting is als volgt. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 worden de verschillende relevante beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende planologische en milieuraanvoorwaarden die beperkingen voor het plan kunnen opleveren. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting bij het plan en het zesde en laatste hoofdstuk gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

Het plangebied betreft een perceel gelegen De Kolk 5 te Surhuisterveen.. Op het perceel staat momenteel een winkelpand. De initiatiefnemer is voornemens het pand te verbouwen. Hierbij worden de winkels op de begane grond gehandhaafd, maar worden op de verdieping twee appartementen gerealiseerd. In figuur 2 wordt de situatieschets van het voorgenomen plan weergegeven.



Figuur 2. Situatie De Kolk 5 (Bron: Visser ontwerp bureau)

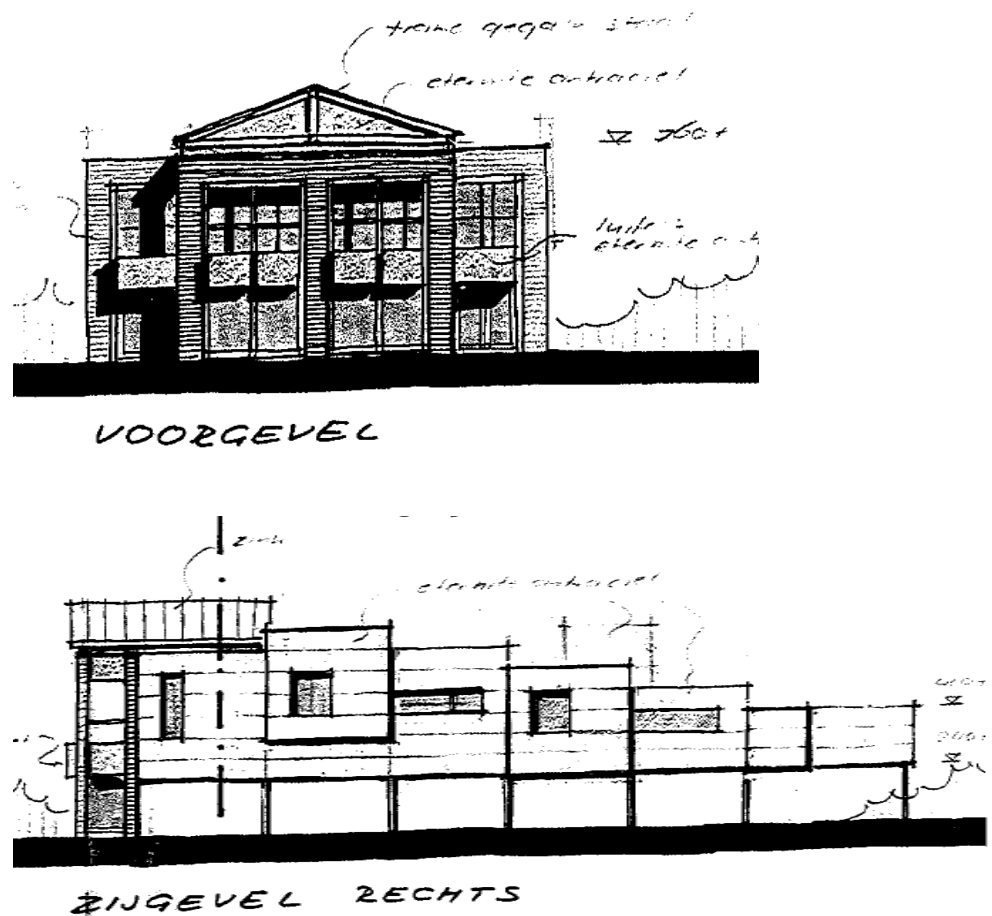
Op de begane grond van het pand zijn twee winkelruimtes. Het pand heeft een totale diepte van 38 meter. Op de verdieping zijn twee appartementen gesitueerd, deze hebben een diepte van 17,20 meter. Daarachter bevindt zich een galerij. De rest van de verdieping fungeert als dakterras. De appartementen zijn te bereiken via een lift en trap aan de westzijde van het gebouw.

Op het voorste deel van het gebouw is een kap geplaatst. De bouwhoogte van het gebouw is 10,20 meter en de goothoogte is ongeveer 7,60 meter. Vanaf de gevel naar achteren neemt de hoogte van het pand stapsgewijs af. De hoogte van het dakterras is 4,80 meter.

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat:

- het één woning meer dan toegestaan omvat;
- de goothoogte 8 meter in plaats van maximaal 6 meter bedraagt;
- het voor een groot deel is voorzien van een nieuw plat dak.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de verbouw van het pand aan De Kolk 5 te Surhuisterveen mogelijk. In figuur 3 worden twee schetsen van het pand weergegeven.



Figuur 3. Voor- en zijgevel nieuw te bouwen pand
(Bron: Visser ontwerpburo)

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 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 de instandhouding en verdere ontwikkeling 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.

De woningmarkt in Fryslân 2007 - 2016; Wobof 2007

In het rapport De woningmarkt in 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 (basisruimte). 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 (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 houden het volgende in:

- 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

R e g i o n a a l b e l e i d

Regiovisie NOF

De vier gemeenten in noordoost Fryslân (Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a.) hebben medio augustus 2003 de Regiovisie Noord-oost 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 sociaal-economische 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 sociaaleconomische 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 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 restrictiegetal 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. 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 woningbehoefte 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 hoofdcoers 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 een neerwaartse spiraal in de leefbaarheid in de regio kan worden voorkomen.

3 . 3

G e m e e n t e l i j k b e l e i d

Toekomstvisie Achtkarspelen 2006-2016

De gemeenteraad heeft in 2006 de toekomstvisie “Achtkarspelen, aange-naam!” 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

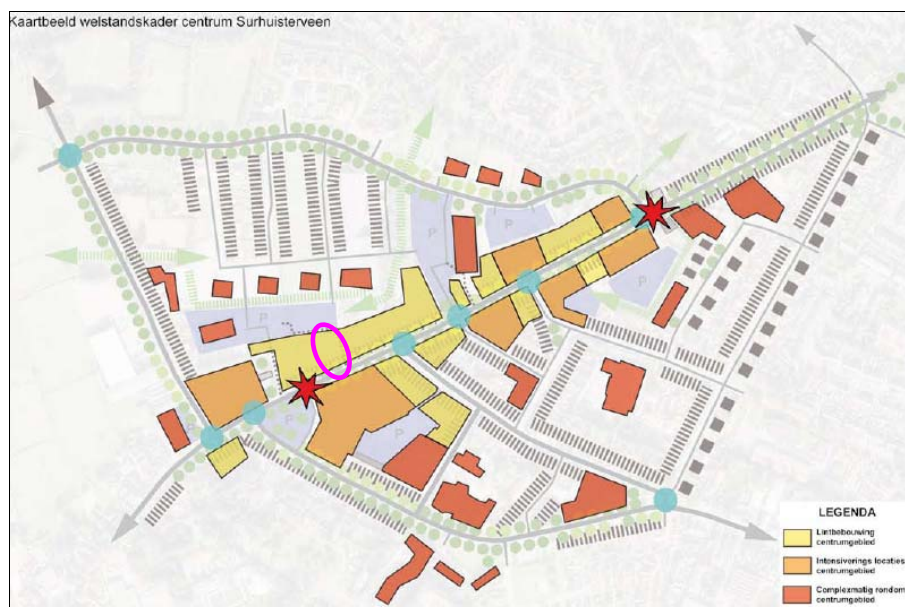
Op 11 juni 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nieuwe woningbouwafspraken met de provincie en tussen de NOFA-gemeenten onderling. Belangrijk onderdeel van deze afspraken vormt het verschil in benadering van het buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen. Volgens de overeengekomen verdeelsleutel 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. Het plan voorziet in de bouw van twee woningen in binnenstedelijk gebied.

Welstandsnota NOFA 2007

De vier NOFA gemeenten in Noordoost-Friesland hebben gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Hieraan worden bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling.

Welstandsnota Surhuisterveen 2010

In 2010 is voor het centrumgebied een nieuw welstandskader vastgesteld. Het plangebied (op bijgaande afbeelding aangegeven met een roze cirkel) is gelegen in een gebied met de gebiedsaanduiding 4 "Lintbebouwing, centrumgebied". Voor dergelijke gebieden is het beleid gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht. Wel zijn er mogelijkheden voor incidentele nieuwbouw op de invullocaties (open plekken). De nieuwbouw dient zich te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing.



Figuur 4. Kaartfragment Welstandsnota NOFA

Het bij dit plan behorende bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie van Hûs en Hiem, die zich in het vooroverleg positief heeft verklaard over de hoofdopzet, omdat het plan in grote trekken voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Vigerend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Surhuisterveen-Centrum van de gemeente Achtkarspelen, vastgesteld door de Raad op 17 februari 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 augustus 2008.

In het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor “centrumdoeleinden”. Binnen deze functie wordt ook ruimte geboden voor wonen. Qua functie past de voorgenomen bouw hierin. Het voorgenomen bouwplan is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan op de volgende punten:

- het aantal bedrijfswoningen ten hoogste 1 per bouwperceel mag bedragen;
- de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- de dakhelling, met uitzondering van bestaande plat afgedekte delen, niet minder dan 20 en niet meer dan 60 graden mag bedragen.

Binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingplan zijn de voorgenomen plannen niet mogelijk. Voorliggende partiële herziening maakt de bouw van het pand mogelijk.

M i l i e u a s p e c t e n

4

4 . 1

H i n d e r v a n b e d r i j v i g h e i d

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Het plangebied ligt in het centrum van Surhuisterveen. In deze omgeving komen winkels, horeca en andere bedrijven voor en is er dus sprake van een zogeheten 'gemengd gebied'. Voor dit omgevingstype geldt dat de richtafstand met één afstandsstap kan worden gereduceerd.

ONDERZOEK

Op De Kolk 9 bevindt zich The Grand Palace, een Chinees-Indisch Thais restaurant. Volgens de VNG uitgave valt een dergelijk restaurant in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. In gemengd gebied wordt de richtafstand echter gereduceerd tot 0 meter.

Op De Kolk 13 is een houthandel gevestigd met een eigen machinale werkplaats en slijperij. Een deel van het perceel behorende bij De Kolk 13 is opgenomen in het bestemmingsplan Surhuisterveen Centrum. Op grond van bestemmingsregels zijn hier bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 (afstand respectievelijk 10 m en 30 m). Een groot deel van het perceel De Kolk 13 is gelegen in het bestemmingsplan Surhuisterveen Nije Jirden – Zuid, goedgekeurd door GS op 7 januari 2000. Op grond van het bestemmingsplan Surhuisterveen Nije Jirden – Zuid is een categorie-indeling op basis van de VNG-brochure voor de toegestane bedrijfsactiviteiten op het perceel aangebracht. Over een geruime afstand, gemeten vanuit de achtergevel van het gebouw aan

De Kolk 13, zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 toegestaan. De categorieën 1 en 2 worden in een gemengd gebied toelaatbaar geacht in relatie tot woningen (appartementen). Met het oog hierop is er sprake van een acceptabele situatie voor perceel De Kolk 5.

CONCLUSIE Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

4 . 2

A r c h e o l o g i e

WET- EN REGELGEVING Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

ONDERZOEK In figuur 5 is de archeologische verwachtingswaarde voor de periode steentijd-bronstijd opgenomen. De groene kleur, waarbinnen De Kolk en omgeving valt, duidt op ‘onderzoek bij grote ingrepen’. Van de eventueel aanwezige waarden wordt verwacht dat deze al sterk verstoord zijn. Alleen bij zeer grote ingrepen van 2,5 hectare, zoals de bouw van een complete woonwijk, dient onderzoek plaats te vinden. Ontwikkelingen van dergelijke omvang zijn bij de voorgenoemen plannen in dit bestemmingsplan niet aan de orde.



Figuur 5. Fragment FAMKE steentijd-bronstijd
(Bron: Provincie Fryslân)

In figuur 6 wordt een fragment weergegeven van de Cultuurhistorische kaart Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen beveelt de provincie “streven naar behoud” aan. Dit houdt in dat wordt afgeraden om in deze gebieden ingrepen te verrichten die het bodemarchief kunnen schaden. Bij ingrepen kleiner dan 50 m² verbindt de provincie echter geen consequenties aan de aanduiding “streven naar behoud”. Mochten er bij het realiseren van deze kleine plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.



Figuur 6. Fragment FAMKE ijzertijd-middeleeuwen
(Bron: Provincie Fryslân)

Het gaat om verbouw van het pand, waarbij de begane grond wordt gehandhaafd. Op de huidige begane grond wordt een nieuwe verdieping met twee appartementen gebouwd. Om de galerij achter de woningen toegankelijk te ma-

ken wordt ten westen van het pand een trap en liftschacht gebouwd. Deze valt buiten de huidige oppervlakte van het gebouw en heeft een oppervlakte van ongeveer 22 m². Buiten deze uitbreiding vindt geen grondberoering op het perceel plaats. De ingreep is daarmee kleiner dan 50 m² en heeft voor de uitvoer van het plan geen consequenties.

CONCLUSIE Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden.

4 . 3

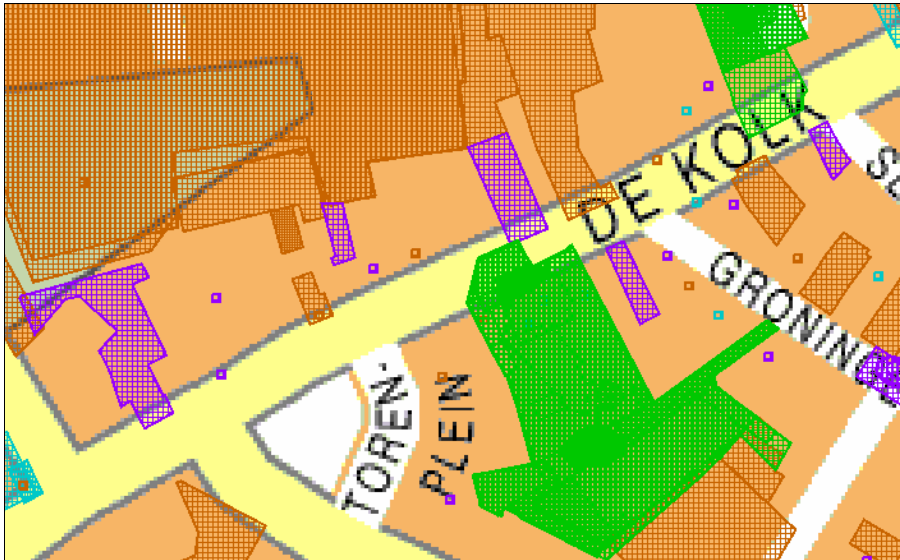
B o d e m

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 Figuur 7 toont een uitsnede van de kaart van het bodemloket. De gronden ter hoogte van perceel de Kolk 5 zijn niet aangemerkt als verdachte locatie wanneer het gaat om vroegere, mogelijk verontreinigende (bedrijfs)activiteiten. Ook op de percelen De Kolk 1a en 9, waar bodemonderzoeken zijn uitgevoerd zijn geen verdachte waarden aangetroffen.



Figuur 7. Fragment kaart bodemloket

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.4

E c o l o g i e

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.

WET- EN REGELGEVING

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 eenieder 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 Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt de verbouw van een bestaand woon/winkelpand op perceel De Kolk 5 mogelijk gemaakt. De huidige bestemming centrumdoeleinden blijft daarbij gehandhaafd. Binnen het pand wordt in voorliggend bestemmingsplan, middels wijziging van de (bouw)regels, de realisatie van twee appartementen mogelijk gemaakt. Het bouwplan in overweging nemende worden onaanvaardbaar negatieve gevolgen in en in de directe omgeving van het plangebied vanwege het bestemmingsplan niet verwacht. Een ecologisch onderzoek op grond van de Ffw en Nbw wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

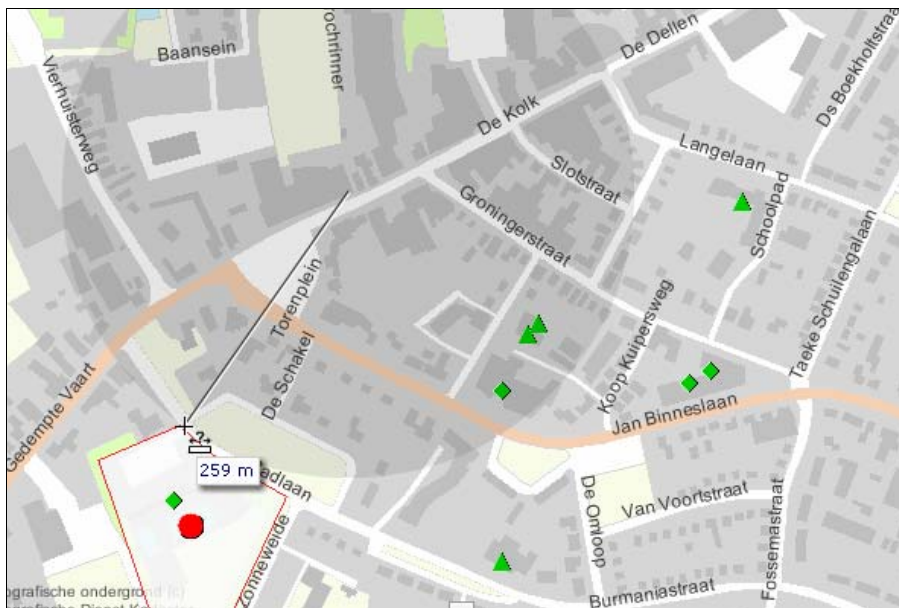
CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden in of in de directe omgeving van het plangebied belemmerd.

4 . 5

E x t e r n e v e i l i g h e i d

WET- EN REGELGEVING Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

ONDERZOEK Op de Risicokaart van de provincie Fryslân staan verschillende risicovolle inrichtingen aangegeven. De voor het plangebied dichtstbijzijnde is het zwembad aan de Badlaan 2. Deze ligt op een afstand van ruim 250 meter en heeft geen invloed op het plangebied. In figuur 8 is een fragment uit de risicokaart weergegeven.



Figuur 8. Fragment risicokaart (Bron: Provincie Fryslân)

De genoemde risicobron leveren geen risico's op voor het plangebied. Ook is er geen sprake van routes voor gevaarlijke stoffen of ondergrondse buisleidingen die een risico vormen voor het plangebied. Wat betreft het aspect externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

CONCLUSIE

4 . 6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006. De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden.

WET- EN REGELGEVING

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

ONDERZOEK

Aangezien het plan de realisatie van één extra woning mogelijk maakt, voorziet het plan in de oprichting van een geluidsgevoelige functie. De maximumsnelheid op de straat waaraan het plangebied is gelegen bedraagt 30 kilometer per uur. Hiervoor is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In de buurt van het plangebied ligt tevens de doorgaande weg door Surhuisterveen, de Jan Binnenslaan/Gedempte Vaart. De maximum snelheid voor de deze weg bedraagt 50 kilometer per uur. Voor wegen met één of twee rijbanen geldt in stedelijk gebied dat onderzoek noodzakelijk is binnen een zone van 200 vanaf de wegas. Het plangebied ligt op circa 25 meter van de betreffende weg. In principe zou een akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden. Er staan echter andere woon- en winkel panden op kortere afstand van de Jan Binnenslaan/Gedempte Vaart dan het plangebied. Er mag vanuit worden gegaan dat de weg geen onaanvaardbare hinder oplevert voor deze panden en daarmee ook voor De Kolk 5 een acceptabele situatie zal ontstaan.

Er bestaat geen noodzaak voor het verrichten van een akoestisch onderzoek. Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Door de gemeente is een onderzoek op het gebied van geluid uitgevoerd. Dit onderzoek is neergelegd in het rapport "Akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeer ten behoeve van het plan winkels en 2 appartementen De Kolk 5 te Surhuisterveen", van het servicebureau De Friese Wouden, d.d. 20 september 2010. In dit rapport is geconcludeerd dat er op basis van de Wet geluidhinder ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Dit bevestigt de het bovenstaande.

In het rapport is ook onderzoek gedaan naar het niveau van de binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit. Geconcludeerd is dat bij het verzoek om een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen door middel van akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels moet zijn aangetoond dat kan worden voldaan aan de voorwaarden van het bouwbesluit.

Het rapport "Akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeer ten behoeve van het plan winkels en 2 appartementen De Kolk 5 te Surhuisterveen" is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

CONCLUSIE

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

4 . 7

L u c h t k w a l i t e i t

WET- EN REGELGEVING

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden

overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die "niet in betekenende mate" (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als "niet in betekenende mate" wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. Op basis van de CROW-rekentool voor verkeersgeneratie mag worden uitgegaan van een ritproductie van 6 ritten per woning (gemiddelde weekdag). Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 12 ritten per etmaal.

ONDERZOEK

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (2009) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

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 voertuigen (weekdaggemiddelde)		12
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

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

4 . 8

W a t e r

WET- EN REGELGEVING Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

ONDERZOEK Het plan is middels de versnelde watertoets voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft later weten dat de bouw van de twee appartementen op het bestaande pand geen problemen geeft voor het afvalwater. Wetterskip Fryslân heeft daarbij het standaard wateradvies gegeven. Bij de realisatie van het gebouw zal rekening worden gehouden met de adviezen van Wetterskip Fryslân.

AFVOER REGENWATER Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt, kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren: door water op te vangen in een regenton, het gebruik van grasstenen ('open bestrating') en door stukken van het perceel vrij van verharding te houden. Wetterskip Fryslân raadt af om regenwater op het riool te lozen om te voorkomen dat de rioolwaterzuivering onnodig belast wordt met schoon regenwater. Dit is alleen mogelijk wanneer er een sloot in de nabijheid van het perceel is. Dit is niet het geval bij het plan aan De Kolk 5.

VOORKOMEN GEBRUIK
VERONTREINIGENDE
STOFFEN Regenwater dat op een perceel valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Om waterverontreiniging te voorkomen wordt geadviseerd om geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van wa-

ter. Ook wordt afgeraden om onkruidbestrijding dat glysofosaat bevat te gebruiken, omdat deze stof schadelijk is voor amfibieën en reptielen.

Bij de bouw dient rekening gehouden te worden met het grondwater. Om overlast van grondwater te voorkomen, wordt aangeraden het vloerpeil van de woning op minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen.

GRONDWATERPEIL

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

CONCLUSIE

4 . 9

P a r k e r e n

De voorgenomen ontwikkeling, de bouw van twee appartementen op een bestaand gebouw, brengt ook een vraag naar parkeerplaatsen met zich mee. Door middel van de normering volgens de ASVV van het CROW kan wanneer alle functies afzonderlijk zouden worden gerealiseerd de parkeerbehoefte worden voorspeld.

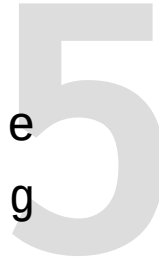
In het plangebied worden 2 woningen gerealiseerd in de vorm van appartementen. Surhuisterveen, ter plaatse van De Kolk, kan aangemerkt worden als een gebied binnen de bebouwde kom, met een niet stedelijk karakter. De appartementen die zijn geprojecteerd kunnen worden aangemerkt als middendure woningen. Volgens de ASVV van het CROW geldt voor deze woningen een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Voor het project binnen het plangebied betekent dit dat er 4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd binnen het plangebied. Op het achtererfgebied van het perceel aan de De Kolk 5 is voldoende ruimte voor de realisatie van 4 parkeerplaatsen. De bedoelde gronden worden ingericht ten behoeve van het parkeren op eigen terrein.

Ten aanzien van de parkeervoorzieningen voor de winkels op de begane grond van De Kolk 5 geldt de bestaande parkeersituatie. Gezien het ruime parkeerterrein aan het Torenplein kan worden aangenomen dat de benodigde parkeervoorzieningen ten behoeve van de winkels via de openbare ruimte worden opgevangen. Er is geen sprake van een parkeerprobleem.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen ten behoeve van het parkeren belemmerd.

CONCLUSIE

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een twee appartementen boven het winkelpand aan De Kolk 5 te Surhuisterveen 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).

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.

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

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 zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden 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 opgaan 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 zijn 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 werkafpraak 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

B e s t e m m i n g s p l a n p r o c e d u r e

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 binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging 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 bekendmaken 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

B e s t e m m i n g e n

Het voorliggende bestemmingsplan heeft één bestemming, namelijk “Centrum”. Bij het opstellen van deze bestemming is aangesloten bij de voorschriften van het bestemmingsplan Surhuisterveen-Centrum.

CENTRUM

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is bestemd als “Centrum”. Binnen deze bestemming is het wonen begrepen, evenals detailhandel, kleinschalige kantoren met een lokale oriëntatie, dienstverlenende voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven als genoemd onder categorie 1 en 2 van de bij de regels gevoegde bijlage 1 Staat van Bedrijven en de daarbij behorende bedrijfswoningen. Middels een bevoegdheid voor het afwijken bij een omgevingsvergunning kunnen andere, niet genoemde, maar naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven mogelijk worden gemaakt. De functies zijn binnen deze bestemming onderling uitwisselbaar.

Binnen de bestemming dienen woningen, gebouwen ten dienste van de niet-woonfuncties en bedrijfs- en dienstwoningen binnen een bouwvlak te worden opgericht. Voor de bouw van aan- en uitbouwen, en bijgebouwen gelden de in de regels opgenomen bouwregels, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de

mogelijkheden voor dergelijke bebouwing bij woningen en bij de niet-woonfuncties (inclusief eventuele bedrijfs- en dienstwoningen). De gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en gebouwen buiten het bouwvlak ten dienste van de niet-woonfuncties (inclusief eventuele bedrijfs- en dienstwoningen) is binnen deze bestemming toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m². Ook hierbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat ten dienste van het wonen mag worden opgericht. De overige maatvoeringvereisten zijn tevens in de bouwregels opgenomen. Het maximale toegestane aantal woningen is door middel van een aanduiding op de digitale kaart aangegeven. De toegestane goothoogte van hoofdgebouwen is ook door middel van een aanduiding aangegeven. De bouwhoogte van hoofdgebouwen staat beschreven in de bouwregels.

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf en/of daarvoor benodigde opslagruimte. De regeling voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grondoppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m²). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik, dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

AAN-HUIS-VERBONDEN
BEROEP OF BEDRIJF

Het beleid dat betrekking heeft op de internetverkoop van goederen uit woningen is opgenomen in de bestemming "Centrum". Uitgangspunt hierbij is dat de verkoop van goederen via het internet bij recht is toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen waar de verkoop van goederen via internet aan moet voldoen. Zo mag er ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 45 m², worden aangewend ten behoeve van de internetverkoop. Alleen het gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan. Er mag geen fysiek klantencontact plaatsvinden. Ter plaatse van de woning mag geen uitstalling van de koopwaar plaatsvinden. Ook zijn er geen reclame-uitingen bij de woning toegestaan. De bevoorrading dient te gebeuren in de dagperiode (07:00 -19:00 uur). Indien deze voorwaarden worden overtreden, ontstaat er strijd met het bestemmingsplan. De verkoop van goederen via internet is op dezelfde wijze vormgegeven als de regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven.

INTERNETVERKOOP VAN
GOEDEREN

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is boven een winkelpand aan De Kolk 5 te Surhuisterveen twee appartementen te bouwen. De kosten voor de bouw van de appartementen alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

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 sprake van een bouwplan, namelijk het bouwen van twee appartementen. De kosten die samenhangen met het opstellen en de onderzoeken van het bestemmingsplan, de uitvoering van het plan en eventuele planschadekosten op grond van artikel 6.1 van de Wro zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Dit wordt door de gemeente vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst moet zijn gesloten en ondertekend voordat het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld. De zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomst, artikel 6.2.12 Bro, moet ter inzage worden gelegd, artikel 6.24 lid 3 Wro. Omdat een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De gemeenteraad neemt hiertoe een expliciet besluit.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de inspraakprocedure zijn bewoners en andere belanghebbende in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpbestemmingsplan De Kolk 5 te Surhuisterveen (hierna voorontwerp) kenbaar te maken.

Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan het Wetterskip Fryslân en de Provincie Fryslân. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg vermeld.

6 . 2 . 1

I n s p r a a k

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerp inspraak verleend. Het voorontwerp heeft van 3 november 2010 tot en met 30 november 2010 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp zijn geen inspraakreacties ingediend.

6 . 2 . 2

O v e r l e g

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan Wetterskip Fryslân en de Provincie Fryslân.

Wetterskip Fryslân

Tijdens de ontwikkeling van het plan is in het kader van de watertoets advies gevraagd aan het waterschap, via de versnelde watertoets. Het Wetterskip heeft laten weten dat de bouw van de twee appartementen op het bestaande pand geen problemen geeft voor het afvalwater. Het Wetterskip Fryslân heeft daarbij het standaard wateradvies gegeven. Deze reactie is verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg heeft het Wetterskip geen aanvullende opmerkingen gemaakt ten opzichte van het eerder verstrekte wateradvies.

Provincie Fryslân

In het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg heeft de Provincie niet gereageerd. Door de gemeente is aangenomen dat de provinciale belangen in het voorliggende bestemmingsplan een juiste wijze zijn verwerkt.