

Gemeente Achtkarspelen

Ruimtelijke onderbouwing "Bouwen bedrijfswoning en uitbreiding bedrijfspand op het perceel Kortelaan 3 te Surhuisterveen"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bedrijfswoning (incl. bijgebouw) en het uitbreiden van het bedrijfspand op het perceel Kortelaan 3 te Surhuisterveen. Op dit moment staat op het perceel alleen een bedrijfspand.

1.2 Ligging van het projectgebied

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



1.3 Geldend planologisch regiem

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Surhuisterveen-dorp'. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'.

Op het perceel staat een bedrijfspand. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat er een bedrijfswoning wordt gerealiseerd en omdat een deel van de uitbreiding van het bedrijfspand buiten het bouwvlak valt. Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo) verleend moeten worden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van deze vergunning. Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten een lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist vast te stellen. Het realiseren van een woning binnen het stedelijk gebied is opgenomen in deze lijst. Hieruit blijkt dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is. De uitbreiding van het bedrijfspand kan gerealiseerd worden met een omgevingsvergunning met afwijking voor gevallen genoemd in het Besluit omgevingsrecht (zogenaamde kruimelgevallen). Omdat beide bouwinitiatieven in één aanvraag ingediend zijn wordt voor beide gevallen de uitgebreide procedure gevolgd.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Op dit perceel Kortelaan 3 te Surhuisterveen is een bedrijf gevestigd dat aggregaten verhuurt. Het plan betreft het realiseren van een bedrijfswoning en het uitbreiden van het bestaande bedrijfspand op dit perceel.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Streekplan

In het Streekplan staat dat regionale centra (zoals Surhuisterveen) een opvangtaak hebben voor diverse categorieën (zeer) kleine tot middelgrote bedrijven met een bijbehorende mogelijkheid voor bedrijventerrein op voorraad. Passend bij de aard en schaal van regionale centra richten de opvangmogelijkheden zich op bedrijven in het lichte en modern-gemengde segment. Regionale centra zijn met deze ruimte in staat om hun bijdrage aan een economisch vitaal platteland waar te maken.

Het is van belang dat werkfuncties en voorzieningen ook op het niveau van een kern op de goede plekken terecht komen. Hiervoor zijn gemeenten primair verantwoordelijk. Voor de invulling van dit deel van het vestigingsbeleid onderscheidt de provincie vier werkmilieus. Onder de 'verspreide milieus' staat onder andere dat de provincie inzet op menging van wonen en werken in de verspreide milieus ter bevordering van de levendigheid en werkgelegenheid op wijkniveau. Voorwaarde is een goede afbakening van de inpasbare bedrijfstypen om (toekomstige) milieuhinder te voorkomen.

Verordening Romte

Het plan voldoet aan de Verordening Romte. Het bedrijf betreft een categorie 2 bedrijf in een regionaal centrum en de kavelomvang is niet groter dan 10.000m².

De woning betreft het realiseren van een woning bij een bestaand bedrijf midden in Surhuisterveen. Er wordt gebouwd binnen de provinciale begrenzing van het gebied stedelijke bebouwing en onder de woningbouwafspraken over het "plafondloos" bouwen. Omdat er sprake is van het toevoegen van één extra woning in een regionaal centrum is geen overleg noodzakelijk met de provincie.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Surhuisterveen-dorp is vastgesteld op 27 augustus 2009. Op dat moment is het feitelijk gebruik en de bestaande panden bestemd. Het verzoek tot uitbreiding van het bedrijfspand en de bouw van een bedrijfswoning is beoordeeld. Het perceel Kortelaan 3 ligt in een gebied met diverse functies (bedrijf, wonen, maatschappelijk).

Het betreffende perceel heeft de bestemming Bedrijf en de gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijven. Het verhuren van aggregaten valt onder categorie 2 en wordt genoemd in deze Staat van Bedrijven (verhuurbedrijven voor roerende goederen niet eerder genoemd). Binnen de bestemming bedrijf is in de regels een mogelijkheid opgenomen het bouwvlak met 20% te vergroten. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens moet wel tenminste 3 meter bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is. De overige bouwregels blijven van toepassing. Het bouwplan voor de uitbreiding van het bedrijfspand voldoet hieraan. Binnen de bestemming Bedrijf zijn bedrijfswoningen toegestaan, echter deze moeten binnen het bouwvlak liggen. Op de gewenste locatie is op het perceel Kortelaan 3 geen bouwvlak aanwezig. De woning zal aansluitend aan de woningbouw aan de Kortelaan worden gerealiseerd. Wij achten dit ruimtelijke aanvaardbaar.

Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten.

Verkeersaspecten en parkeren

Op het perceel staat al een bedrijfspand, dat goed ontsloten is. Omdat het bedrijf hier al gevestigd is, is er geen reden om aan te nemen dat de verkeersintensiteit onevenredig toeneemt. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid.

3.2 Milieuaspecten

Activiteitenbesluit

Het bedrijf valt onder het activiteitenbesluit en is niet meldingsplichtig.

Bodem

In het verleden heeft een sanering van de grond en het grondwater op het perceel Kortelaan 3 te Surhuisterveen plaatsgevonden die voldoende is uitgevoerd. De provincie heeft haar goedkeuring op het behaalde saneringsresultaat gegeven. De kwaliteit van de bodem voldoet voor de functie wonen.

Geluidhinder

Ten aanzien van de verkeersintensiteit heeft Servicebureau de Friese Wouden een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. Conclusie is dat geen hogere waarde vastgesteld hoeft te worden en dat geluidswerende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit op de Kortelaan worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen zijn.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Steentijd: Onderzoek bij grote ingrepen

Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek, dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering wordt gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om hiervoor contact op te nemen met de provinciaal archeoloog.

Middeleeuwen: Karterend onderzoek 3

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse

veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Uit bovenstaande blijkt dat voor betreffende aanvaag archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische kaarten behorende bij de Verordening Romte van de provincie Fryslân blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door het bouwplan worden geschaad.

3.5 Flora en fauna

De uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de bouw van de woning vinden plaats op een bestaand terrein met bedrijfsbestemming. Dit terrein is op dit moment dus al volop in gebruik en helemaal verhard. Bovendien ligt het perceel midden in Surhuisterveen. De verwachting is dat er geen aantasting plaats vindt van ecologisch en/of natuurlijke waarden.

3.6 Waterhuishouding

Er is een wateradvies aangevraagd via www.dewatertoets.nl. Gebleken is dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van onder andere de bouw van een of meerdere woningen (artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit is anders indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Het anderszins verzekeren van de kosten kan door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Hierin wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer de kosten van de gemeente voortvloeiende uit het plan, niet zijnde de leges en het bedrag van een eventuele tegemoetkoming in schade, voor zijn rekening neemt.

Het bedrijf is al op het perceel gevestigd en heeft al een uitrit en een rioolaansluiting. Er zijn op dit gebied geen kosten voor de gemeente voor de realisatie van het bouwplan.

Het sluiten van een exploitatieovereenkomst is niet nodig. Daarnaast is een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) getekend.

3.8 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning heeft van 16 mei tot en met 26 juni 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één gezamenlijke zienswijze ingediend door de bewoners van de Langelaan 24, 26, 28, 30, 32, 34 en 36 en de Kortelaan 5, 7 en 9.

De zienswijze bevat de volgende punten:

1. Aantasting van het woongenot door verlies van uitzicht aan de achterzijde. De loods komt drie meter uit de erfscheiding met een hoogte van zes meter.
2. Eventuele geluidsoverlast van de activiteiten op het terrein en in de loods (testdraaien en transport aggregaten).
3. Nadelige effecten op de waarde van de woningen.

Reactie gemeente

Ad.1

Het perceel Kortelaan 3 valt onder het bestemmingsplan Surhuisterveen-dorp en heeft de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. In de regels behorende bij de bestemming Bedrijf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het bouwvlak met ten hoogste 20% kan worden vergroot. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet ten minste 3 meter bedragen (of de bestaande afstand indien deze minder is). De overige bouwregels van de bestemming Bedrijf blijven van toepassing. Dit betekent dat de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen en de dakhelling van een gebouw, met uitzondering van de bestaande platagedekte delen, niet minder dan 20 graden en niet meer dan 60 graden mag bedragen.

De indieners van de zienswijze schrijven dat het woongenot aangetast zal worden door het verlies van uitzicht aan de achterzijde. De loods komt op drie meter uit de erfafscheiding met een hoogte van zes meter.

De uitbreiding van loods valt voor een groot deel binnen het bestaande bouwvlak. Een deel van de uitbreiding valt buiten het bouwvlak en deze komt inderdaad op drie meter uit de perceelgrens. Dit geldt voor de percelen Langelaan 24, 26, 28 en 30.

De uitbreiding heeft een goothoogte van 4 meter en een hoogte van 6.2 meter. Dit is in overeenstemming met de (wijzigings)regels.

Op het betreffende perceel staat al een loods, deze heeft een hoogte van 8 meter. Het uitzicht wordt in de huidige situatie ook al beperkt. Wij zijn van mening dat een goothoogte van 4 meter op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens ruimtelijk aanvaardbaar is. Bovendien bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Dit geldt niet alleen voor deze situatie maar in het algemeen.

Gezien bovenstaande achten wij de eventuele vermindering van uitzicht ruimtelijk aanvaardbaar.

Ad.2

Het bedrijf is al ruim 2 jaar actief op betreffende perceel. Zowel bij de gemeente als bij de eigenaar van het bedrijf zijn er geen klachten bekend. Er kan dus geconcludeerd worden dat het bedrijf geen overlast van betekenis veroorzaakt. De eigenaar geeft aan dat er zelfs een plezierige samenwerking met de omwonenden is over het gebruik van zijn terrein. De uitbreiding van de loods zal gebruikt worden voor de stalling van apparaten en de eigenaar heeft aangegeven dat er geen geluidsoverlast veroorzaakt zal worden. Alle werkzaamheden vinden in pandig plaats. Het bedrijf valt, qua milieuregelgeving, onder het Activiteitenbesluit en is niet meldingsplichtig. Het bedrijf moet voldoen aan de milieuregelgeving, waarin regels zijn opgenomen over geluidsoverlast en transportactiviteiten.

De overgang van de busremise naar het betreffende bedrijf kan, wat geluidsbelasting voor de omgeving betreft, als een verbetering worden aangemerkt.

Ad.3

Indien de indieners van de zienswijze van mening zijn dat door een veranderend ruimtelijk regime schade wordt geleden, kan er een beroep gedaan worden op de mogelijkheden die artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt. Dit artikel stelt belanghebbenden in de gelegenheid om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen, wanneer men meent schade (zoals waardevermindering van een woning) te lijden als gevolg van onder andere de verlening van een omgevingsvergunning met afwijking. Een onderzoek of er sprake is van een tegemoetkoming in schade valt buiten de besluitvorming rondom deze omgevingsvergunning.

In bepaalde gevallen is het mogelijk dat de gemeente een tegemoetkoming in schade toekent. Om de omvang van de schade te bepalen wordt een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie ingeschakeld. Deze commissie vergelijkt wat er in het oude en het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. Er wordt dus niet gekeken naar de feitelijke situatie, maar wat volgens het oude en nieuwe bestemmingsplan mogelijk was en is.

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

Tenslotte wordt in de zienswijze verzocht het terrein een beter passende bestemming te geven. De bestemming van het terrein vormt qua wet- en regelgeving echter geen probleem. Het bedrijf past binnen de bedrijfsbestemming die het perceel nu al heeft.



Code: 20120327-2-4468

Datum: 2012-03-27

Project: Kortelaan 3 Surhuisterveen
Gemeente: Achtkarspelen
Aanvrager: Marije Streefkerk
Organisatie: gemeente Achtkarspelen

Geachte heer/mevrouw Marije Streefkerk,

Voor het plan *Kortelaan 3 Surhuisterveen* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande standaard wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt opnemen. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
E info@weterskipfryslan.nl

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan *Kortelaan 3 Surhuisterveen* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan *Kortelaan 3 Surhuisterveen*.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

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. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlozende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen),
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterwet.

Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslân. Een contactpersoon vindt u op www.wetterskipfryslan.nl bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.