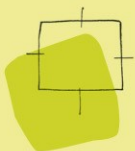


**Bestemmingsplan Surhuisterveen-centrum,
De Dellen 33-35**



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

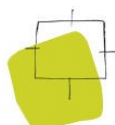
**Bestemmingsplan Surhuisterveen-centrum,
De Dellen 33-35**

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

5 december 2013
Projectnummer 005.00.09.60.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving en beleid	7
2.1	Planbeschrijving	7
2.2	Beleid	8
2.2.1	Provinciaal beleid	8
2.2.2	Regionaal beleid	11
2.2.3	Gemeentelijk beleid	14
3	Milieuaspecten	17
3.1	Hinder van bedrijvigheid	17
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	18
3.3	Bodem	20
3.4	Ecologie	21
3.5	Externe veiligheid	22
3.6	Geluidhinder	23
3.7	Luchtkwaliteit	23
3.8	Water	25
4	Juridische toelichting	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bestemmingsplanprocedure	29
4.3	Bestemmingen	30
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2.1	Inspraak	33
5.2.2	Overleg	34

Bijlagen

Inleiding



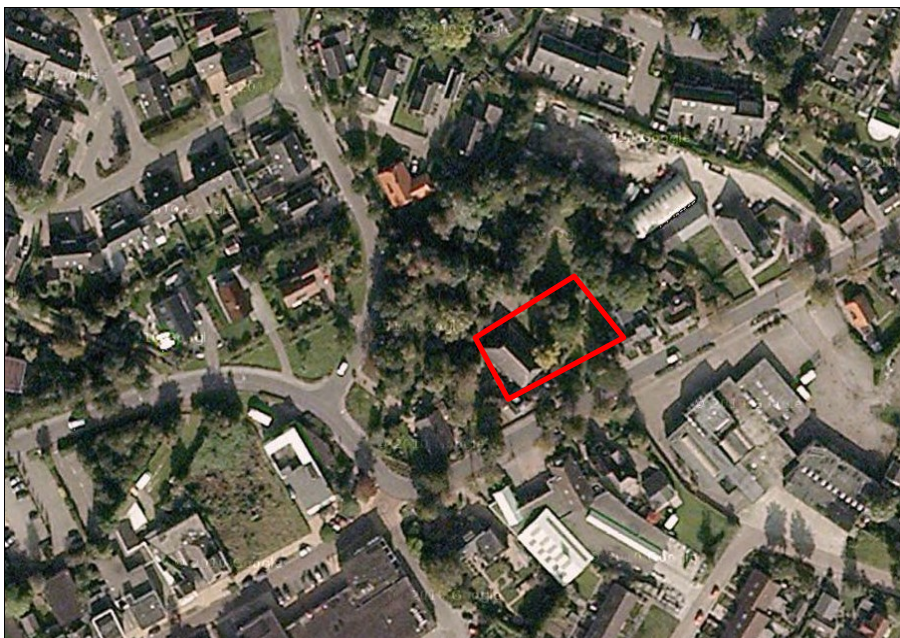
Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeelte van het perceel De Dellen 33 en 35 te Surhuisterveen. De voormalige boerderij op het perceel is afgebrand en gesloopt. Bouwbedrijf Schuil heeft een verzoek ingediend voor de bouw van twee vrijstaande woningen op dit perceel. De bouw van de twee woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Dit 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 19 augustus 2008. Het perceel De Dellen 33-35 heeft de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. Woningen zijn binnen deze bestemming toegestaan, mits het aantal (bedrijfs)woningen ten hoogste één per bouwperceel bedraagt. De gewenste woningbouw, twee vrijstaande woningen, is in strijd met het bestemmingsplan omdat er twee woningen per bouwperceel worden gebouwd en omdat ze tevens buiten het bouwvlak vallen.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied betreft het perceel De Dellen 33-35, kadastraal bekend als Surhuizum sectie B, nummer 3842 en 6004 (deels). Het perceel is gelegen nabij het centrum van Surhuisterveen. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED



Figuur 1. Ligging plangebied

LEESWIJZER

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

Planbeschrijving en beleid

2

2.1

Planbeschrijving

Het plangebied betreft een deel van het perceel De Dellen 33-35. De ontwikkelaar wil op een deel van het perceel twee vrijstaande woningen in het lint bouwen. Figuur 2 geeft daarvan een beeld. De voorgevel van de twee woningen komt in dezelfde rooilijn als die van de aangrenzende bebouwing. De hoofdgebouwen van de woningen krijgen een bouwvlak van 10 x 15 meter, op kavels van 756 en ruim 800 m². De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5,5 meter. Aan de westzijde is in overleg met de betreffende eigenaar een strook van 1 meter breed toegevoegd aan de tuin van het perceel De Dellen 31.

Behalve voor woningen mogen de gebouwen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlenende bedrijven en instellingen en bedrijven met een geringe milieubelasting (categorie 1 en 2 uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering), al dan niet in combinatie met een dienstwoning. Dit conform de bestemming van de percelen in de omgeving van het plangebied (zie paragraaf 4.3).



Figuur 2. Contouren van het bouwplan

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

- het bouwen van twee woningen op het perceel niet past in de bestemming 'Gemengde Doeleinden';
- de woningen niet passen binnen het bouwvlak.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van de twee woningen ter vervanging van het huidige pand De Dellen 33-35 mogelijk.

2.2

Beleid

2.2.1

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.

Provinciale verordening Romte Fryslân

Door het college van Gedeputeerde Staten is op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân (de verordening) vastgesteld. In de verordening worden die onderwerpen uit het Streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen “bestaand stedelijk gebied” en “landelijk gebied”. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: “het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied”. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: “het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”.

Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied.

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.

De woningmarkt in Fryslân; prognose 2013 Fryslân, Trendprognose bevolking en huishoudens

Het aantal huishoudens groeit iets langer door dan het aantal inwoners, maar zal rond 2030 het maximum van 303.000 huishoudens hebben bereikt. In de periode 2010 tot 2030 komen er derhalve nog zo'n 22.000 huishoudens bij. In 2040 zal het aantal huishoudens afgenomen zijn tot 299.600 huishoudens.

De prognose van de bevolking, uitgesplitst naar leeftijdsgroepen, laat zien dat er vooral een toename van het aantal ouderen valt te verwachten. Het aantal 65-plussers zal tot 2040 met zo'n 70% groeien tot meer dan 180.000 mensen. De groep 50- tot 65-jarigen zal eerst nog wat toenemen, maar later fors afnemen. Alle jongere leeftijdsgroepen nemen tot 2040 alleen maar af in aantal. Er is aldus sprake van vergrijzing en ontgroening. Een en ander betekent ook dat de omvang van de beroepsbevolking tussen 2010 en 2030 af zal nemen van circa 300.000 tot 279.000 (7% afname). Hierbij is overigens nog gerekend met een AOW-grens van 65 jaar.

De prognose van de huishoudens uitgesplitst naar soorten huishoudens laat zien dat er met name groei van het aantal alleenstaanden wordt verwacht. Tot 2030 zal het aantal alleenstaanden geleidelijk aan groeien van 95.000 in 2012 tot 115.000 huishoudens in 2040. De totale groei van het aantal huishoudens in Fryslân komt dus vrijwel alleen voor rekening van de groei van het aantal alleenstaande huishoudens. Het betreft daarbij voor een groot deel oudere alleenstaanden. Het aantal samenwonenden zonder (inwonende) kinderen neemt eerst nog wat toe, maar op langere termijn sterker af. Het aantal gezinnen met kinderen neemt licht af.

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 geeft 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.

2.2.2

Regionaal beleid

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.

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 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 een neerwaartse spiraal in de leefbaarheid in de regio kan worden voorkomen.

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 zo nodig 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.

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 op de plaats waar nu een pand staat dat als één woning wordt geteld. Er ontstaat daarmee een toename met één woning. In 2013 is met de regio overeengekomen dat het restrictiegetal dat beschikbaar zou zijn tot 2016, uitgesmeerd wordt over de periode tot 2020.

Volkshuisvestelijke onderbouwing woningbouw De Dellen 33-35

Met de bouw van de twee woningen, komt een invulling voor een lege plek aan De Dellen die is ontstaan na het afbranden van de aanwezige voormalige agrarische bebouwing. Het voorgaande bestemmingsplan bood al de mogelijkheid voor één woning. Het voorliggend bestemmingsplan betreft daarom de toevoeging van één woning.

De locatie De Dellen 33-35 ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De extra woning komt daarom niet ten laste van het provinciale richtgetal en valt binnen de afspraken om binnenstedelijk plafondloos te bouwen.

Beide woningen betreffen vrijstaande woningen op een ruime kavel. Dit woningtype is de laatste jaren in Surhuisterveen weinig toegevoegd. Om het plan een succes te laten worden, zal met de uitwerking, prijsstelling en ontwerp van het plan, aangesloten moeten worden bij de wensen van de (potentiële) koper. De woningen kunnen dan een bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Met het oog op de vergrijzende bevolking, worden de woningen bij voorkeur levensloopgeschikt uitgevoerd.

2.2.3

Gemeentelijk beleid

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.

Structuurvisie Achtkarspelen

In de ontwerp-structuurvisie wordt de ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor de gemeente beschreven. Voor het onderhavige plangebied is het volgende relevant. In de visie kaart voor de Surhuisterveen staat de omgeving van het plangebied aangemerkt als "studiegebied wonen". Woonbebouwing op deze plek is alleen mogelijk wanneer dit gebied op een goede wijze kan worden ontsloten.

Welstandsnota NOFA

De vier NOFA gemeenten in Noordoost-Friesland hebben gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. In 2008 is deze herzien. Hierin zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Het plangebied is gelegen in deelgebied 4 "Lintbebouwing (regulier)". Aan de criteria voor dit deelgebied wordt het bouwplan getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling.

Woonvisie Achtkarspelen

Begin 2014 wordt een nieuwe gemeentelijke Woonvisie vastgesteld. Deze nieuwe Woonvisie helpt de gemeente regie te voeren over de woningbouwontwikkeling en ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Juist in deze tijd van economische crisis en een stagnerende woningmarkt is regie van de ge-

meente van belang: om een zo groot mogelijk deel van het geplande woningbouwprogramma uit te kunnen voeren, om te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zowel op de korte als op de lange termijn zo goed mogelijk zijn afgestemd, kwalitatieve verbeteringen in het woningbouwprogramma te ondersteunen en te faciliteren en om opgaven op te pakken binnen de bestaande woningvoorraad.

De Woonvisie brengt de ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld: het aantal woningen waarnaar behoefte is, groeit nog weinig. Tot 2022 zijn er nog 200 - 250 toevoegingen nodig. In de periode daarna is er sprake van stabilisatie en zal vervolgens het aantal huishoudens afnemen. De vraag naar woningen zal dan omslaan in een overschot aan woningen. De additionele vraag die er nog is, is volledig het gevolg van de vergrijzing. Dit betekent dat de behoefte aan seniorgeschikte woningen fors toeneemt. Gezinswoningen daarentegen zijn er voldoende, evenals woningen die geschikt zijn voor starters. Daarnaast vindt er een lichte verschuiving plaats in de behoefte van koop- naar huurwoningen.

Op basis van de cijfermatige analyse zijn de uitdagingen waar we voor staan benoemd. Deze hebben samen met de bevindingen van de dag 'detectives van het wonen' geresulteerd in het benoemen van de opgaven in het woonbeleid voor de komende jaren:

1. Achtkarspelen; een aantrekkelijke gemeente om in te wonen
2. De krimp blijven we een stap voor
3. De bestaande voorraad klaarstomen voor de toekomst
4. De vergrijzing de baas
5. Samen bereiken we meer

In het laatste deel van de visie, het uitvoeringsprogramma, wordt invulling aan de opgaven gegeven met concrete projecten voor de komende jaren.

3.1**Hinder van bedrijvigheid**

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.

De Dellen grenst aan het centrum gebied kent diverse functies; een aannemingsbedrijf, kerk, woongebouwen, winkels, horeca gelegenheden en woningen. Er dus sprake van een zogeheten “gemengd gebied”. De VNG-brochure gaat uit van “gemiddeld” moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke “productieprocessen en voorzieningen”. De richtafstanden gelden voor een (rustige) woonwijk/buitengebied. Van de adviesafstanden kan, indien goed gemotiveerd, worden afgeweken. In de nieuwste uitgaven van de brochure is opgenomen dat bij het omgevingstype gemengd gebied de afstanden uit de lijst met één afstandstap kunnen worden verminderd.

ONDERZOEK

In de directe omgeving van het plangebied is het aannemingsbedrijf Witteveen gelegen in de VNG brochure Bedrijven- en Milieuzonering valt het bedrijf onder categorie 2 met een adviesafstand van 30 meter (werkplaats b.o. <1000m²). In het gemengd gebied mag de afstand met één stap worden verminderd. Dit betekent dat de richtafstand echter gereduceerd wordt tot 10 meter.

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

CONCLUSIE

3.2

Archeologie en cultuurhistorie

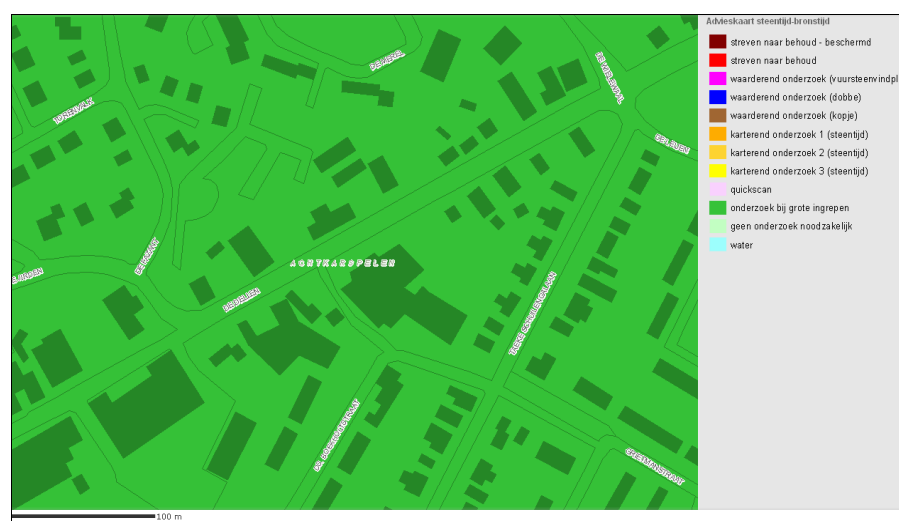
WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere 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.

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

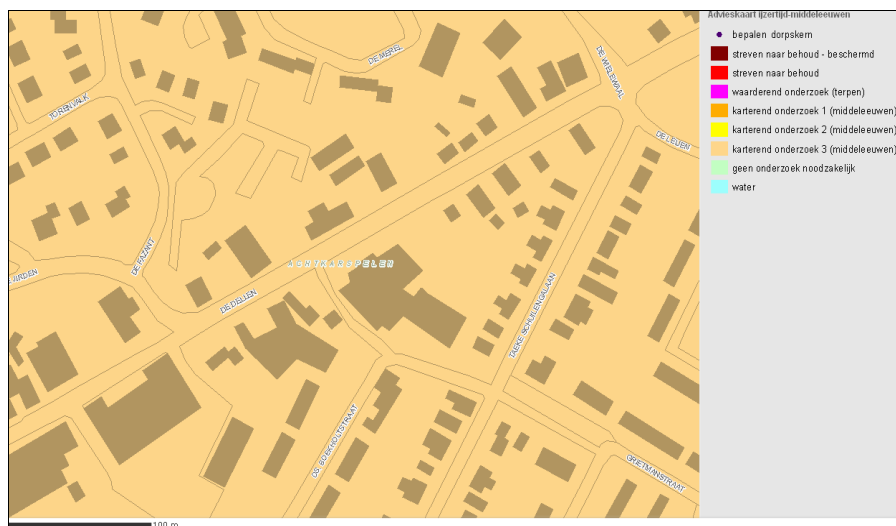
ONDERZOEK

In figuur 3 is de archeologische verwachtingswaarde voor de periode steentijd-bronstijd opgenomen. De groene kleur, waarbinnen het plangebied 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 voorgenomen plannen in dit bestemmingsplan niet aan de orde.



Figuur 3. Fragment FAMKE steentijd-bronstijd
(bron: provincie Fryslân)

In figuur 4 wordt een fragment weergegeven van de Cultuurhistorische kaart. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen beveelt de provincie “karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)” aan. Dit houdt in dat de provincie bij ingegrepen van meer dan 5000 m² aanbeveelt om historisch en karterend onderzoek te verrichten.



Figuur 4. Fragment FAMKE ijzertijd-middeleeuwen (bron: provincie Fryslân)

Het totale perceel De Dellen 33-35 heeft een oppervlakte van 5740 m². Hierboven is aangegeven dat bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek wordt aanbevolen. Omdat in eerste instantie alleen het deel aan het lint De Dellen ontwikkeld zal worden en dit een oppervlakte van ongeveer 1860 m² heeft en hier al bebouwing aanwezig is, is het verdedigbaar dat onderzoek achterwege kan blijven. Voorwaarde is wel dat bij de ontwikkeling van de rest van het terrein (grotendeels onbebouwd) dit onderzoek wel plaatsvindt (ook al is de oppervlakte dan minder dan 5000 m²).

Bij het vinden van een object waarvan men weet of redelijkerwijs vermoedt dat het een monument is, geldt een meldingsplicht. (Monumentenwet 1988, Hoofdstuk V, Archeologische Monumentenzorg, Artikel 53). Deze melding wordt gedaan bij het Archismeldpunt van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Men is ook verplicht om het gevonden monument voor zes maanden ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

Overige cultuurhistorische aspecten

De voormalige boerderij op de locatie is afgebrand en gesloopt. De bebouwing is niet meer aanwezig. Het erf bevat geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

CONCLUSIE

Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische en cultuurhistorische waarden.

nend bodemonderzoek ter plaatse van De Dellen 33 en 35 te Surhuisterveen' (Ingenieursbureau MUG, 16 mei 2012). Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond voor kwik en lood licht verhoogde gehalten zijn gemeten. In de ondergrond is voor minerale olie een licht verhoogd gehalte gemeten. In het grondwater zijn voor barium, xylenen, dichloorpropan en cis + trans-1,2-dichlooretheen licht verhoogde concentraties gemeten. De gemeten waarden zijn dusdanig laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. De grond is milieuhygiënisch gezien geschikt voor de bouw van woningen. Eventueel af te voeren grond is echter niet multifunctioneel toepasbaar.

CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid van het plan niet wordt belemmerd door de kwaliteit van de bodem.

3.4

Ecologie

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.

De voormalige boerderij is als gevolg van brand inmiddels gesloopt. Ook de aangetaste bomen op het perceel nabij de te ontwikkelen woningen zijn reeds gekapt. Als gevolg van deze calamiteit zijn eventueel voorheen aanwezige waarden voor flora en fauna niet te onderzoeken.

ONDERZOEK

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

CONCLUSIE

3.6

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.

Aangezien het plan de bouw van twee woningen 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. Voor de ontwikkeling in het plangebied is een akoestisch onderzoek niet nodig. De weg is niet-zoneplichtig.

ONDERZOEK

Vanwege de situering van de woningen en de ter plekke voorkomende intensiteiten, is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie separate bijlage). Daaruit blijkt dat wel geluidswerende maatregelen getroffen moeten worden om de vereiste binnenwaarde te verkrijgen. Dit zal verder worden afgewogen in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

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

CONCLUSIE

3.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- EN REGELGEVING

NSL/NIBM

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.

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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als “niet in betekenende mate” wordt beschouwd.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (2011) 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 NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. Op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie 256 “Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden” 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. (Nb. Uitgegaan is van het aantal ritten voor de 2 woningen, eigenlijk is er zelfs sprake van 1 extra woning).

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)		12
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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 7. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) 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.

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

CONCLUSIE

3.8

Water

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”.

WET- EN REGELGEVING

Het plan is middels de versnelde watertoets voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft op 5 maart 2012 een standaard advies gegeven dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Dit advies is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Bij de realisatie van de woningen zal rekening worden gehouden met de adviezen van Wetterskip Fryslân.

ONDERZOEK

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 plangebied aan De Dellen 33-35.

AFVOER REGENWATER

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

VOORKOMEN GEBRUIK
VERONTREINIGENDE
STOFFEN

GRONDWATERPEIL 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.

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

Juridische toelichting

4

4.1

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen 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 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

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 is niet meer opgenomen in de regels.

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel 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 SVBP2012 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit onder meer 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 SVBP2012 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, berm, 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.

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2012 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP-2008 (de voorloper van SVBP 2012) gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

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 is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en 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.

4.2

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsprocedure

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 Staatscourant, 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 minister 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 minister 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.

4.3

Bestemmingen

BESTEMMINGS- OMSCHRIJVING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft één bestemming, namelijk de bestemming 'Gemengd'. Bij het opstellen van deze bestemming is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Surhuisterveen-centrum. De bestemming biedt mogelijkheden voor functiemenging. Naast het wonen zijn maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels toegestaan. Detailhandel, garagebedrijven (en naar de aard daarmee vergelijkbare inrichtingen), horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet mogelijk. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning dienen de milieuen de verkeerssituatie in ogenschouw te worden genomen. De vestiging van nieuwe bedrijvigheid mag namelijk niet leiden tot een onaanvaardbare milieusituatie voor omwonenden. Bovendien mag de nieuwe bedrijvigheid ter plaatse niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de verkeerssituatie. Enerzijds gaat het dan om de verkeersveiligheid en anderzijds om het parkeren. Dit parkeren dient zoveel als mogelijk op eigen erf plaats te vinden. Bij de beoordeling hiervan zal een landelijk geaccepteerde norm worden gehanteerd.

Hoofdgebouwen (dus zowel de woningen, de gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen en bedrijfs- en dienstwoningen) dienen binnen het in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Eventueel kunnen gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

BOUWREGELS
HOOFDGEBOUWEN

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden voor de woningen en de percelen, waarop andere voorzieningen zijn gesitueerd, verschillende bepalingen, omdat aan de bedrijvigheid in het aanloopgebied meer bouw mogelijkheden worden toegekend.

BOUWREGELS AAN- EN UIT-
BOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 100 m², waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden (het bouwvlak daarbij niet meegerekend). De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. Naast het maximaliseren van de oppervlakte blijkt de ondergeschiktheid vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de regels is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw ten minste 1 m lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan. Om de gebruiksmogelijkheden van de vrijstaande bijgebouwen te optimaliseren zijn deze niet gebonden aan een maximum oppervlakte per gebouw.

AAN- EN UITBOUWEN EN
BIJGEBOUWEN BIJ WONINGEN

De ruimere mogelijkheden voor de bedrijvigheid in het aanloopgebied komen tot uitdrukking in een grotere gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen welke buiten het bouwvlak worden gebouwd per bouwperceel (150 m² in plaats van maximaal 100 m²). Daarbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat dan ten dienste van het wonen mag worden opgericht.

AAN- EN UITBOUWEN EN
BIJGEBOUWEN BIJ
BEDRIJVIGHEID

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning. De regeling voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grond-oppervlakte 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.

GEBRUIKREGELS

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is twee vrijstaande woningen te realiseren op het aangekochte perceel De Dellen 33-35. De kosten voor de bouw van de twee woningen alsook de kosten die samenhangen met het opstellen en de onderzoeken van het bestemmingsplan en de uitvoering van het plan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. De gemeente zal een exploitatieovereenkomst sluiten met de ontwikkelaar. Hierin wordt vastgelegd dat de kosten van de gemeente voortvloeiende uit het plan, niet zijnde de leges en het bedrag van een eventuele tegemoetkoming in schade, voor rekening van de ontwikkelaar komt.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een bouwplan, namelijk het bouwen van twee woningen. 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 onder andere een planschadeverhaalsovereenkomst.

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.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de inspraakprocedure zijn bewoners en andere belanghebbende in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpbestemmingsplan De Dellen 33-35 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 de relevante overlegpartners.

5.2.1

Inspraak

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

5.2.2

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp toegezonden aan Wetterskip Fryslân. Wij hebben geen reactie van het waterschap ontvangen en concluderen dat het wateradvies op een juiste wijze in het plan verwerkt is.

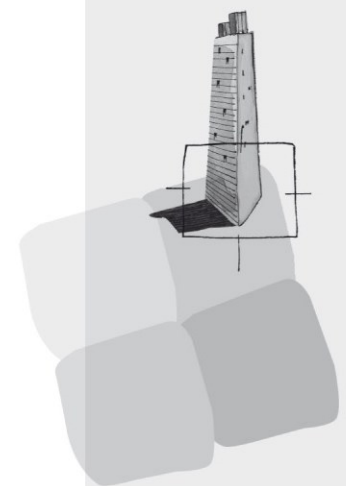
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Achtkarspelen

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
005.00.09.60.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort