

Gemeente Achtkarspelen (ontwerp)ruimtelijke onderbouwing "Bouw winkel met 2 bovenliggende appartementen, De Dellen 12 te Surhuisterveen"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de afwijkingsprocedure

Op 12 maart 2013 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een winkel met 2 bovenliggende appartementen aan De Dellen 12 in Surhuisterveen. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van het afwijkingsbesluit.

1.2 Ligging van het projectgebied

De locatie is gelegen in het centrum van Surhuisterveen aan het begin van het winkelgebied vanuit de oostzijde.



1.3 Geldend planologisch regiem

In het bestemmingsplan 'Surhuisterveen-Centrum' heeft het perceel een bestemming 'Centrumdoeleinden'. Op grond van de planregels is het mogelijk hier een winkel en woning te realiseren binnen het bouwvlak. Het verzoek wijkt hiervan af doordat het bouwwerk groter is dan het bouwvlak en daarnaast 1 extra woning wordt toegevoegd. Het toevoegen van extra winkels is wel toegestaan binnen de planregels.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Op het perceel is een woning aanwezig. Deze wordt gesloopt. Het plan voorziet in een pand van 2 verdiepingen. Op de begane grond is voorzien in winkelruimte ten behoeve van de slagerij van aanvrager. Daarnaast is nog een aparte winkelunit gesitueerd. Op de verdieping worden 2 appartementen gerealiseerd. Het achterterrein is beschikbaar voor het parkeren.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Streekplan/verordening Romte

Surhuisterveen is in het streekplan aangewezen als regionale centrum. In deze kernen is een groei van de detailhandelsvestigingen mogelijk waarbij het streven is deze plaats te laten vinden in de bestaande centrumgebieden.

Door de opvulling van dit perceel wordt het bewinkeld gedeelte aan de oostzijde van De Dellen meer betrokken bij de bewinkeling van De Dellen en de Gedempte Vaart.

De voorgestane invulling met verswinkels sluit aan op de lokale behoefte en markt.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Surhuisterveen-Centrum' voorziet in een centrumbestemming (artikel 8). De locatie is gelegen in het winkelgebied van Surhuisterveen. Voor het centrum van Surhuisterveen wordt een concentratie van winkels nagestreefd.

Nieuwvestiging van detailhandel buiten dit gebied is niet toegestaan. De locatie De Dellen 12 is gelegen binnen het concentratiegebied en past daarmee binnen het gemeentelijke uitgangspunt ten aanzien van de concentratie van detailhandel.

Het project omhelst verder de realisatie van 2 appartementen daar waar eerder 1 woning aanwezig was. Hiermee wordt er 1 woning aan het bestand toegevoegd.

Het pand wordt plat afgedekt en aan de randen een kleine kap. In de naaste omgeving zijn reeds meerdere panden plat afgedekt waardoor dit niet bezwaarlijk is.

Wonen

Boven de winkelruimten worden twee zelfstandige woonruimten gerealiseerd. Omdat er nu ook al een woning aanwezig is gaat het om een toevoeging van één woning. Omdat de woning in de bebouwde kom wordt gerealiseerd, komt deze niet tot laste van het richtgetal woningbouw. Beide woningen zijn bedoeld voor verhuur in de betaalbare sector. De appartementen hebben een netto vloeroppervlak van 90 en 78 m².

De appartementen zijn geschikt voor kleine huishoudens. De verwachting is dat het aantal kleine huishoudens zal toenemen. De toegevoegde woning sluit daarom aan bij de behoefte. De toename van kleine huishoudens zal voor een groot deel voor rekening komen van senioren. Deze woningen zijn niet specifiek geschikt voor senioren omdat zij alleen toegankelijk zijn via een trap. Dit wordt gezien als een gemiste kans omdat juist de vraag aan seniorenwoningen zal toenemen en verwacht wordt dat hier een tekort in zal ontstaan. De locatie in het centrum is echter ook zeer geschikt voor jongere huishoudens die in de reuring van het centrum willen wonen. De verwachting is dat de vraag naar een dergelijke woning op deze locatie voldoende is onder deze doelgroep. Ook kan de woning voorzien in een behoefte aan tijdelijke woonruimte of voor mensen die met spoed woonruimte zoeken, bijvoorbeeld na een scheiding. Dergelijke appartementen in de private sector zijn vaak snel beschikbaar terwijl voor een corporatiewoning rekening gehouden moet worden met een wachttijd. De appartementen zijn bedoeld voor de verhuur. Uit de analyse die in het kader van de Woonvisie Achtkarspelen is uitgevoerd, komt naar voren dat de vraag naar huurwoningen de komende jaren licht zal toenemen. Deze vraag zal zich met name manifesteren in de betaalbare huursector. Dit zijn woningen met een huur onder de grens huurtoeslag. Wonen boven winkels is gewenst in het centrum van Surhuisterveen. Het draagt bij aan de leefbaarheid in het centrum. De bewoners zorgen voor reuring, levendigheid en sociale controle, ook na sluitingstijd van de winkels. Dit heeft een positief effect op het gevoel van veiligheid.

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

Het achterterrein is beschikbaar voor het parkeren voor de bewoners. Daarnaast vindt de bevoorrading van de winkels plaats via de achterzijde.

In de omgeving zijn voldoende algemene parkeerplaatsen aanwezig voor het winkelend publiek.

3.2 Milieuaspecten

Bodemonderzoek

De bodemkwaliteit is vastgelegd in het verkennend bodemonderzoek van 29 november 2011, projectnummer: 11KL367, uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V. In de grond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, koper, lood, zink, PCB, PAK en minerale olie gemeten. In het grondwater zijn voor barium, naftaleen, benzeen, xylenen en enkele gehalogeneerde koolwaterstoffen licht verhoogde concentraties gemeten. Voor vinylchloride en cis/trans-1,2-dichloorethenen zijn sterk verhoogde concentraties gemeten (>interventiewaarde). De sterk verhoogde concentraties in het grondwater zijn te relateren aan de op het perceel De Dellen 16 aanwezige bodemverontreiniging met onder andere VOCL (per en tri). Voor de fundering worden palen toegepast waarbij er geen grond vrijkomt.

Deze aanwezige verontreiniging staat de bouw en het gebruik van het gebouw en de grond niet in de weg.

Geluidhinder

Het realiseren van het bouwplan valt buiten de werkingsfeer van de Wet Geluidhinder en daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

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 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 de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn.

3.4 Archeologie

Uit de provinciale archeologische kaart blijkt dat het geprojecteerde pand gebouwd wordt binnen een gebied dat aangemerkt wordt als Steentijd: (onderzoek bij grote ingrepen). Alleen bij ingrepen van meer dan 2,5 ha zal een archeologisch waarderend onderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor de periode Middeleeuwen is een karterend onderzoek noodzakelijk indien het gebied groter is dan 5000 m². Aangezien het bouwproject een omvang van 345 m² heeft, is er geen onderzoek noodzakelijk naar archeologie.

3.5 Flora en fauna

De locatie is gelegen in het centrum van Surhuisterveen. Door de hoge dynamiek in dit gebied en de mate van verharding en afwezigheid van groen kan de conclusie getrokken worden dat er geen geschikte habitat voor beschermde soorten aanwezig is.

De eigenaar heeft een zorgplicht om zich bij de sloop te vergewissen van de afwezigheid van dieren die verstoord kunnen worden. De sloop van de bestaande opstallen heeft inmiddels al plaatsgevonden.

Ecologisch onderzoek wordt dan ook op dit moment niet noodzakelijk geacht.

3.6 Waterhuishouding

Doordat er extra verharding van het perceel plaatsvindt, is er compensatie van oppervlakte water noodzakelijk. In overleg met de opdrachtgever is besloten het achterterrein met graskeien te verharden. Met het Wetterskip Fryslân is overlegt over de compensatie en de uitvoering hiervan. In totaal dient 24.3 m² oppervlakte water aangelegd te worden met een capaciteit van 13.9 m³. Er zal een in een overstort met de HWA-riolering voorzien worden. De aanvrager heeft aangegeven dit oppervlakte water aan de achterzijde van het perceel te realiseren.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daar het onderhavige bouwplan uitgaat van herbouw van een reeds bebouwde locatie valt het bouwplan niet onder artikel 6.2.1. Bro.

Er is een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) afgesloten die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt.

4. INSPRAAK EN OVERLEG

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 18 juni tot en met 29 juli 2014 **PM**

Daarnaast is overleg gevoerd met de provincie en het Wetterskip.