

**Gemeente Achtkarspelen
(ontwerp) Ruimtelijke onderbouwning "Het vergroten van het pand op het perceel De Koolmees 30, 30A en De Vink 2 Surhuisterveen tot twee woningen, waarvan één woning met kantoor"**

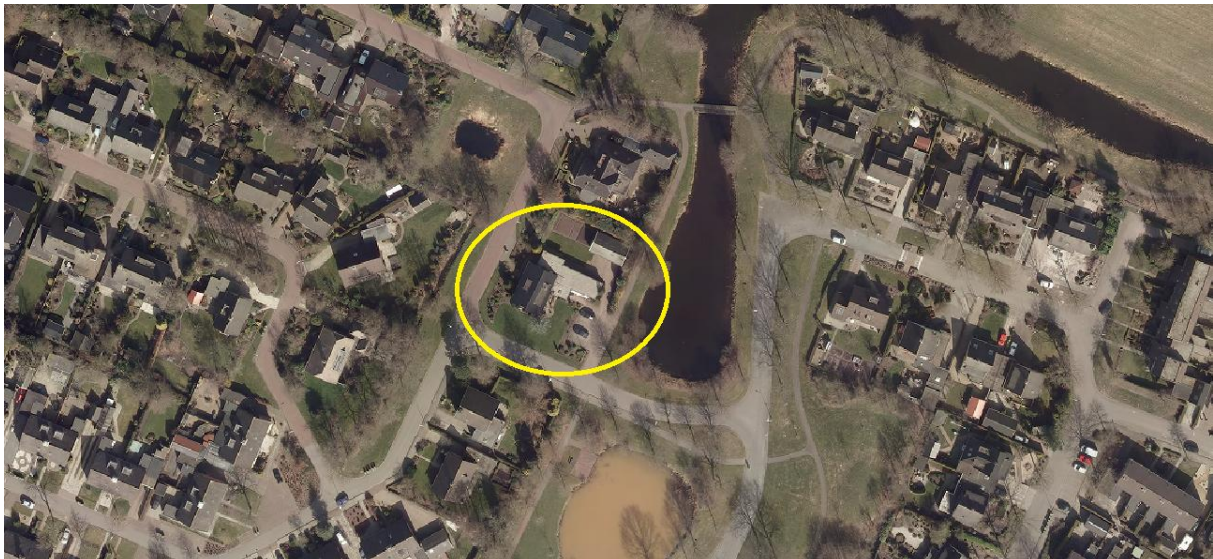
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het vergroten van het pand op het perceel De Koolmees 30, 30A en De Vink 2 te Surhuisterveen. Op dit moment staat op het perceel een kantoor met dienstwoning. Het bouwplan betreft het verbouwen van het pand tot twee woningen, waarvan één woning met kantoor. Het pand zal een stukje worden vergroot en het dak zal aangepast worden.

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 'Kantoor'.

Op het perceel staat een kantoor met een dienstwoning. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat er een extra woning wordt gerealiseerd. Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a3 Wabo) verleend moeten worden. Deze ruimtelijke onderbouwning 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 overeenkomstig de meest recente regeling ten aanzien van aan- en bijgebouwen is opgenomen in deze lijst. De planologische wijziging betreft het toestaan van een extra woning, naast de bestaande woning met kantoor. Hieruit blijkt dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het plan betreft het verbouwen van het pand op het perceel De Koolmees 30, 30A en De Vink 2 te Surhuisterveen tot twee woningen, waarvan één met kantoor. Het bedrijf Talstra & Partners is gevestigd op dit adres. Moeder en dochter Talstra zijn eigenaar van het bedrijf. Het bouwplan betreft het verbouwen van het pand tot twee woningen zodat beiden bij het bedrijf kunnen wonen.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Streekplan

In het Streekplan staat dat er ruimte is voor plaatselijke woningbehoefte. "Goed en betaalbaar wonen voor iedereen is een belangrijke voorwaarde voor een leefbare ruimtelijke inrichting. Regio's en gemeenten krijgen - passend binnen de gegeven kaders voor bundelingsbeleid en woningbouwregio's en naast hetgeen mogelijk is in het kader van Fryslân als woonprovincie - de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. Die woningvraag wordt bepaald door de huishoudensontwikkeling van de aanwezige bevolking, rekening houdend met vestiging en vertrek, waarbij per saldo een vertrekoverschot vanuit de stedelijke bundelingsgebieden daarbuiten niet gewenst is. Buiten de bundelingsgebieden vangen de regionale centra de woningbehoefte in de regio meer dan evenredig op. Daarnaast leggen wij een woonaccent op locaties in/bij kernen die goed met het openbaar vervoer ontsloten zijn."

Omdat er sprake is van het toevoegen van één extra woning in een regionaal centrum is geen overleg noodzakelijk met de provincie. Verder is er sprake van het realiseren van een woning binnen de dorpscontour waarvoor geen contingent is vereist.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Surhuisterveen-dorp is vastgesteld op 27 augustus 2009. Op dat moment is het feitelijk gebruik bestemd. Het verzoek tot verbouw van het bestaande pand is beoordeeld. Het perceel De Koolmees 30, 30A en De Vink 2 ligt in een woongebied. Het toevoegen van een woning in dit gebied past stedenbouwkundig gezien. Op het moment dat het plan Surhuisterveen-dorp wordt herzien zal dit perceel de bestemming Wonen (twee woningen) krijgen. Eén van de woningen zal de aanduiding kantoor toegestaan krijgen om het bestaande kantoor planologisch te regelen.

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 bouwplan betreft het verbouwen van een bestaand pand, die goed ontsloten is. De aanvrager wil graag een extra uitrit, hiervoor zal het formulier melding uitrit ingevuld moeten worden. Er is geen reden om aan te nemen dat de verkeersintensiteit toeneemt. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid.

3.2 Milieuaspecten

Bodem

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Achtkarspelen is gebleken dat het te bebouwen perceeldeel geen verdachte locatie betreft.

Geluidhinder

De beoogde nieuwbouwlocatie ligt binnen het 30 km-regime voor wegen. Op grond van de Wet geluidhinder zijn geluidsbelastingen op de gevel geen belemmering. De verkeersintensiteit in het gebied is zo laag, dat dit geen ook belemmering oplevert.

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 Koolmees en De Vink 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

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, dit blijkt uit de provinciale archeologische advieskaart (FAMKE). Archeologisch onderzoek is alleen noodzakelijk bij grote ingrepen (5000 m² en groter).

Uit de Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door het bouwplan worden geschaad.

3.5 Flora en fauna

Het perceel ligt in het dorp Surhuisterveen en is al jaren bebouwd. Het terrein rondom het pand wordt gebruikt als tuin. De verbouwing van het pand, waarbij sprake is van een kleine uitbreiding heeft geen invloed op natuurwaarden op of nabij het perceel.

3.6 Waterhuishouding

Het betreft de verbouwing van een bestaande pand. De uitbreiding is zo minimaal dat er geen sprake is van een verplichting tot watercompensatie.

Het pand is aangesloten op het bestaande riool. Zowel het afvalwater als het hemelwater zullen op het gemengde riool worden geloosd. Het afvoeren van hemelwater op het oppervlakte water is niet mogelijk.

Het plan is bij het waterschap aangemeld. Het wateradvies zal verwerkt worden in de definitieve ruimtelijke onderbouwing.

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. Omdat het onderhavige bouwplan uitgaat van een reeds bebouwde locatie valt het bouwplan niet onder artikel 6.2.1. Bro. Een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) is getekend.

3.8 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning heeft van ... tot en met ... ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.