Groningerstraat 98 te Surhuisterveen - motivering BOPA



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

Groningerstraat 98 te Surhuisterveen - motivering BOPA

Inhoudsopgave

Motivering **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging projectgebied 7
1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) 8
1.4 Omgevingsplan 9
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling **13**
2.1 Huidige situatie 13
2.2 Toekomstige situatie 14

Hoofdstuk 3 Participatie **17**
3.1 Hoe was de voorbereiding 17
3.2 Wat vindt de omgeving? 17

Hoofdstuk 4 Toetsing aan regelgeving en beleid **19**
4.1 Instructieregels Rijk 19
4.2 Instructieregels provincie 19
4.3 Waterschapsverordening 20
4.4 Gemeentelijke regelgeving en beleid 20

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **25**
5.1 Omgevingsveiligheid 25
5.2 Water 26
5.3 Luchtkwaliteit 28
5.4 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten 29
5.5 Geluid door wegen 31
5.6 Lichthinder 33
5.7 Bodem 34
5.8 Ladder voor duurzame verstedelijking 36
5.9 Erfgoed 36
5.10 Natuur 41
5.11 Geur 43
5.12 Verkeer en parkeren 44
5.13 Toegankelijkheid openbare buitenruimte 45
5.14 Duurzaamheid 45
5.15 Gezondheid 46
5.16 Mer-beoordeling 47

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal **49**
6.1 Wettelijk kader 49
6.2 Onderzoek 49
6.3 Conclusie 50

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties **51**
7.1 Wettelijk kader 51
7.2 Afweging 51

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de verplaatsing van de Avek beddenfabriek naar een locatie in de buurt, is er een inbreidingslocatie ontstaan. Avek is voornemens om op deze vrijgekomen locatie 43 woningen te ontwikkelen en een woongebouw met 12 appartementen in de noordoostelijke hoek van het projectgebied. De gronden zijn in de huidige situatie onderdeel van de bedrijfsvoering van Avek en als zodanig bestemd.

Het omgevingsplan van de gemeente Achtkarspelen staat deze ontwikkeling niet toe. Door middel van het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan het voornemen wel worden toegestaan (zie ook paragraaf 1.3). Een motivering moet aantonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze motivering voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

Deze BOPA heeft betrekking op de gronden behorende twee percelen aan de Groningerstraat/Warreboslaan te Surhuisterveen (sectie B, gemeentecode SHZ00). Het betreft de percelen 5918 (760 m²) en 9560 (20.572 m²) met een totale oppervlakte van 21.332 m^2. De exacte ligging van het projectgebied blijkt uit de planbegrenzing van de kaart behorende bij de vergunning. Navolgende figuren geven een indicatie van het projectgebied en de ligging hiervan.



Figuur 1. Indicatie projectgebied (Bron: Google Earth Pro)



Figuur 2. Ligging projectgebied (Bron: Google Eart Pro)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

Daarnaast moet ook worden voldaan aan de instructieregels in de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân en mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân. Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid.

In overleg met de gemeente en initiatiefnemer is afgesproken om het planvoornemen mogelijk te maken door middel van het verlenen van een gefaseerde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In eerste instantie wordt een omgevingsvergunning (planologisch basisbesluit) verleend die de beoogde activiteiten planologisch mogelijk maakt en de kaders schept voor de later aan te vragen omgevingsvergunningen.

Het is daarbij aan de aanvrager om te bepalen welke toestemmingen/onderdelen in de eerste fase zitten en welke in de tweede fase. Bij dit project zit het onderdeel strijdig gebruik in de eerste fase. Overige activiteiten zoals het aanleggen van de wegen en openbaar gebied en diverse en het uitvoeren van

werk/werkzaamheden als ook het onderdeel bouwen zit in de tweede fase. De eerste en tweede fase samen vormen de omgevingsvergunning die de publiekrechtelijke toestemming vormt om te mogen bouwen.

Om de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling vast te leggen, zijn in Bijlage 1 bij deze motivering, de ruimtelijke kaders opgenomen, waaraan de uitwerking van het plan in het onderdeel bouwen, moet voldoen. Deze ruimtelijke kaders zullen ook aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld.

Gefaseerde omgevingsvergunning BOPA

De Omgevingswet biedt op basis van artikel 12.27a van het Bkl de mogelijkheid de BOPA voor bijvoorbeeld bouw- en/of gebiedsontwikkelingen te faseren. Op basis van dit artikel kan een BOPA gefaseerd, met afzonderlijke aanvragen voor andere (bouw)activiteiten, worden aangevraagd. De gefaseerde aanvraag maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch basisbesluit' te nemen. Op grond van artikel 8.0a, lid 2 Bkl wordt de omgevingsvergunning in dat geval alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In een gefaseerde omgevingsvergunning BOPA kan eerst toestemming worden gegeven aan de precieze locatie van de ontwikkeling en worden de verschillende functies in het projectgebied concreet aangewezen, inclusief het vastleggen van de differentiatie in type woningen. Daarnaast wordt ook aangegeven aan welke maatvoeringen (de plaatsing in een bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume) de bouwwerken moeten voldoen.

Vervolgens kan op een later moment - bij het concretiseren van het bouwplan - bij een volgende vergunningaanvraag voor het bouwen alleen de beoordeling plaatsvinden op dié onderdelen van het bouwplan waarin de eerdere vergunning niet voorziet, zoals de beoordeling van de stedenbouwkundige-architectonische detaillering en de toets aan redelijke eisen van welstand. Tot slot, kan daarna - of gelijktijdig met - de technische uitwerking van het bouwplan volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden uitgewerkt. In dat kader zal wederom een vergunning moeten worden aangevraagd met de daarbij behorende procedure (BOPA). Deze aanvragen worden dan getoetst aan de al verleende vergunning (planologisch basisbesluit).

Met het oog op vergunningverlening worden in de volgende hoofdstukken van deze motivering de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de beoordelingsregels nader uitgewerkt.

1.4 Omgevingsplan

De 'Beheersverordening dorpen Achtkarspelen' (vastgesteld op 16 juni 2016), is als onderdeel van het omgevingsplan van Achtkarspelen op het projectgebied van toepassing. Deze beheersverordening is van toepassing op een totaal van 11 plangebieden. De beheersverordening maakt de planologisch bestaande gebruiksrechten en bouwrechten opnieuw mogelijk. Ter plaatse van het projectgebied ligt het bestemmingsplan 'Surhuisterveen Dorp', vastgesteld op 22 maart 2010 ten grondslag aan deze beheersverordening.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plekke van het gehele projectgebied aangewezen als de enkelbestemming 'Bedrijf'. Een uitzondering maakt de enkelbestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' ter plaatse van het transformatorhuisje. Daarnaast zijn er drie bouwvlakken opgenomen met een bepaling met betrekking tot de maximum bouwhoogte, welke varieert tussen de 5 en 7 m. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Surhuisterveen Dorp' weer.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Surhuisterveen Dorp' (2010)

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:
   - bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijven;
   - een loonbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf';
   - productiegebonden detailhandel en detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van een bedrijf in goederen die qua aard rechtstreeks verband houden met de bedrijfsuitoefening;

b. bedrijfswoningen;

c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen,

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;

e. parkeervoorzieningen;

f. groenvoorzieningen;

g. wegen, straten en paden;

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'bedrijf – nutsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorgebouw-en, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen,

met daaraan ondergeschikt;

b. ontsluitingswegen,

met de daarbij behorende:

c. terreinen;

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De strijdigheid met het geldend juridisch-planologisch kader ontstaat doordat de bestemming 'Bedrijf' niet aangewezen is voor de bouw en het gebruik van woningen, anders dan een bedrijfswoning. Daarnaast dient er uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd te worden waardoor het planvoornemen binnen het geldend juridisch-planologisch kader niet passend is.

1.5 Leeswijzer

Deze motivering als volgt opgesteld: hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en nieuwe situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aangegeven hoe invulling is gegeven aan de noodzakelijke participatie. In hoofdstuk 4 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende relevante beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Daarna wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 sluit af met een eindconclusie over de evenwichtige toedeling van de nieuwe functie aan de locatie.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit de te slopen bedrijfsbebouwing van Avek, welke in het bovenste gedeelte van het projectgebied gelegen zijn. Het onderste gedeelte van het projectgebied bestaat uit onbebouwd grasland. Het projectgebied is gelegen in een woongebied met enkele bedrijvigheid in de nabijheid. Ten oosten van de locatie zijn voetbalvelden gelegen.



Figuur 4. Vogelvlucht perspectief van het projectgebied (Bron: Google Earth Pro)



Figuur 5. Het projectgebied gezien vanuit noord-oostelijke richting (Bron: Google Street View)



Figuur 6. Het projectgebied als gezien vanuit zuid-oostelijke richting (Bron: Google Street View)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande bedrijfsbebouwing van Avek gesloopt worden en plaatsmaken voor woningbouw. Het gedeelte van de loods, gelegen aan de westzijde van het projectgebied, waar een sportschool in is gevestigd zal bouwkundig worden afgekoppeld en niet worden gesloopt. Dit gedeelte maakt daarom geen onderdeel uit van het projectgebied. Het woonprogramma bestaat uit:

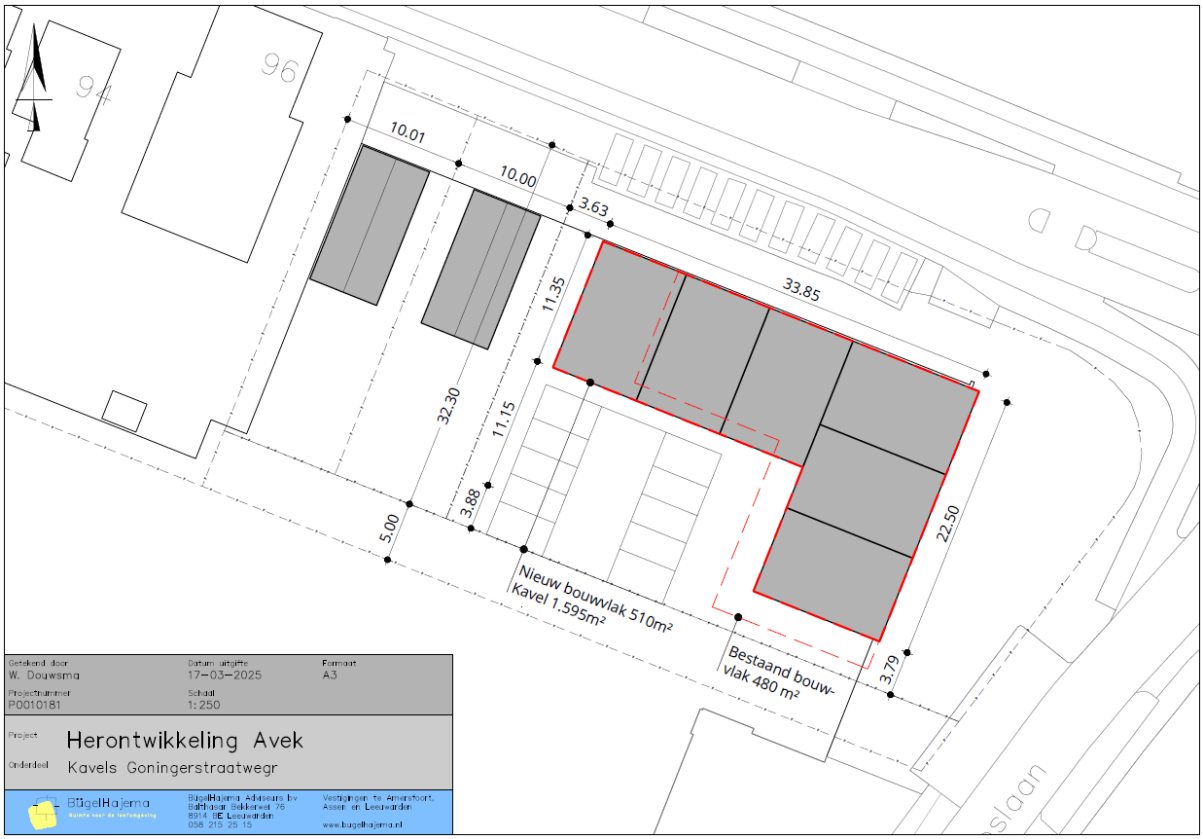
- 15 vrijstaande woningen
- 18 twee-onder-één-kap woningen
- 10 rijwoningen
- 12 sociale huurappartementen

Naast de bouw van 55 woningen, zal er ook een nieuwe ontsluiting in het projectgebied worden aangelegd. Figuur 7 en Bijlage 2 geeft het verkavelingsplan van de toekomstige situatie weer.



Figuur 7. Het verkavelingsplan van de herontwikkeling van het Avek-terrein (Bron: BügelHajema Adviseurs)

Naar aanleiding van overleg met de woningbouwstichting die de 12 sociale huurwoningen gaat realiseren en verhuren is gebleken dat het beoogde gebouw zoals weergegeven in noord-oostelijke hoek in figuur 7 en Bijlage 2 qua maatvoering niet passend is en dat de 12 sociale huurwoningen niet binnen deze maatvoering te realiseren zijn. Op basis van een nadere studie is het bouwvlak voor de sociale huurwoningen vergroot zodat de 12 woningen inclusief de bergingen in één gebouw gerealiseerd kunnen worden. Onderstaand en in Bijlage 3 is deze aanpassing weergegeven. Op deze tekening is ook aangeven wat de oude contouren van het appartementengebouw waren. Deze aanpassing is ook verwerkt in de ruimtelijke kaders zoals opgenomen in Bijlage 1.



Figuur 8. Aanpassing woongebouw voor sociale huurwoningen.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Hoe was de voorbereiding

Avek BV is voornemens de locatie aan de Groningerstraat 98 te herontwikkelen. Alle hiervoor benodigde acties in het kader van particpatie zijn in nauw overleg met de gemeente Achtkarspelen uitgevoerd. Er zijn op twee data inloopmiddagen georganiseerd voor de direct omwonenden. Bijlagen behorende bij het particpatieproces zijn opgenomen als

Eerste inloopmiddag voor omwonenden op 1 december 2022

Tijdens een overleg tussen de gemeente en Avek op 11 oktober 2022 is besloten een inloopmiddag voor de omwonenden te organiseren. Deze inloopmiddag is op 1 december 2022 gehouden, georganiseerd door Avek en de gemeente Achtkarspelen. Op deze inloopmiddag zijn de plannen toegelicht en is het vlekkenplan gepresenteerd.

In de bijlage zijn de volgende stukken bijgevoegd:
- De uitnodiging voor de inloopmiddag op 1 december 2022
- Het vlekkenplan (d.d. 24 11 2022), zoals gepresenteerd op 1 december 2022
- Het verslag van de eerste inloopmiddag op 1 december 2022

Tweede inloopmiddag voor omwonenden op 7 juni 2023

In overleg met de gemeente Achtkarspelen is op 7 juni 2023 een tweede inloopmiddag georganiseerd waar een nader uitgewerkt verkavelingsplan is gepresenteerd.

In de bijlage zijn de volgende stukken bijgevoegd:
- de uitnodiging voor de inloopmiddag op 7 juni 2023;
- het verkavelingsplan (d.d. 08 05 2023) zoals gepresenteerd op 7 juni 2023;
- het verslag van de tweede inloopmiddag op 7 juni 2023.

3.2 Wat vindt de omgeving?

Middels post-its konden aanwezigen hun vragen en opmerkingen inbrengen tijdens de twee inloopmiddagen (1 december 2022 en 7 juni 2023).

De belangrijkste conclusies van de eerste inloopmiddag op 1 december 2022 waren:
- geen negatieve reacties;
- een aantal mensen hebben persoonlijke wensen, zoals de plaats van een inrit, uitweg of achterom, of behoud groen et cetera;
- opvallend is dat er ook een aantal ronduit positieve reacties bij staan (ruim opgezet, mooi plan et cetera);
- de stelling over ruimere kavels en meer (openbaar) groen versus starterswoning/intensievere bebouwing slaat duidelijk uit naar sociale/betaalbare (huur)woningen voor (vooral) starters.

De belangrijkste conclusies van de tweede inloopmiddag op 7 juni 2023 waren:
- geen negatieve reacties;
- een aantal mensen hebben persoonlijke wensen t.a.v. parkeren en bereikbaarheid

Bij de nadere uitwerking van de plannen zal waar mogelijk rekening gehouden worden met de diverse wensen.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan regelgeving en beleid

Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân. Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân. Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

4.1 Instructieregels RIjk

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In onderstaande tabel zijn de voor dit planvoornemen van toepassing zijnde thema's waarover in het Bkl instructieregels staan opgenomen. In de tabel is per thema aangegeven in welke paragraaf in deze motivering hier nader op in is gegaan.

Thema	§ Bkl	§ motivering
Omgevingsveiligheid	5.1.2	5.1
Waterbelangen	5.1.3	5.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	5.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	5.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	5.5
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	5.7
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	5.8
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	5.9
Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	5.1.8	5.13

Tabel 1: Thema's Bkl

In Hoofdstuk 5van deze motivering zijn de thema's voor zover relevant voor dit wijzigingsbesluit nader uitgewerkt en is per thema geconcludeerd dat dit thema niet evident onuitvoerbaar is en op aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd. In Hoofdstuk 7 is een algehele conclusie getrokken waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Instructieregels provincie

De omgevingsverordening Fryslân is op 1 januari 2024, tegelijkertijd met de Omgevingswet, in werking getreden. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De omgevingsverordening van Fryslân bevat ook (instructie)regels voor het omgevingsplan. Onderstaand zijn de instructieregels opgenomen die van toepassing zijn op dit planvoornemen.

Thema	Artikel Omgevingsverordening	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Verwijzing paragraaf
Omgevingskwaliteiten als basis (archeologie)	2.1 lid 1	Ja	5.9
Gezond en veilig	2.5	Ja	5.1 en 5.15
Programmering woningbouw	2.7	Ja	5.8

Tabel 2: Overzicht relevante instructieregels provincie

In bovenstaande tabel is aangegeven in welke paragrafen van deze motivering de thema's voor zover relevant voor dit wijzigingsbesluit nader zijn uitgewerkt. In Hoofdstuk 5van deze motivering zijn de thema's voor zover relevant voor dit wijzigingsbesluit nader uitgewerkt en is per thema geconcludeerd dat dit thema niet evident onuitvoerbaar is en op aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd. In Hoofdstuk 7 is een

algehele conclusie getrokken waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Waterschapsverordening

In de waterschapsverordening staan geen (instructie)regels waar in het kader van dit planvoornemen rekening mee moet worden gehouden. In paragraaf 5.2 is nader ingegaan op de wateraspecten in dit plan en geconcludeerd dat dit thema niet evident onuitvoerbaar is en op aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd. In Hoofdstuk 7 is een algehele conclusie getrokken waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Gemeentelijke regelgeving en beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Achtkarspelen 2021 - 2040

De gemeente Achtkarspelen is trots op het DNA en de sterke basis die de gemeente heeft. Tegelijkertijd hecht de gemeente veel waarde aan het verbeteren van Achtkarspelen. De vraag daarbij is, hoe moet de gemeente er over 20 jaar uit zien? Welke wensen heeft de gemeente zelf voor de fysieke leefomgeving en hoe kan de gemeente dat 'met elkaar' voor elkaar krijgen? Met oog hierop is er de Omgevingsvisie Achtkarspelen opgesteld. De Omgevingsvisie Achtkarspelen is samen met de inwoners en betrokken organisaties in Achtkarspelen opgesteld. In de visie wordt op hoofdlijnen geschetst wat de ambities zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Achtkarspelen tot 2040. Dit zijn stevige ambities om de gemeente mooi te houden. De gemeente Achtkarspelen koerst op het wonen, werken en ontspannen in vitale en leefbare dorpen en in een aantrekkelijk buitengebied. De leefomgeving beweegt mee met de ontwikkelingen van deze tijd, met respect voor de bestaande ruimtelijke en sociaal-culturele kwaliteiten.

In relatie tot deze ontwikkeling is voornamelijk de ambitie 'Wonen: iedere inwoner een passende woning' van belang. Deze ambitie heeft als doel een woningvoorraad te creëren die aansluit bij de vraag en behoefte van de inwoners, voornamelijk ook jongeren en wellicht mensen van buiten. Dit betekent tevens dat de gemeente nieuw bouwt wanneer die vraag er is. Ook biedt de gemeente de mogelijkheid om nieuwe (mogelijk innovatieve) woonvormen toe te voegen aan de voorraad. De realisatie van de 55 woningen is afgestemd op de vraag en behoefte van inwoners in de gemeente. Dit sluit aan op het uitgangspunt in relatie tot nieuwbouw dat de gemeente heeft. Derhalve is het planvoornemen conform de Omgevingsvisie Achtkarspelen.

Conclusie
Het beleid uit de Omgevingsvisie Achtkarspelen staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.4.2 Woonvisie en woningbouwprogramma

Op 19 november 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 vastgesteld. De inwoners van Achtkarspelen zijn trots op hun woonomgeving en zijn betrokken bij het reilen en zeilen in hun woonplaats en gemeente. Dat blijkt niet alleen uit het bloeiende verenigingsleven, maar ook uit de betrokkenheid bij het woonbeleid.

De Woonvisie Achtkarspelen is opgesteld samen met alle betrokken partijen op het vlak van het wonen in de gemeente: Plaatselijke Belangen, huurdersorganisaties, de woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorg- en welzijnspartijen en niet te vergeten onze inwoners. Met elkaar wordt de verantwoordelijkheid gedeeld om het wonen in onze gemeente en alle dorpen nog prettiger te maken voor huidige en toekomstige bewoners. Hoe gaan we om met initiatieven van particulieren en andere partijen? Hoe garanderen we dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn voor de doelgroep die daar behoefte aan heeft? Hoe zorgen we ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen op de plek waar zij dat willen? En wat kunnen we doen om starters goed op weg te helpen om de woningmarkt te

betreden?

Om daarop een antwoord te geven is er een vooruitstrevende visie opgesteld waarin de gemeente zich wil inzetten op:

- Zorgvuldige inzet op nieuwbouw en daarbij de mogelijkheid van toename van woningen in elk dorp.
- Investeren in de bestaande voorraad: de kwaliteit van woningen vergroten en woningen met te weinig kwaliteit opruimen.
- Starters voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden door doorstroming te bevorderen.
- Sterker inzetten op tijdelijke woningbouw om de grootste acute vraagdruk weg te nemen.
- Inzetten op wonen met zorg.
- Streven naar leefbare dorpen.

Met name de eerste constatering is van belang voor het planvoornemen. De gemeente zet in op zorgvuldige inzet op nieuwbouw en mogelijkheden voor toename van woningen in de dorpen. Voorliggende motivering heeft betrekking op herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie van AVEK. De bedrijfsactiviteiten van AVEK alsook het sportcomplex zijn verplaatst naar een andere locatie. De bebouwing in het projectgebied wordt verwijderd, waardoor er een locatie ontstaat die qua aard en omvang geschikt is voor woningbouw. Het aantal van 55 woningen is daarbij passend. Bij de totstandkoming van onderhavig woningbouwplan heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en gemeente. Geconstateerd kan worden dat er sprake is van een zorgvuldige inzet van nieuwbouw die leidt tot een zowel kwalitatief als kwantitatief passende toename van woningen in Surhuisterveen.

Woningbouwafspraken

De provincies hebben van het Rijk de wettelijke regierol gekregen om ruimtelijk invulling te geven aan volkshuisvestelijke behoefte. Provincies vullen dit met name kwalitatief in en maken hierover beleidsmatige afspraken met regio's/gemeenten. Door de druk op de woningmarkt vraagt het Rijk tijdelijke overprogrammering tot maximaal 130% (harde en zachte plancapaciteit). Aansluitend op deze vraag zet de Provincie Fryslân in op een experiment met de woonregio Noordoost-Fryslân. Dit experiment heeft een looptijd tot en met 2025. Woonregio Noordoost-Fryslân bestaat uit de gemeenten Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel.

In het experiment wordt de bandbreedte (woningbehoefte) losgelaten. In halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen wordt de balans van de woningmarkt in de regio Noordoost-Fryslân besproken. De provincie geeft daarbij vrijheid aan de woonregio Noordoost-Fryslân bij het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Het uitgangspunt hierbij is dat binnenstedelijke programmering voor buitenstedelijke programmering gaat. De afspraak die met de provincie is gemaakt is dat er 50/50 binnen- en buitenstedelijk ontwikkeld moet worden. De afspraken met de provincie zijn vanaf 29 november 2021 afgelopen jaar in een volgende fase gekomen, waarin de provincie zich verder terugtrekt. De gemeenten krijgen meer regie, waardoor in dit verband de gemeente Achtkarspelen meer de eigen ontwikkeling van bouwplannen mag bepalen en daardoor sneller te werk kan gaan. De verantwoordelijkheid voor afweging en onderbouwing van welke plannen wel en niet doorgaan ligt steeds meer bij de gemeente. Bij de totstandkoming van onderhavig woningbouwplan heeft de initiatiefnemer uitvoerig overlegd met de gemeente. Hieruit kan worden afgeleid dat het planvoornemen conform de afspraken van de gemeente is.

De provincie Fryslân en de gemeenten Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel hebben afspraken met elkaar gemaakt over de woningbouw in de regio Noordoost-Fryslân voor de komende 10 jaar. De woningbouwafspraken zijn vertaald in het Woningbouwprogramma 2021. Het voorliggende project is niet bij naam genoemd in het Woningbouwprogramma. Uit het woningbouwprogramma 2021 blijkt dat er binnen Surhuisterveen voor diverse locaties binnenstedelijk die niet bij project zijn genoemd 115 woningen zijn geprogrammeerd. Het voorliggende planvoornemen past binnen deze programmering.

Conclusie

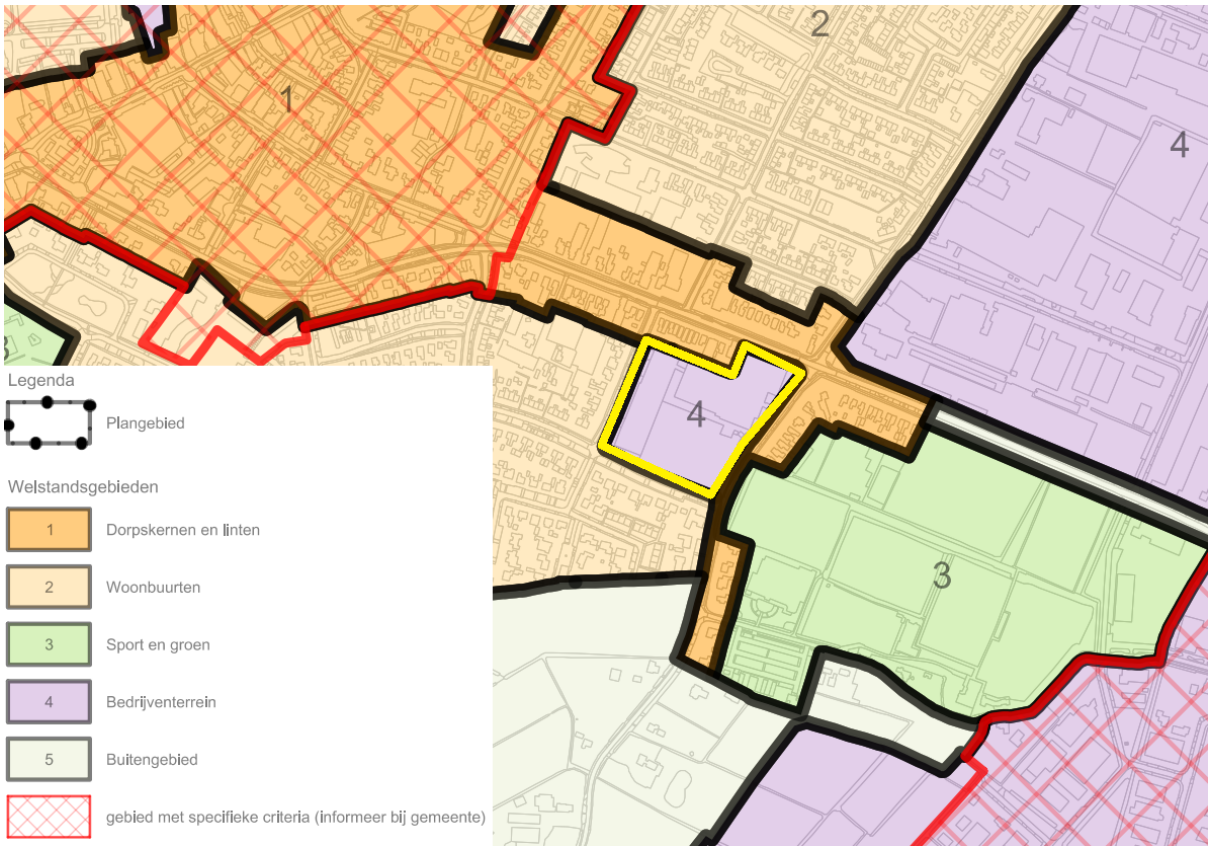
Het planvoornemen is conform de woonvisie en de woningbouwafspraken van de regio Noordoost-Fryslân/gemeente Achtkarspelen.

4.4.3 Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Achtkarspelen is vastgelegd in de nota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen (2020). Deze beleidsregels zijn bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen en geven richting aan de vormgeving van bouwwerken. In de nota zijn ontwerpprincipes opgenomen die helpen bij het afstemmen van nieuwe bouwplannen op de bestaande omgeving. De gemeente gebruikt deze nota als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Zo wordt gewerkt aan een samenhangend straatbeeld en een aantrekkelijke woonomgeving.

Welstandscriteria nieuwe ontwikkeling

In en rondom het projectgebied zijn verschillende welstandscriteria van toepassing. Zie onderstaand figuur 9. Hieronder wordt ingegaan op de vantoepassingzijnde criteria per straat.



Figuur 9. Welstandsgebieden met het projectgebied geel gearceerd.

Locatie Avek

De voormalige bedrijfslocatie van AVEK valt onder welstandsgebied 4 - Bedrijventerrein. Gelet op de wijziging naar woningbouw, zal niet meer aan deze criteria worden getoetst.

Groningerstraatweg

De huidige bebouwing aan de Groningerstraatweg valt onder welstandsgebied 1 – 'dorpskernen en linten' met uitzondering van de kavel van AVEK. Voor de bebouwing op de kavel van AVEK zal deze lintbebouwing doorgezet worden met dezelfde criteria eisen. Uitzondering hierop is alleen mogelijk als de huidige bebouwing op de hoek wordt behouden of in soortgelijke architectuur refererend naar het oorspronkelijke pand wordt herbouwd. Zie ook paragraaf 5.9.3.

Warreboslaan
De huidige woonbebouwing langs oostzijde van de Warreboslaan valt onder welstandsgebied 1 - 'dorpskernen en lintbebouwing'. De huidige woonbebouwing ten zuiden van de projectlocatie aan de westzijde van de Warreboslaan valt onder welstandsgebied 2 – 'woonbuurten'. De sportvelden vallen onder welstandsgebied 3 - Sport en Groen. Voor de bebouwing op de kavel van AVEK zal de woningbouw die een binding/relatie heeft met de Warreboslaan aansluiten op welstandsgebied 1 – 'dorpskernen en linten'. Overige, dieper liggende, bebouwing zal vallen onder welstandsgebied 2 – 'woongebieden'.

Surventolaan & Burmaniastraat
De huidige bebouwing langs de Surventolaan valt onder de criteria van welstandsgebied 2 – 'woonbuurten' met uitzondering van de kavel van AVEK. Voor de bebouwing op de kavel van AVEK zal de criteria van woongebieden worden doorgezet met de criteria eisen van welstandsgebied 2 - 'woonbuurten'.

Toelichting te hanteren criteria
De bebouwing in dorpskernen en linten is doorgaans in één bouwlaag met kap gebouwd. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Bijzondere functies wijken vaak af qua maat en schaal en soms qua materiaal- en kleurgebruik. In sommige linten zijn open plekken ingevuld met nieuwbouwwoningen. Over het algemeen voegen deze woningen zich in het bestaande bebouwingsbeeld.

De bebouwingsstructuur van deze wijken is vaak heel duidelijk: lange, rechte straten, met daaraan de repeterende bebouwing in rijen gebouwd en veelal met de nokrichting parallel aan en soms haaks op de weg. Er is gebouwd in zowel één als twee bouwlagen met een kap. Incidenteel zijn in een cluster plat afgedekte woningen in één bouwlaag gerealiseerd. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober. De woonwijken, waarin deze woningen zijn gerealiseerd zijn royaler opgezet, met veel groen en water. In deze na-oorlogse uitbreidingsgebieden staan verhoudingsgewijs veel vrijstaande woningen met steeds een eigen uitstraling op overwegend ruime kavels. Hoekkavels worden in sommige gevallen benut als stedenbouwkundig accent. Het kleur- en materiaalgebruik varieert in deze wijken van traditioneel tot modern. De detaillering van de woningen is zorgvuldig. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal in een afgeleide architectuur gerealiseerd.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling
Bij de totstandkoming van het planvoornemen is rekening gehouden met de welstandscriteria. De specifieke toepassing/handhaving van de hierboven beschreven welstandcriteria wordt in acht genomen bij de nadere planuitwerking.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Omgevingsveiligheid

5.1.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:

- beperkingen in het belemmeringengebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
- veiligheid rond luchthavens.

5.1.2 Onderzoek

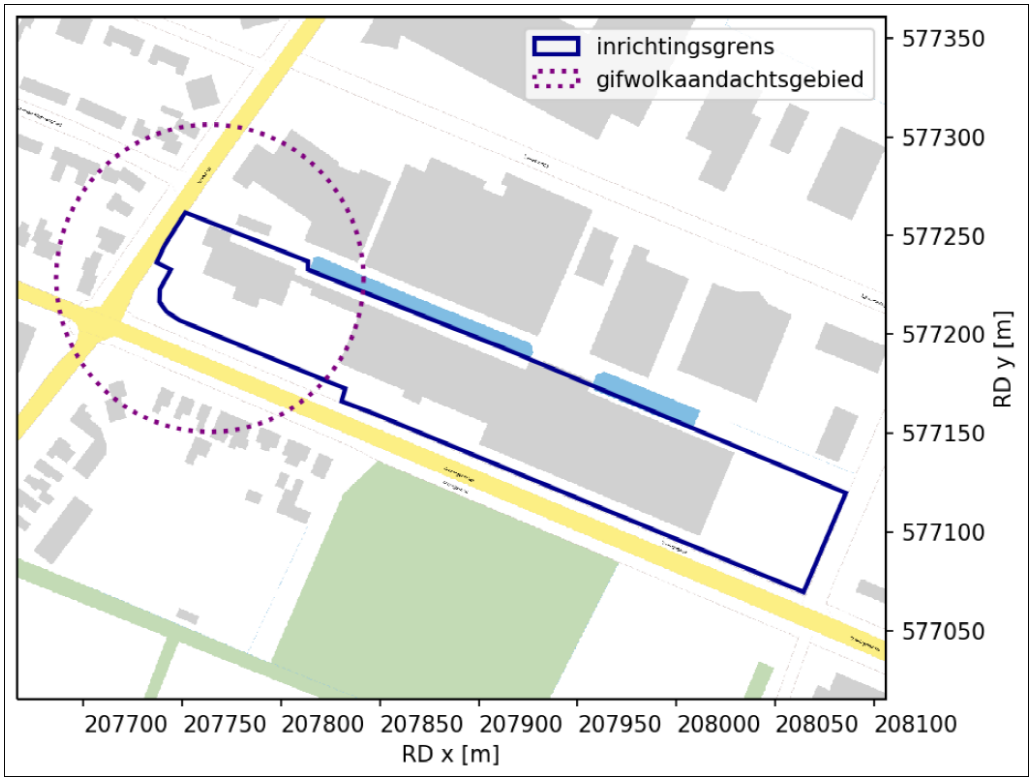
Register Externe Veiligheidsrisico's

Vanaf de invoering van de Omgevingswet hebben activiteiten met gevaarlijke stoffen een aandachtsgebied en gelden de instructieregels van het Bkl. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. Deze gebieden maken direct zichtbaar welke gevaren in het gebied kunnen optreden en waar minimaal aandacht moet worden besteed aan extra bescherming. Hierdoor vormt het aandachtsgebied een instrument voor bedrijf, bestuurder en burger om het gesprek over veiligheid en bescherming door maatregelen te starten. Het aandachtsgebied is geen verbodszone.

Voor aandachtsgebieden wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren voor de omgeving: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

Voor de bepaling van de aandachtsgebieden is uitgegaan van de bescherming die nieuwbouw en reguliere rampenbestrijding bieden. Vanuit de gemeente gezien zijn aandachtsgebieden relevant om voorafgaand aan besluitvorming - en dus niet achteraf - te kunnen nadenken over een veilige en gezonde leefomgeving. De gemeente moet rekening houden met de aandachtsgebieden, zodat de veiligheid, milieu en gezondheid voldoende zijn beschermd.

Door Witeveen+Bos zijn voor de AVEK-locatie de aandachtsgebieden bepaald. De bijbehorende rapportage is in zijn geheel als Bijlage 5 opgenomen in deze motivering. Uit de berekening en bijbehorende rapportage komt voort dat het projectgebied bijna helemaal buiten het gifwolkaandachtsgebied ligt (zie figuur 10). Er is een klein hoekje van het projectgebied dat wel binnen het gifwolkaandachtsgebied valt. Omdat dit stuk van het projectgebied niet bestemd is voor woningbouw en de woningen zelf buiten het aandachtsgebied gelegen zullen zijn, wordt dit niet als een risico gezien. Het brandaandachtsgebied (BAG) en explosieaandachtsgebied (EAG) zijn voor deze installatie niet aan de orde.



Figuur 10. Ligging projectgebied in relatie tot de risicovolle inrichting.

5.1.3 Conclusie

Het plan is wat betreft externe veiligheid niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.2 Water

5.2.1 Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

5.2.2 Onderzoek

Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het Wetterskip. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater. Ter voorbereiding op de watertoets heeft er afstemming plaatsgevonden met het Wetterskip over het planvoornemen en de te nemen maatregelen en compensatieopgave. De ontwikkeling is op 8 juni 2023 aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 00013889), het resultaat van de watertoets is opgenomen als Bijlage 6. Uit deze digitale watertoets blijkt dat de normale procedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen.

Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden. Bij de verschillende punten is benoemd hoe hier rekening mee is gehouden in het plan.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het omgevingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel.

Gebied	**Stedelijk (>200 m^2)**	**Landelijk (>1.500 m_2)**
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Tabel 3. Compensatie normen

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Op basis van het verkavelingsplan (Bijlage 2) en het overzicht wateropgave (Bijlage 7) zal er circa 13.516 m^2 aan verhard oppervlak worden gerealiseerd met het planvoornemen. Hierbij is er uitgegaan dat 50% (worstcase) van het achtererfgebied wordt verhard en 100 % (worstcase) van de bestemming Verkeer - Verblijf. Daarnaast is rekening gehouden met verharding binnen de tuinfunctie voor het realiseren van parkeren en paden naar de voordeur van de woning. In de huidige situatie beslaat de huidige bedrijfsbebouwing (het deel dat wordt gesloopt, met bijbehorende terreinen en parkeerplaatsen) 12.443 $m^{2.}$ Per saldo zal het verhard oppervlak in het gebied met ongeveer 1.073 m^2 aan verharding toenemen. Dit zit boven de norm van 200 m^2 in stedelijk gebied. Er is daardoor sprake van een extra versnelde afvoer van water en zijn compenserende maatregelen nodig. Uitgaande van een compensatienorm van 10% zal voor 107,3 m^2 aan compenserende maatregelen gerealiseerd moeten

worden. In de ruimtelijke kaders (zie Bijlage 1) is een waterpartij van minimaal 110 m^2 voorzien en wordt ook als geborgd in de vergunning . Hiermee wordt voldaan aan de compensatienorm.

Riolering

Alleen het extra DWA water (huishoudelijk afvalwater) kan door de persriolen en- leidingen en waterzuivering van het Wetterskip worden gefaciliteerd. Er moet dus een gescheiden stelsel worden aangelegd waarin regenwater gescheiden wordt afgevoerd. In het aanvullende wateradvies is aangegeven dat dit in afstemming moet met de gemeente. Deze motivering heeft betrekking op het mogelijk maken van de verschillende functies in het projectgebied. Bij de nadere bouwkundige- en civieltechnische uitwerking van de plannen zal dit nader wordt uitgewerkt en vindt ook de benodigde afstemming met de gemeente plaats.

5.2.3 Conclusie

Het plan is wat betreft water niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Toetsingskader

Een project moet in beginsel worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl).
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool. Dit hangt af van de uitkomst van de NIBM-tool.

Voor onderhavig project is mogelijkheid 1 aan de orde. Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Voor onder andere woningbouw geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Want de activiteit draagt dan per definitie NIBM bij aan de luchtverontreiniging. Woningen/woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen

5.3.2 Onderzoek

Voorliggend plan maakt maximaal 55 woningen mogelijk waarmee ruim onder de getalsmatige grenzen wordt gebleven. Het planvoornemen bedraagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3.3 Conclusie

Het project is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit en daarmee niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.4 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

5.4.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). De Bopa moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

5.4.2 Onderzoek

Om na te gaan of het geluid van activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is beoordeeld of het initiatief past binnen de uitgangspunten voor milieuzonering. De gemeente Achtkarspelen hanteert hierbij de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) als richtlijn voor het bepalen van aanvaardbare afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Deze publicatie is nog steeds van kracht, niet ingetrokken, en wordt in de praktijk én door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State erkend als juridisch houdbare leidraad.

In 2024 is de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering gepubliceerd, die aansluit op de systematiek van de Omgevingswet en uitgaat van een flexibeler benadering op basis van milieugebruiksruimte in plaats van vaste richtafstanden. De toepassing hiervan is echter facultatief. Gemeenten kunnen ervoor kiezen deze nieuwe systematiek toe te passen, maar zijn hiertoe niet verplicht. Bovendien is de nieuwe handreiking primair gericht op de planmatige inrichting van bedrijventerreinen. Voor binnenstedelijke situaties, zoals de ontwikkeling van voorliggend plan in een gemengd stedelijk gebied, biedt de publicatie uit 2009 nog steeds een concreter en praktischer toetsingskader.

Om die reden is aangesloten bij de methodiek van de publicatie uit 2009 wordt gehanteerd. Dit is hieronder nader uitgewerkt.

Het projectgebied bevindt zich in de kern Surhuisterveen. Nabij het projectgebied bevinden zich diverse functies. Er is overwegend sprake van woonblokken gemengd met kleinschalige bedrijvigheid of detailhandel. Ook zijn er in de omgeving een aantal maatschappelijke- en sportvoorzieningen aanwezig. Het voorgaande maakt dat het projectgebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Voor een verdere toelichting zie Bijlage 8.

Interne werking

Bij interne werking gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de totstandkoming van nieuwe woningen. Woningen moeten worden aangemerkt als milieugevoelige objecten.

Stofferingsbedrijf

Ten westen van het projectgebied bevindt zich een projectstofferingsbedrijf. Bij een dergelijk bedrijf hoort milieucategorie 1 met bijbehorende richtafstand van 10 m (SBI-9524). Het is op grond van de geldende bedrijfsbestemming echter ook mogelijk om ter plaatse bedrijven van categorie 2 te vestigen. Bij dergelijke bedrijven hoort een richtafstand van 30 m. Aangezien er in dit geval sprake is van een gemengd gebied, mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. De richtafstand komt daarmee uit op 10 m gemeten wordt vanaf de grens van de bedrijfsbestemming tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Aan deze richtafstand kan ruimschoots worden gedaan. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 30 m afstand van deze bedrijvigheid.

Webshop
Ten noorden van het projectgebied, aan de Groningerstraat 92, bevindt zich een pand met een bedrijfsbestemming waar het mogelijk is om bedrijvigheid tot aan milieucategorie 2 te vestigen. Bij dergelijke bedrijvigheid geldt een richtafstand van 30 m. Aangezien sprake is van een gemengd gebied, mag met 1 afstandsstap worden verlaagd waardoor er in dit geval sprake is van een richtafstand van 10 m. Bij de inrichting van het projectgebied is rekening gehouden met deze afstand. Daarnaast is het echter zo dat in de bestaande situatie er al woningen zijn gesitueerd vlak naast deze bedrijvigheid. Indien een milieucategorie 2 bedrijf zich hier zou willen vestigen, moet deze daardoor al rekening houden met deze woningen. Bovendien bevinden de woningen in het projectgebied zich op een grotere afstand dan de reeds bestaande woningen naast de bedrijfsbestemming. Aangenomen mag worden dat er geen sprake zal zijn van onevenredige hinder op de woningen in het projectgebied.

Meubelwinkel
Ten oosten van het projectgebied bevindt zich aan de Warreboslaan een meubelwinkel. Op grond van de VNG brochure is dit een milieucategorie 2 bedrijf, waardoor er in beginsel een richtafstand van 30 m geldt maar vanwege het gemengde karakter van het gebied uitgegaan mag worden van een richtafstand van 10 m. Aan deze richtafstand wordt voldaan omdat de beoogde woningen op circa 23 m afstand van de bedrijfsbestemming zullen worden gesitueerd.

Sportvoorziening
Ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich een sportschool. Deze sportschool zit vast aan de bestaande bedrijfsbebouwing van AVEK maar wordt in het kader van deze ontwikkeling losgekoppeld tot een zelfstandig gebouw. Sportscholen of sporthallen vallen volgens de VNG brochure onder milieucategorie 2. Er geldt derhalve een richtafstand van 30 m die wederom mag worden verlaagd met één afstandsstap, omdat er sprake is van een gemengd gebied. Er geldt een richtafstand van 10 m. Bij de situering van de voorziene bebouwing is door middel van het creëren van een bufferzone rekening gehouden met deze richtafstand. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Sportvelden Warreboslaan
Ten zuidoosten van het projectgebied bevinden zich voetbalvelden van v.v. it Fean '58, V.V. Surhuisterveen en Korfbalvereniging It Fean. Nabij het projectgebied gaat het in dit geval om het voetbalveld aan de Warreboslaan. Bij veldsportcomplexen met verlichting (SBI-931) hoort op grond van de VNG brochure milieucategorie 3.1. Bij een dergelijke milieucategorie hoort in beginsel een richtafstand van 50 m (vanwege geluid). In de onderhavige situatie is er sprake van een gemengd gebied, waardoor de richtafstand met één afstandsstap mag worden verlaagd. Dit resulteert in een richtafstand van 30 m.

Een tweede argument om uit te gaan van een verkleinde richtafstand is omdat bestaande woningen reeds op een afstand van 5 m tot de grens van de sportbestemming en 15 m van het sportveld staan en niet is gebleken dat die afstand bezwaarlijk wordt geacht. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling een dergelijke motivering niet onredelijk acht.

De afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de grens van het sportveld bedraagt minimaal 30 m. De afstand tussen de grens van de bestemming 'sport' tot aan de woningen bedraagt circa 20 m waarbij het gebied tussen de grens van de bestemming 'sport' en het daadwerkelijke sportveld is ingericht als groen met bomen en bossages en vormt daarmee een natuurlijke bufferzone. Deze groene bufferzone is toegepast rondom het gehele sportcomplex. De nieuw te realiseren woningen in het projectgebied worden op een grotere afstand van het veldcomplex gesitueerd dan tot nu het geval is tussen de bestaande woningen en het veldsportcomplex.

AVEK International BV
Aan de Molenweg 2 ligt het moederbedrijf van AVEK. Op basis van het omgevingsplan zijn hier bedrijven toegestaan oplopend vanaf de bestaande woningen van categorie 1 en 2 tot en met categorie 4.1. Ter

hoogte van het projectgebied moet uitgegaan worden van een maximale milieucategorie 2. Er geldt derhalve een richtafstand van 30 m die wederom mag worden verlaagd met één afstandsstap, omdat er sprake is van een gemengd gebied. Er geldt een richtafstand van 10 m. De afstand van het bestemmingsvlak tot de grens van de dichtstbijzijnde woningen in het projectgebied bedraagt circa 50 m. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand. Daarnaast bevinden zich al bestaande woningen op een kortere afstand van circa 30 m tot deze bedrijfsbestemming en niet is gebleken dat die afstand bezwaarlijk wordt geacht.

Transformatorhuisje als milieubelastende activiteit
In het projectgebied is een bestaand transformatorhuisje aanwezig. Dit betreft een voorziening voor de elektriciteitsdistributie en wordt op grond van het Bal aangemerkt als een milieubelastende activiteit.

Het transformatorhuisje is reeds in werking en bevindt zich op een afstand van meer dan 5 m van bestaande en nieuw te realiseren woningen. Er is geen sprake van relevante geur-, stof- of gevaarzetting. Ook de geluidsemissie van de installatie is beperkt en vormt naar verwachting geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat.

Omdat het gaat om een bestaande voorziening die past binnen de geldende planologische regeling en op voldoende afstand ligt van gevoelige functies, vormt deze milieubelastende activiteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aanvullend akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Externe werking
Bij externe werking gaat het met name om de vraag of het planvoornemen leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar gezien, in strijd kan worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is sprake indien het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor bedrijven uit de omgeving.

De bestaande bedrijfsactiviteiten van AVEK worden met het planvoornemen beeindigd. Voorliggend planvoornemen maakt daarnaast geen nieuwe milieubelastende functies mogelijk. Het planvoornemen veroorzaakt dan ook geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van andere omliggende functies.

5.4.3 Conclusie

Het plan is wat betreft geluid door (bedrijfsmatige)activiteiten niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.5 Geluid door wegen

5.5.1 Toetsingskader

Het Bkl regelt verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder ook omgevingsgeluid, met inbegrip van geluidsoverlast door wegverkeer. In het Bkl zijn normen en regels opgenomen die van toepassing zijn op geluidsoverlast veroorzaakt door wegverkeer. Bij gemeentewegen waar per etmaal gemiddeld meer dan 1.000 motorvoertuigen passeren zijn geluidsmetingen en -berekeningen benodigd om de geluidsbelasting op de omgeving vast te stellen.

5.5.2 Onderzoek

Het projectgebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van een aantal wegen waarvan de belangrijkste de Groningerstraat is. De Groningerstraat is gelegen ten noorden van het projectgebied. De wettelijk toegestane rijsnelheid op deze weg bedraagt 50 km/uur. Voor de overige wegen in en rond het projectgebied geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Het projectgebied ligt niet binnen het aandachtsgebied van andere geluidsbronnen. Door NAA is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek richt zich op het vaststellen van de geluidbelasting vanwege de verschillende gemeentewegen op het projectgebied. Onderstaand worden de resultaten uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als Bijlage 9 bijgevoegd.

Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig de criteria conform de Omgevingswet (Ow). De bescherming tegen geluid regelt de gemeente in het omgevingsplan. De Wgh komt te vervallen en de gemeente moet zelf afwegen of een bepaald geluidsniveau acceptabel is en hiervoor in het nieuwe deel van het omgevingsplan normen opnemen. Hierbij gelden de eisen en randvoorwaarden uit zowel de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als het gemeentelijke omgevingsplan. Zolang er nog geen gemeentelijk omgevingsplan is gelden de regels uit het tijdelijk deel van de Omgevingswet. Voor wegverkeersgeluid worden de resultaten van het onderzoek daarmee getoetst aan de standaardwaarden en grenswaarden uit het Bkl.

Voor de verkeersgegevens (en geluidaandachtsgebieden) dient, in het geval van gemeentelijke wegen, gebruik te worden gemaakt van de gegevens uit het bge (basisgeluidemissie) geluidregister. Momenteel zijn die gegevens nog niet beschikbaar, daarom is uitgegaan van de door de gemeente aangeleverde verkeersgegevens.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai op 3 van de 18 woonblokken wordt overschreden. Aan de grenswaarde van 70 dB wordt wel voldaan. Het gezamenlijk/gecumuleerde geluid bedraagt maximaal 62 dB. Beoordeeld conform de methode Miedema is er voor die woningen sprake van een tamelijk slecht geluidklimaat. Of de berekende geluidbelastingen aanvaardbaar zijn is aan de gemeente.

Gemeentebesturen kunnen alleen een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Het gemeentebestuur heeft dus een motiveringsplicht als zij besluit een geluidbelasting boven de standaardwaarde toe te laten (kan ook worden opgenomen in het gemeentelijk omgevingsplan).

Bronmaatregelen

Het toepassen van een geluidreducerend wegdek zoals SMA 0/5 verlaagd het geluidniveau met 3 dB op de gevel van het pand. De standaardwaarde wordt daarmee nog steeds overschreden met de toepassing van deze maatregel. Daarnaast staat deze maatregel in vergelijking met andere geluidbeperkende maatregel niet in redelijke verhouding tot de extra geluidreductie die door de maatregel wordt bereikt. Het toepassen van geluidreducerend wegdek in deze situatie is economisch niet rendabel, aangezien de hoge kosten niet in verhouding staan tot de beperkte geluidswinst.

Overdrachtsmaatregelen

Schermen zijn effectief waar een hoge geluidreductie gehaald moet worden. Echter is het plaatsen van een scherm, gezien de geringe afstand tussen de weg en de beoogde woningen niet mogelijk. Daarnaast stuit het plaatsen van een scherm op deze locatie direct aan de weg op bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Ontvangersmaatregelen

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de beschouwde maatregelen op diverse bezwaren stuiten. Naast de hierboven genoemde maatregelen is het ook mogelijk om het geluid met gevelmaatregelen te beperken.

Afweging Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Uit artikel 4.103 volgt dat, als gevolg van wegverkeerslawaai, de geluidwering niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen het bepaalde gezamenlijke geluid en 33 dB. Het gezamenlijke geluid is ten hoogste 62 dB, waardoor de geluidwering voor nieuwe woningen tenminste 29 dB moet zijn. Daarmee kan aannemelijk worden geacht dat sprake is van een aanvaardbaar effect van geluid op de te realiseren woningen.

5.5.3 Conclusie

Voor de onderzochte situatie zijn bron- en/of overdrachtsmaatregelen geen reële optie. Voor de woningen met geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde zal een onderzoek moeten plaatsvinden naar de gevelwering van de woningen om te garanderen dat de geluidsniveaus in de woonvertrekken wettelijk aanvaardbaar zijn. Het binnenniveau is, bij toepassing van een geluidwering van ten minste 27 dB, in lijn met de gestelde eisen met betrekking tot het binnenniveau uit het Bbl. Bij de nadere bouwkundige uitwerking van de plannen zal een gevelweringsonderzoek worden bijgevoegd. In een later stadium zal de gemeente een oordeel geven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van het geluid. Het plan is wat betreft geluid door wegen niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.6 Lichthinder

5.6.1 Toetsingskader

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving.

5.6.2 Onderzoek

Kunstmatige buitenverlichting, die sporters in staat stelt om ook na zonsondergang te kunnen sporten, kan het woongenot van omwonenden door onbedoelde lichtuitstraling buiten een sportcomplex aantasten. Mogelijke hinder wordt veroorzaakt door onder andere lichtinval en het vanuit normaal te achten zichtposities direct zicht hebben op (te) heldere verlichtingsarmaturen.

Hinder bij mensen ontstaat wanneer mensen zich niet kunnen onttrekken aan het aanwezige kunstlicht, terwijl ze daar wel behoefte aan hebben. Bijvoorbeeld om te kunnen rusten of slapen. Bij de beoordeling van lichthinder voor mensen maken overheden een afweging tussen maatschappelijke belangen (bijvoorbeeld veiligheid op straat, of bruikbaarheid sportvelden) en de hinderbeleving. De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting.

De gemeente Achtkarspelen heeft geen beleid op het gebied van lichthinder. Met betrekking tot lichthinder wordt vaak verwezen naar richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). Het sportveld grenzend aan de Warreboslaan is voorzien van lichtmasten. Zoals hiervoor ook al aangeven bevinden zich in de huidige situatie aan de noord- als zuidzijde direct grenzend aan de sportbestemming al woningen. Deze bestaande woningen zijn op een afstand van 5 m gesitueerd van de bestemming Sport en op 15 m van het daadwerkelijke sportveld vanwege de aanwezige groene bufferzone. Bij het gebruiken van verlichting moet de sportvereniging nu al maatregelen treffen zodat de aanwezige (planologische) toegestane woonfuncties geen hinder ondervinden van de verlichting.

De woningen in het projectgebied bevinden zich op een grotere afstand van het sportveld dan de hiervoor benoemde woningen. Daarnaast wordt het projectgebied stedenbouwkundig ingepast in de omgeving met behulp van beplanting en bomen en is het sportcomplex in de huidige situatie al omzoomd met bomen en

bossages. De aanwezigheid van deze bomen en beplanting zal eventuele lichthinder als gevolg van het veldsportcomplex tegengaan en voorkomen. Verwacht mag worden dat de voorgenomen woningbouw in het projectgebied niet belemmerd wordt door onevenredige lichthinder.

5.6.3 Conclusie

Het plan is wat betreft lichthinder niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.7 Bodem

5.7.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl). Bodemkwaliteit is van belang voor elk plan dat verblijfsgebouwen toelaat.

5.7.2 Onderzoek

Een recent bodemonderzoek op de locatie heeft aanleiding gegeven tot een nader- en saneringsonderzoek ter plaatse van het projectgebied. Dit onderzoek is door ENVISO uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als Bijlage 10 bij de toelichting opgenomen in voorliggende motivering.

Uit een recent uitgevoerd bodemonderzoek is gebleken dat er op diverse locaties op het bedrijfsterrein bodemverontreiniging aanwezig is, waarvan de omvang niet geheel in kaart is gebracht. Tijdens het onderzoek is de omvang van de aangetroffen verontreinigingen vastgesteld. Tevens is het grondwater ter plaatse van een specifieke peilbuis opnieuw bemonsterd om te beoordelen de eerder aangetroffen gehaltes nog weer hoger zijn.

Voorgaand onderzoek

In het onderzoek wordt eerst ingegaan op voorgaand onderzoek. Uit het meest recente bodemrapport blijkt namelijk dat uit de analyseresultaten ter plaatse van diverse deellocaties in het projectgebied een sterke verontreiniging in grond en grondwater is aangetoond. De verontreinigingen zijn in zowel horizontale als verticale richting niet volledig afgeperkt. Ter plaatse van een deellocatie bij de metaalafdeling in het voorgaande onderzoek een verontreiniging in het grondwater aangetoond waarbij de interventiewaarde net wordt overschreden.

Daarnaast is op een deellocatie bij gedempte sloten analytisch asbest aangetoond. Ter plaatse van een andere deellocatie is asbest in de grond aangetroffen. Ook is op nog een andere locatie een verontreiniging aan PAK in de bovengrond aangetroffen.

Zintuiglijke waarnemingen

Uit de zintuiglijke waarnemingen is gebleken dat de slootdemping in voldoende mate getraceerd is en er een duidelijk beeld verkregen is van het dempingsmateriaal. Vanaf maaiveld is eerst een zandige laag grond aanwezig met bijmenging van puin, metalen, asbest enz., daarna is kleiig/lemig dempingsmateriaal aanwezig met eveneens bijmenging van puin, metalen, asbest enz. Onder in de demping is de oude sliblaag aanwezig tot maximaal 2 m-mv.

Resultaten grond

Uit de toetsingsresultaten ter plaatse van een deellocatie bij de gedempte sloot zuidzijde fabriek en een deellocatie bij de voormalige vatenopslag, blijkt dat een verontreinigingssituatie in de grond aanwezig is in de gedempte sloot. Op basis van de resultaten is gebleken dat de verontreinigingssituatie zich beperkt tot de grenzen van de gedempte sloot. Er kan op basis van de resultaten onderscheid gemaakt worden in de

bovengrond, dempingsmateriaal en de sliblaag. De verontreinigingen bestaan voornamelijk uit zware metalen, vluchtige aromaten (BTEX) en asbest.

Uit de resultaten is gebleken dat, ter plaatse van de gedempte sloot zuidzijde fabriek, er circa 530 m³ bovengrond sterk verontreinigd is. De omvang van het sterk verontreinigde dempingsmateriaal is circa 630 m³ en de omvang van het sterk verontreinigde slib is circa 310 m³. Opgemerkt wordt dat nog niet geheel duidelijk is of er onder de loods (westzijde locatie) ook dempingsmateriaal aanwezig is, in de hoeveelheidsbepaling is dit echter wel meegerekend.

Resulaten grondwater

Uit de grondwater resultaten ter plaatse een deellocatie bij de voormalige vatenopslag, is gebleken dat de reeds vastgestelde grondwaterverontreiniging met chroom, nikkel, benzeen en xylenen in voldoende mate is afgeperkt. Rekening houdende met de aanwezige leem/kleilaag, is de verwachting dat de verontreiniging zich verticaal niet verder zal verspreiden door deze slecht doorlatende bodemlaag. Bij een oppervlakte van circa 260 m² en een gemiddelde diepte van 3,0 m is circa 780 m³ grondwater sterk verontreinigd met chroom, nikkel, benzeen en xylenen.

Uit de grondwater resultaten ter plaatse van een deellocatie bij de metaalafdeling, is gebleken dat voor de parameter vinylchloride de interventiewaarde niet wordt overschreden zoals aangetoond in voorgaand bodemonderzoek. Wel benaderen de resultaten de interventiewaarde voor vinylchloride.

Consequenties voor het planvoornemen

Uit het uitgevoerde nader bodemonderzoek is gebleken dat de aangetroffen verontreinigingen ter plaatse van de gedempte sloot en de voormalige vatenopslag in voldoende mate in kaart zijn gebracht. In totaal is er circa 1.500 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig en de omvang van het sterk verontreinigde grondwater bedraagt circa 780 m³ welke grotendeels voor 1987 is veroorzaakt. Dit betekent dat er op de locatie sprake is van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

De bovenstaande conclusies geven aanleiding tot het uitvoeren van een risicoanalyse (Sanscrit). Een dergelijke analyse kan aantonen of er mogelijk risico's voor mens, ecologie en/of verspreiding zijn. Daarnaast moeten ook de overige aangetroffen verontreinigingen voorafgaand aan de herontwikkeling, nader in kaart worden gebracht.

In verband met de geplande werkzaamheden ter plaatse van de verontreinigde bodem, is een saneringsprocedure vereist. Hiertoe dient een (deel)saneringsplan te worden opgesteld, die goedgekeurd dient te worden door gevoegd gezag. In dit geval is dat de Fryske Utfieringstsjinst Miljeu en Omjouwing (FUMO). De saneringsprocedure is in gang gezet en een saneringsplan is opgesteld en een melding sanering is ingediend bij de FUMO. Op 16 mei 2024 heeft de FUMO ingestemd met de sanering en de daarbij behorende vergunning met voorschriften verleend. Het besluit op de melding is als Bijlage 11 bijgevoegd.

5.7.3 Conclusie

Met het uitvoeren van de sanering is het projectgebied geschikt voor de functie wonen en zijn er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging. Het plan is wat betreft bodem niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.8.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 5.129g van het Bkl wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden met de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.8.2 Onderzoek

Voor onderhavige motivering moeten de treden van de Ladder worden doorlopen. In dit kader heeft de initiatiefnemer een marktonderzoek uitgevoerd. Dit marktonderzoek is vervolgens omgezet naar een formele ladderonderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladderonderbouwing is te raadplegen in Bijlage 12. Onderstaand is de conclusie uit het onderzoek weergegeven.

De 55 geplande woningen op de Groningerstraat 98, waar momenteel Avek nog is gehuisvest, passen binnen de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve Ladderruimte in de gemeente Achtkarspelen in de periode 2023-2033. Ook biedt deze relatief omvangrijke binnenstedelijke locatie kansen voor herontwikkeling naar woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Surhuisterveen. Door op deze locatie de realisatie van 55 woningen mogelijk te maken, hoeven deze niet op uitleglocaties ontwikkeld te worden en wordt zorgvuldig omgegaan met de landschappelijke waarden in de regio.

5.8.3 Conclusie

Voor de geplande 55 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu op de locatie Groningerstraat 98 is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende kwantitatieve en kwalitatieve Ladderruimte aangetoond. Bovendien sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het provinciale, regionale en lokale beleid. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder. Het plan is niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.9 Erfgoed

5.9.1 Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van archeologie een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

De provincie Fryslân heeft het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE biedt informatie over in de provincie bekende of te verwachten archeologische waarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee onderzoeksperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.

De Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) geeft informatie over in de provincie bekende cultuurhistorisch waardevolle objecten/elementen. De cultuurhistorische kaart is informatief: de kaart geeft aan welke

cultuurhistorische elementen en structuren op provinciale schaal van betekenis zijn.

5.9.2 Onderzoek archeologie

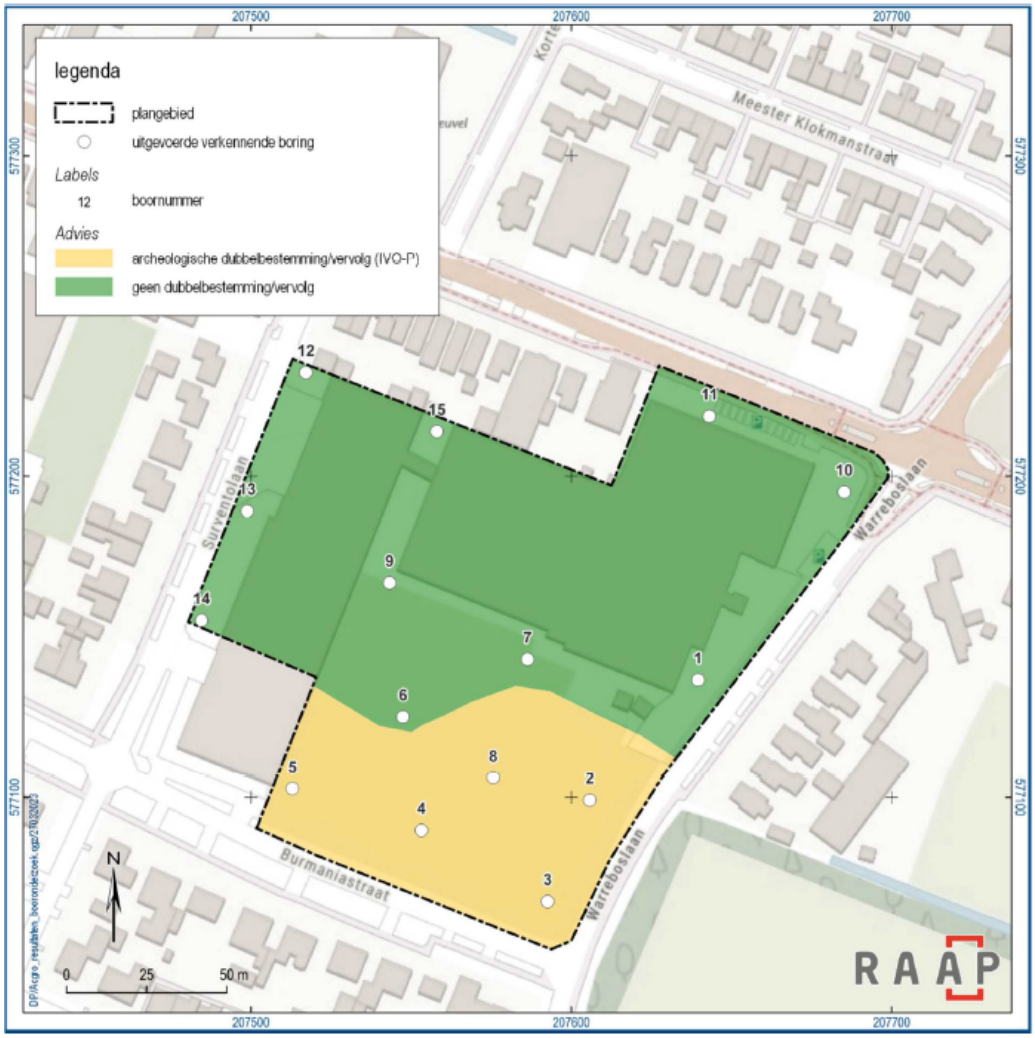
In het omgevingsplan zijn geen archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Om de archeologische verwachtingswaarde van het projectgebied te kunnen bepalen, is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE geeft aan dat de verwachting voor archeologische resten uit de periode steentijd-bronstijd laag is. Er wordt vanuit gegaan dat deze resten in het verleden reeds zijn verstoord. Resten uit de periode ijzertijd-middeleeuwen kunnen wel worden verwacht. De provincie Fryslân adviseert om bij ingrepen groter dan 5.000 m^2 een karterend onderzoek uit te voeren. Het projectgebied bedraagt circa 2 ha. Derhalve wordt de oppervlakte van 5.000 m^2 overschreden. De initiatiefnemer heeft om die reden een archeologisch vooronderzoek laten uitvoeren. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 13 bij de toelichting van deze motivering raadpleegbaar. Het archeologisch vooronderzoek is in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd.

Conclusie vooronderzoek

In het projectgebied zijn geen indicaties aangetroffen voor de aanwezigheid van pingoruïnes. In het zuidelijk deel van het projectgebied is het dekzand relatief hooggelegen, waarmee deze locatie een interessante bewoningslocatie kan hebben gevormd in de periode steentijd-neolithicum/bronstijd. Hier zijn geen podzolbodems of vondstniveaus (meer) intact aanwezig en mogelijk in de bouwvoor opgenomen, maar hier kunnen wel nog archeologische sporenniveaus aanwezig zijn. Voor dit deel van het projectgebied dient de middelhoge archeologische verwachting te worden gehandhaafd. Voor het noordelijk deel van het projectgebied, dat deel was van een lagergelegen zone in het dekzandlandschap waar veenvorming optrad, kan deze verwachting voor de periode steentijd-bronstijd naar laag worden bijgesteld. Mogelijk was oorspronkelijk een dikker pakket veen aanwezig, dat is vergraven. In enkele boringen is weliswaar nog een (restant van een) veenlaag aanwezig, maar dit gaat niet gepaard met veraarde niveaus. Op basis van deze resultaten kan de lage verwachting voor de periode neolithicum/bronstijd-late middeleeuwen A worden gehandhaafd. Tijdens het onderzoek zijn geen archeologisch relevante lagen uit de periode late middeleeuwen B- nieuwe tijd aangetroffen, waardoor de verwachting voor deze periode als laag kan worden vastgesteld.

Advies

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt de kans gering dat in het noordelijk deel van het projectgebied archeologische resten bedreigd worden. In het kader van deze ontwikkeling wordt daarom geadviseerd om voor het noordelijk deel van het projectgebied geen archeologische dubbelbestemming op te nemen (groen op figuur 9). Bodemingrepen in dit deel van het projectgebied kunnen vanuit archeologisch oogpunt zonder bezwaar worden uitgevoerd. In het zuidelijk deel van het projectgebied, waar het dekzand opduikt (plaatselijk tot 2,6 m +NAP), is de bodemopbouw van het dekzand weliswaar niet meer intact (waardoor vondstniveaus niet meer in situ aanwezig zijn), maar hier kunnen direct onder de bouwvoor wel nog archeologische grondsporen uit de periode steentijd-bronstijd worden aangetroffen. Er wordt aanbevolen voor dit deel van het projectgebied een archeologische dubbelbestemming op te nemen, waarbij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv (gemiddelde dikte van de bouwvoor op deze locatie) archeologisch onderzoeksplichtig blijven (geel op figuur 11). Op basis van de voorgenomen bodemingrepen (onder andere woningbouw) zal deze grens in het zuidelijk deel van het projectgebied worden overschreden en wordt dus een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Een proefsleuvenonderzoek (conform IVO-P) vormt de geëigende methode om de gespecificeerde archeologische verwachting nader te toetsen.



Figuur 11. Advieskaart

Proefsleuvenonderzoek

Uit het proefsleuvenonderzoek (Bijlage 14) blijkt dat de bodem binnen het onderzoeksgebied bestaat uit dekzand waar oorspronkelijk een pakket veen op heeft gelegen. Dit veen heeft zich ontwikkeld vanaf het laatneolithicum, in de top van het onderliggende dekzand kunnen daarom archeologische resten voorkomen uit de periode van vóór deze veengroei. Het veen rond Surhuisterveen (en vermoedelijke ook binnen het huidige onderzoeksgebied) is vanaf de 17e eeuw ontgonnen. Na de ontginning is het onderzoeksgebied eerst als bosgrond gebruikt en daarna, vanaf de tweede helft van de 18e of het begin van de 19e eeuw tot vandaag de dag, als weiland. Binnen het onderzoeksgebied zijn geen resten intact veen meer aanwezig en ook de top van het dekzand, met hierin een podzolprofiel, is bij de nieuwetijdse ontginningen en waarschijnlijk ook bij het gebruik als bosgrond flink aangetast: onder de huidige bouwvoor ligt een pakket zeer verrommelde grond (een menglaag) met hierin zand- en veenbrokken. In de resterende top van het dekzand zijn in de werkputten geen archeologische resten aangetroffen.

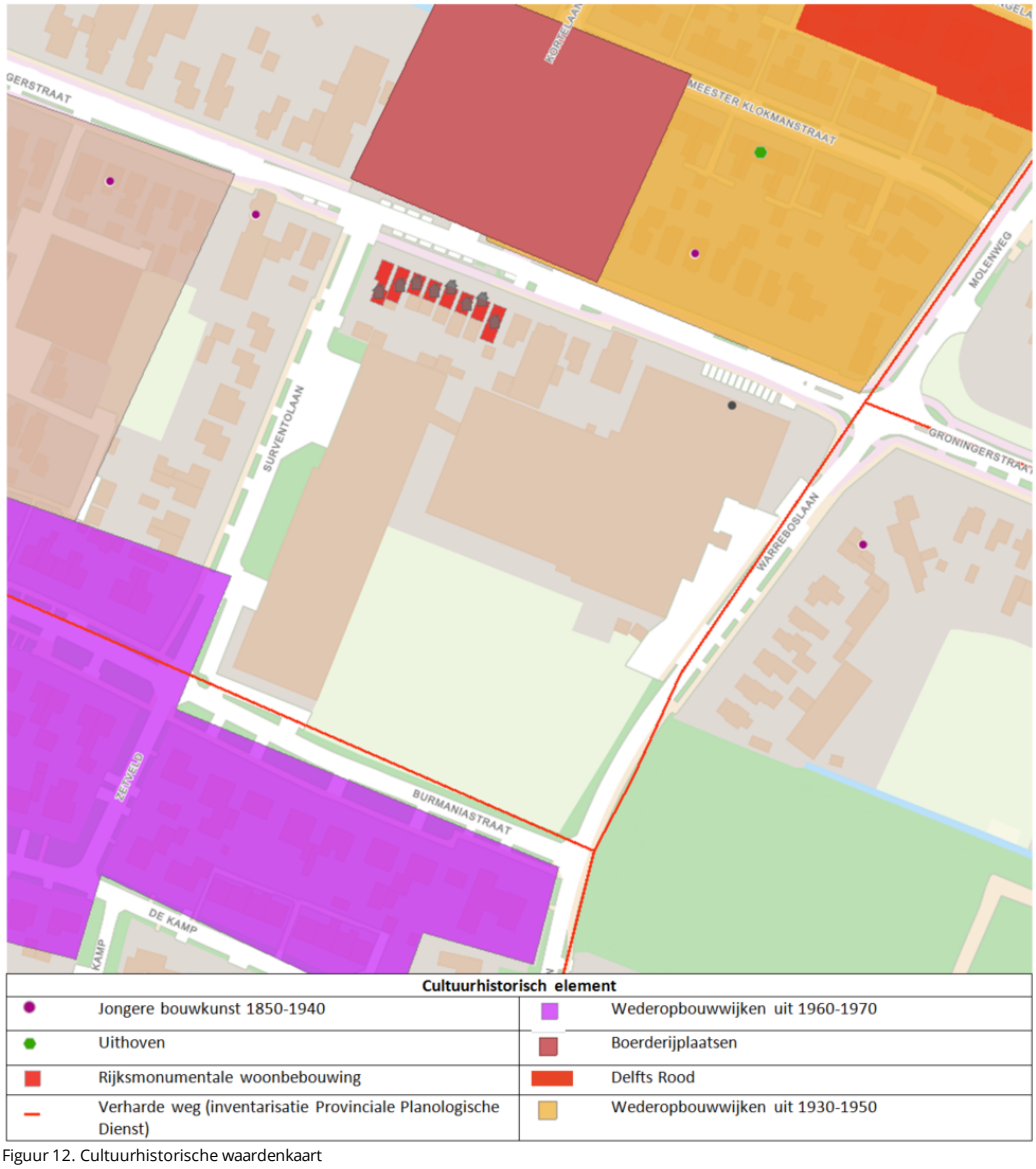
In de tweede helft van de 18e eeuw of aan het begin van de 19e eeuw raakt het zuidoostelijke deel van het onderzoeksgebied bebouwd, op de kadastrale minuut uit het begin van de 19e eeuw is hier dan langs de latere Warreboslaan een boerderij- of huisplaats te zien, omgeven door een sloot. Volgens de topografische kaarten wordt de boerderij op de huisplaats rond 1960 afgebroken, op het terrein worden dan alleen nog twee kleinere gebouwen aangegeven. Aan het begin van de jaren 1980 worden ook deze afgebroken, wordt de sloot gedempt en gaat de vroegere huisplaats op in het omringende weiland. Van de oudste bebouwing zijn bij het onderzoek alleen twee uitbraaksleuven van muren die bij het voorhuis hebben gehoord, een mogelijke kuil en een deel van de sloot rond de huisplaats gevonden. De huisplaats is flink verstoord/

vergraven door de sloop van deze bebouwing en door verschillende recente ingravingen/ kuilen waarin (huis)afval is gestort.

Het onderzoek heeft geen behoudenswaardige archeologische sporen of vondsten opgeleverd. Op basis van het onderzoek en de waardestelling wordt dan ook geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het gebied vrij te geven voor de geplande werkzaamheden. De gemeente Achtkarspelen neemt het voorgedragen selectieadvies over. Het projectgebied kan daarmee worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.9.3 Onderzoek cultuurhistorie binnen CHK2 kaartmateriaal

Om na te gaan of er van belang zijnde cultuurhistorische waarden in het projectgebied aanwezig zijn, is de cultuurhistorische kaart Fryslân (CHK2) geraadpleegd. Onderstaand fragment geeft een uitsnede van de CHK2 weer.



Figuur 12. Cultuurhistorische waardenkaart

Op bovenstaand fragment is te zien dat er in de directe omgeving van het projectgebied verschillende cultuurhistorische objecten/elementen aanwezig zijn. Ten noorden van het projectgebied zijn verschillende wederopbouwwijken aangegeven. Ten westen van de wederopbouwwijken is een boerderijplaats aanwezig.

Ten noorden van de wederopbouwwijken is woonbebouwing aanwezig die aangemerkt is als 'Delfts Rood'. Dit is een specifieke soort bebouwing die gekenmerkt wordt door haar rode strengperssteen en zeer flauwe zadeldaken. Ook is een deel van het woongebied dat zich ten zuiden van het projectgebied bevindt, aangewezen als wederopbouwwijk. Daarnaast heeft de bebouwing aan de westelijke zijde naast het projectgebied Rijksmonumentale status. Het gaat hier om een uit acht identieke woningen bestaande woonrij. Naast het voorgaande zijn de wegen die langs het projectgebied lopen (Burmaniastraat/Warreboslaan) aangewezen als 'verharde weg' in een inventarisatie van de Provinciale Planologische Dienst.

De in de voorgaande alinea beschreven cultuurhistorische objecten en elementen ondervinden geen (negatieve) gevolgen van het planvoornemen. De aanwezige cultuurhistorische waarden blijven ongewijzigd. Voorliggende ontwikkeling zorgt derhalve niet voor afbreuk aan cultuurhistorische waarden.

5.9.4 Door gemeente aangeduidde cultuurhistorische waarden

Op het huidige kavel zijn een drietal bouwwerken te onderscheiden met elk hun eigen cultuurhistorische waarde. Het hoofdgebouw van AVEK. Dit bestaat deels uit een loods/opslag/werkplaats en deels uit kantoren. Het gebouw is een beeldbepalend bouwwerk voor Surhuisterveen wat duidelijk zichtbaar is op de hoek van de kruising Warreboslaan-Groningerstraat. Door deze ligging aan het kruispunt is het een beeldbepalend pand voor het entree-gebied van Surhuisterveen. Het pand draagt in een positieve zin bij aan de geschiedenis van Surhuisterveen. Hergebruik is door bovengenoemde zaken ook bevorderlijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Hierin wordt de waarde voornamelijk bepaald door de bebouwing in de hoek (tussen de Groningerstraat en de Warreboslaan). Daarom zou behoud van een deel van het hoofdkantoor, de hoek, het meest wenselijk zijn. Behoud van dit bouwwerk moet echter niet ten kosten gaan van de woon- en leef kwaliteit van het totale plan.

Het transformatorhuisje op de kavel draagt bij aan de geschiedenis van dit kavel en is tevens een beeldbepalend bouwwerk uit zijn tijd. Hergebruik voor dezelfde functie, een andere functie of als object die deel uitmaakt van de openbare ruimte wordt aangemoedigd. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het te integreren in een openbaar object als een speelplein/parkeerhaven. Evenals het bedrijfspand moet ook de behoud van dit bouwwerk niet ten kosten gaan van de woon- en leef kwaliteit van het totale plan.

De opslagloods langs de Surventolaan evenals de loods/opslag/werkplaats midden in de kavel dragen niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid van het gebied.

Direct aangrenzend aan het gehele perceel staan een 8tal woningen uit 1935 die een monumentale status hebben. Dit zal geen directe gevolgen hebben voor de ontwikkelingen op dit perceel maar zou mogelijk wel als inspiratie kunnen dienen voor de nadere uitwerking.



Figuur 13. Cultuurhistorische waarden

5.9.5 Conclusie

Het plan is wat betreft archeologie en cultuurhistorie niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.10 Natuur

5.10.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.10.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aan te tonen is een beknopte natuurtoets uitgevoerd (BügelHajema Adviseurs, d.d. 6 augustus 2022). Deze natuurtoets is in kader van de uitvoerbaarheid voor de verplaatsing van AVEK uitgevoerd. Voor het onderhavige plan wordt uitsluitend ingegaan op de onderzoeksresultaten die voor het planvoornemen relevant zijn. De rapportage van deze natuurtoets is als Bijlage 15 bij de toelichting te raadplegen. In het onderstaande wordt ingegaan op de belangrijkste

resultaten uit het onderzoek.

Het onderzoek heeft niet uitgesloten dat er nestplaatsen van huismus aanwezig zijn bij het trafohuisje aan de Warreboslaan. Dit trafohuisje blijft echter met het planvoornemen behouden. Verwacht mag worden dat negatieve effecten op huismus niet zullen optreden. Een ontheffing van de Wnb voor deze soort is derhalve niet nodig.

Verder is niet uit te sluiten dat bij sloop van de bebouwing in het projectgebied één of meer verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd, ook als deze tijdelijk niet in gebruik zijn. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of vleermuizen verblijfplaatsen in het pand hebben. Op basis van het nader onderzoek kan bepaald worden of negatieve effecten op de verwachte soorten optreden en of een ontheffing van de Wnb voor vleermuizen moet worden aangevraagd. Het projectgebied vormt hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen. In de omgeving van het projectgebied is bovendien in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig voor de te verwachten soorten. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treden dan ook niet op.

Voor overige niet-jaarrond beschermde vogelsoorten, die in de directe omgeving van beide locaties kunnen broeden geldt dat, indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan worden voorkomen door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt. Hier wordt rekening mee gehouden in de bouwperiode.

Als gevolg van de ontwikkelingen worden op beide locaties naar verwachting geen verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten verstoord en vernietigd. Deze soorten worden ook niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Fryslân. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Nader onderzoek vleermuizen
Zoals hierboven aangegeven, zijn tijdens de uitgevoerde quickScan op meerdere plekken geschikte openingen gevonden die kunnen functioneren als doorgangen tot verblijfplaatsen voor vleermuizen. Nader onderzoek was nodig. Tijdens de in totaal zes kraambezoeken en vier paarbezoeken voor vleermuizen zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. Er werden geen in- of uitvliegende dieren waargenomen. Ten tijde van de bezoeken werden alleen enkele vleermuissoorten langs vliegend en foeragerend binnen het projectgebied waargenomen. Binding met het projectgebied werd niet vastgesteld. Het aanvullend onderzoek is als Bijlage 16 bijgevoegd.

Gebiedsbescherming
Voor de gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming, de provinciale omgevingsvisie en de provinciale verordening Romte van belang.

Gezien de grote afstand, de inrichting van het tussenliggende gebied met bebouwing, wegen en de aard van de ontwikkeling, zijn veel potentiële effecten, zoals verstoring of lichtvervuiling op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten.

Gezien de grote afstand tot het NNN, natuur buiten het NNN, weidevogelkansgebied en de aard van het plan, zijn geen negatieve effecten te verwachten op provinciale natuurgebieden. Het project is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Stikstofdepositie
Om de stikstofdepositie die gepaard gaat met het planvoornemen te berekenen, is een AERIUS-berekening gemaakt. Deze berekening is als Bijlage 17 genereert een rekenresultaat en een pdf-bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Dit pdf-bestand maakt onderdeel uit van Bijlage 17.

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

5.10.3 Conclusie

Het plan is wat betreft natuur niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.11 Geur

5.11.1 Toetsingskader

De instructieregels over geur zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. De instructieregels zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Er zijn voor een paar activiteiten specifieke geurregels opgenomen, zoals veehouderijen en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

5.11.2 Onderzoek

De instructieregels in het Bkl wijzen geurgevoelige gebouwen aan die in ieder geval beschermd moeten worden (artikel 5.91 Bkl). Hieronder vallen onder andere gebouwen met een woonfunctie. Onder gebouwen met een woonfunctie vallen alle gebouwen voor woongebruik, zoals woningen en verzorgingshuizen. De aanwijzing van geurgevoelige gebouwen sluit aan bij de gebruiksfunctie van een ander Omgevingswetsinstrument: het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De te realiseren woningen zijn geurgevoelig.

Het project voorziet in de realisatie van geurgevoelige functies, namelijk woningen. Daarom is beoordeeld of er geurhinder kan optreden vanuit omliggende functies. Uit de analyse blijkt:
- Er bevinden zich geen veehouderijen, composteerinrichtingen, rioolwaterzuiveringsinstallaties of andere geurintensieve inrichtingen in of nabij het projectgebied;
- De omliggende bedrijven vallen in milieucategorie 1 en 2 en kennen geen relevante geurbelasting.

De toekomstige invulling van het gebied betreft een stedelijk woonmilieu, waarvoor het Bkl ruimte biedt aan functiemenging en een meer gematigde benadering van geurbelasting. Er is dan ook geen sprake van geurhinder die het woon- en leefklimaat in het projectgebied onaanvaardbaar zou beïnvloeden.

5.11.3 Conclusie

Er zijn in en rondom het projectgebied geen geurbronnen aanwezig die leiden tot relevante geurbelasting op de geurgevoelige functies in het plan. De ontwikkeling is daarmee niet evident onuitvoerbaar en kan op een aanvaardbare wijze worden gerealiseerd. Het plan past binnen de kaders van het Bkl en biedt een aanvaardbaar geurklimaat voor de toekomstige bewoners.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Toetsingskader

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Bij het toetsen van nieuwe ontwikkelingen wordt aangesloten bij de meest recente parkeernormen van het CROW. Het CROW hanteert daarbij een bandbreedte met een minimum en maximum waarde. Daarbij wordt voor de gemeente Achtkarspelen uitgegaan van de gemiddelde waarde. Daarbij wordt uitgegaan van een ‘niet stedelijke’ gemeente.

'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (2018) van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers. Gemeente Achtkarspelen voert parkeerbeleid waarbij de richtlijnen van het CROW worden gevolgd.

5.12.2 Onderzoek verkeer

Op grond van de kencijfers van het CROW valt het projectgebied onder de categorie 'Rest bebouwde kom'. Het projectgebied is gelegen in 'niet stedelijk' gebied. In het plan is voorzien in de bouw van 43 grondgebonden woningen en 12 sociale huurappartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit 15 vrijstaande, 18 twee-onder-één-kap woningen, 10 rij- en hoekwoningen en 10 sociale huur appartementen. Uitgaande van deze verdeling van typen woningen en de CROW-publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren van december 2018, mag de volgende verkeersgeneratie worden verwacht. Gerekend is met de maximale kencijfers van de publicatie van het CROW. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de volgende categoriëen kencijfers: *'Koop, huis, vrijstaand'*, *'Koop, huis, twee-onder-een-kap'*, *'Koop, huis, tussen/hoek'* en *'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'*.

type woning	**aantal**	**ritten per etmaal/woning**	**totaal ritten/etmaal**
vrijstaand	15	8,6	129
twee-onder-één-kap	18	8,2	131,2
rijen/hoekwoning	10	7,8	78
appartementen (sociale huur)	12	4,5	54
totaal	55		392,2

Tabel 4 – Verkeersgeneratiewoningen

Op grond hiervan zorgt het planvoornemen voor een verkeersgeneratie van afgerond 393 verkeersbewegingen per etmaal. De omliggende wegen zijn goed in staat om deze extra verkeersgeneratie op te vangen.

5.12.3 Onderzoek parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van onderhavige ontwikkeling is voldoende parkeergelegenheid. Om de parkeerbehoefte van dit initiatief te bepalen is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP) van de gemeente Achtkarspelen. De berekening van de parkeerbehoefte en parkeersbalans is als Bijlage 18 bijgevoegd. Op basis van deze berekening komt de parkeerbehoefte neer op een totale behoefte van 104,6 parkeerplaatsen. Met in totaal 108,8 aanwezige parkeerplaatsen, waarvan 50 parkeerplaatsen in het openbaar gebied, wordt er voldaan aan de parkeerbehoefte.

5.12.4 Conclusie

Het plan is wat betreft verkeer en parkeren niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.13 Toegankelijkheid openbare buitenruimte

5.13.1 Toetsingskader

Voor zover een plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het plan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

5.13.2 Onderzoek

Bij de nadere planuitwerking en het maken van een VO en DO zal hier rekening mee worden gehouden en wordt bij de inrichting van de openbare buitenruimte het handboek inrichting Openbare Ruimte van de gemeente gehanteerd die eisen stelt aan deze inrichting.

5.13.3 Conclusie

Het plan is wat betreft de inrichting van de openbare buitenruimte niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.14 Duurzaamheid

5.14.1 Toetsingskader

In bijlage 1 van de Ow is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water,

natuur, gezondheid en wonen.

5.14.2 Onderzoek

In het plan wordt rekening gehouden met natuurinclusief bouwen. Hierbij wordt rekening gehouden met het toepassing van relatief simpele voorziening voor vogels, vleermuizen en wilde bijen. Daarnaast is de openbare ruimte qua groeninrichting opgezet met inheemse, bij voorkeur streekeigen soorten. Er wordt een variatie aan beplantingen gebruikt om de biodiversiteit te vergroten. Voor zo ver mogelijk wordt het zogenoemde groen-blauwe casco intact gehouden. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat bestaande houtopstanden, waar mogelijk, behouden worden. Het voornemen voorziet daarnaast in de behoefte van de huidige generatie door te voldoen aan de woningbehoefte. De woningbehoefte is verwacht om in de toekomst net zo zeer van belang te zijn als nu. Daarmee is het voornemen ook ter vervulling van de behoeften in de toekomst. Onderliggende motivering is als toelichting op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Daarmee wordt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in stand gehouden.

5.14.3 Conclusie

Het voornemen is in lijn met de doelen van een duurzame ontwikkeling, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Het plan is wat betreft duurzaamheid niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.15 Gezondheid

5.15.1 Toetsingskader

Een van de maatschappelijke doelen van de Ow is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

5.15.2 Onderzoek

Bij dit initiatief wordt met name gekeken naar een gezond leefmilieu (aanwezigheid van milieuhinder, waterkwantieit en -kwaliteit) Ook aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en een schone bodem zijn relevante onderdelen van een gezond leefmilieu. Zaken zoals geur, geluid, bodem en water worden in de andere paragrafen van dit hoofdstuk nader behandeld. Met het planvoornemen worden bovenstaande aspecten ook geborgd bij nieuwbouw. Daarmee is er sprake van een toegevoegde waarde wat betreft gezondheid.

De transformatie van een bedrijfslocatie naar woningbouw in Surhuisterveen draagt bij aan een gezondere leefomgeving en vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Door het verdwijnen van bedrijfsactiviteiten nemen milieubelastende factoren af, wat de luchtkwaliteit en rust ten goede komt. Daarnaast biedt de herontwikkeling kansen voor een groenere en gezondere inrichting, met ruimte voor duurzame mobiliteit en sociale interactie, wat zowel de fysieke als mentale gezondheid bevordert. Hierdoor ontstaat niet alleen een verbeterde woonkwaliteit, maar ook een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en het welzijn van zowel huidige als toekomstige bewoners. Als gevolg van dit planvoornemen zal er per saldo sprake zijn van een positieve wijziging in een gezonde fysieke leefomgeving, in concreto het beschermen

van de gezondheid.

5.15.3 Conclusie

Er wordt rekening gehouden met het aspect gezondheid in de planvorming. De conclusie luidt dat het plan in het kader van gezondheid niet evident onuitvoerbaar is en op aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

5.16 Mer-beoordeling

5.16.1 Toetsingskader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

5.16.2 Onderzoek

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is (J11). Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Omdat het project zal leiden tot een gehele functiewijziging van het projectgebied waarbij ook een deel onbebouwd gebied met een bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden wordt getransformeerd naar een woongebied en het totaal aantal woningen met 55 toeneemt, is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waarvoor een project- mer- beoordeling noodzakelijk is.

5.16.3 Conclusie

Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor het planvoornemen is een mer-beoordeling opgesteld. In deze motivering zijn de gevolgen van het planvoornemen besproken.

De studie is vormgegeven aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in het Omgevingsbesluit en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu.

Het project heeft een relatief geringe omvang. Wanneer er geen ‘belangrijke nadelige gevolgen’ zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige mer-procedure te doorlopen.

Uit voorliggende motivering kan worden opgemaakt dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan kan worden ingepast en gerealiseerd kan worden, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er geen redenen gezien die het doorlopen van een mer-procedure zinvol maken. Een mer-procedure wordt niet noodzakelijk geacht. De mer-beoordeling is als Bijlage 19 bijgevoegd.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

6.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden. In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

Kostenverhaal is aan de orde, indien het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

Maakt het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk? Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd:

a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
    1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of
    2. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
b. via kostenverhaalsvoorschriften waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan het omgevingsplan tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

6.2 Onderzoek

Voorliggend plan betreft een kostenverhaalplichtige activiteit zoals hierboven omschreven. Het planvoornemen is geïnitieerd door AVEK. Gemeente Achtkarspelen, als betrokken lokale overheid, verleent haar medewerking aan de uitvoering van het project. De financiële verplichtingen die uit het project voortvloeien, worden door de initiatiefnemer gedragen, zodat kan worden gesteld dat het voorliggende plan economisch uitvoerbaar is.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over het kostenverhaal en overige financiële verplichtingen. Ook mogelijke aanspraken op nadeelcompensatie (voorheen planschade) zijn via deze overeenkomst afgedekt.Met het afsluiten van deze anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Daarmee is het verbod uit artikel 13.12 van de Omgevingswet (dat het kostenverhaal geregeld moet zijn bij kostenverhaalsregels in het omgevingsplan) niet van toepassing.

6.3 Conclusie

Het kostenverhaal van planrealisatie is anderszins verzekerd. Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 Wettelijk kader

Voor het wijzigingsbesluit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan alleen wordt gewijzigd als:

- er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

7.2 Afweging

Met het planvoornemen wordt een functiewijziging van gronden met een bedrijfsbestemming naar wonen mogelijk gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl en is er geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0 e van het Bkl. Geconcludeerd wordt dat de vergunning voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling verleend kan worden.