A D V I E S N O T A AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS	
COSA-nummer IN TE VULLEN DOOR REDACTEUR DATUM	**Z2015-10800** 4 december 2015
naam redacteur	W.J. Camfferman
paraaf redacteur	
afdeling	DYM
portefeuillehouder	M. van der Veen
onderwerp	Verzoek toevoegen woning aan de Panwerkswal in Gerkesklooster
realiseert **doelstelling** **programma/product**	
Bijlagen	- Inrichtingsschets van dhr. Panwerkswal - Tekening met geluidscontour

IN TE VULLEN DOOR MANAGEMENT		
paraaf afdelingshoofd		
raad (datum)	❑ ja ❑ **nee**	
openbare besluitenlijst	❑ **ja** ❑ nee	
ondernemingsraad	❑ ja ❑ **nee**	

IN TE VULLEN DOOR REDACTEUR

Advies

Te besluiten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om een extra woning te realiseren aan de Panwerkswal in Gerkesklooster.
2. Aan de medewerking enkele voorwaarden te verbinden.
3. De planologische procedure te starten voor een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Besluit B&W dd. nr.	

IN TE VULLEN DOOR ALGEMEEN DIRECTEUR/DIRECTIESECRETARIS				
	datum	conform	nader bespr.	opmerkingen
Directiesecretaris				
Algemeen Directeur				
IN TE VULLEN DOOR HET COLLEGE				
	datum	conform	nader bespr.	opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				

IN TE VULLEN DOOR REDACTEUR
Toelichting op advies

Inleiding
Van de heer Panwerkswal 1 te Gerkesklooster is dit jaar een aantal brieven ontvangen en er zijn zowel ambtelijk als bestuurlijk diverse gesprekken met hem gevoerd.
In de kern komt het er op neer dat de heer zich benadeeld voelt omdat de bouwmogelijkheid voor enkele woningen op zijn perceel (ca. 7.000 m^2) aan de Panwerkswal in Gerkesklooster sinds 2002 vervallen is. Op het perceel is op grond van het huidige bestemmingsplan één woning mogelijk, dat is de woning waar hij in woont. De heer heeft het perceel in 1993 gekocht met de bedoeling hier op termijn een aantal woningen te gaan realiseren. Op grond van het toenmalige bestemmingsplan was dit mogelijk. De heer is van mening dat hij destijds niet goed over de bestemmingswijziging is geïnformeerd. Hij wenst alsnog schadeloos te worden gesteld voor de waardedaling van zijn grond door het toekennen van planschade of bouwmogelijkheden.

Beoogd effect
Een principe-uitspraak over de medewerking van het college aan het verzoek om een extra woning aan de Panwerkswal in Gerkesklooster.

Argumenten

1.1 Verzoek wordt beschouwd als nieuw principeverzoek en niet als compensatie voor in het verleden niet-uitgekeerde planschade
Met het vaststellen van bestemmingsplan "Gerkesklooster Omgeving Zuivelfabriek" in 2002 zijn de bouwmogelijkheden op het perceel, op de bestaande woning na, komen te vervallen. De aanleiding om dit bestemmingsplan op te stellen was de behoefte van de zuivelfabriek om uit te breiden. De geluidszone rond de fabriek diende hiervoor vergroot te worden. De 50 db(A) contour zou hiermee over het perceel van de heer komen te liggen. Over dit perceel loopt overigens ook een 50 db(A) contour als gevolg van de overige industrie in Gerkesklooster-Stroobos.
De melkfabriek heeft in verband met de verruiming van deze contour de heer een schadevergoeding aangeboden, in het geval een bestemmingswijziging nodig zou zijn.
Bij nader inzien bleek dat aan de oostzijde van de fabriek een minder grote verruiming nodig was dan aanvankelijk werd gedacht. De contour kwam hierdoor slechts over een klein gedeelte van het perceel van de heer te lopen. Voor de zuivelfabriek was er daarom geen reden meer om schade te vergoeden.
Toch werd besloten af te zien van verdere woningbouwmogelijkheden op het perceel. In het in 1999 vastgestelde structuurplan was ook al aangegeven dat de uitbreidingsmogelijkheid zou komen te vervallen.
De heer heeft in maart 2002 een planschadeverzoek ingediend. Dit verzoek kwam echter te vroeg (bestemmingsplan was nog niet onherroepelijk) en voldeed bovendien niet aan overige daaraan gestelde eisen. De heer is hier schriftelijk van op de hoogte gebracht. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan heeft hij echter niet opnieuw een verzoek gedaan. De termijn waarbinnen nog een planschadeverzoek gedaan kon worden is per 1 september 2010 verstreken.
De heer heeft aangegeven dat het voor hem niet duidelijk was wanneer hij opnieuw had moeten reageren. Het tot stand komen van dit bestemmingsplan is een langdurig traject geweest en voor iemand die hier niet dagelijks mee te maken heeft is dit moeilijk te volgen.

Daarom is hem geadviseerd zijn wensen middels een principeverzoek kenbaar te maken, zodat de situatie opnieuw bekeken kan worden.

1.2 Verzoek van de heer is in strijd met beleid
De oorspronkelijke vraag van de heer was om 3 extra woningen op zijn perceel te realiseren. De woonvisie/woningbouwprogrammering en de structuurvisie bieden hiervoor geen mogelijkheid.
Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Gerkesklooster Omgeving Zuivelfabriek" in 2002 is bewust besloten af te zien van woningbouw aan de Panwerkswal. Ook bij de herziening van het bestemmingsplan voor het gehele dorp (Bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos in 2013) zijn geen extra woningbouwmogelijkheden toegekend. Bovendien heeft een deel van de locatie nog steeds te maken met een geluidscontour van de omliggende bedrijvigheid. Op dat gedeelte van het perceel is om die reden geen woningbouw denkbaar (zie tekening).

Ruimtelijk gezien zou op het resterende deel, naast de woning van de heer , nog één woning denkbaar zijn. Op basis van deze informatie heeft hij een inrichtingsschets gemaakt en daarop een extra woning getekend. Mondeling heeft hij toegelicht dat hij de woning ook wel wat meer naar het water zou willen situeren. Hij heeft ook nog een derde kavel ingetekend, maar deze valt binnen de genoemde geluidscontour. Daarvan is al aangegeven dat dit zeker niet mogelijk is.

1.3 Het toevoegen van de woning past niet in het bestemmingsplan maar kan via een aparte procedure planologisch mogelijk worden gemaakt.

Het perceel van de heer ligt in het bestemmingsplan Gerkesklooster en heeft de bestemming 'wonen' en 'tuin'. Er is op het perceel slechts een bouwvlak voor één woning. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor het toevoegen van een bouwvlak/de bouw van een extra woning. Indien uw college besluit medewerking te verlenen aan het verzoek, moet de woning planologisch mogelijk worden gemaakt door een afzonderlijke ruimtelijke procedure te volgen.

1.4 Het toevoegen van de woning is stedenbouwkundig mogelijk

Ambtelijk is beoordeeld of een nieuwe woning op de gewenste plek ruimtelijk inpasbaar is. Hierbij is rekening gehouden met de afstanden die zijn genoemd in het bestemmingsplan, namelijk dat het bouwvlak tenminste 2,5 meter uit de zijdelingse perceelgrens moet liggen, een diepte van het bouwvlak van maximaal 15 meter en een achtererf van minstens 5 meter. Binnen de ruimte die dan overblijft op het perceel moet de woning worden geplaatst. Stedenbouwkundig gezien blijft er voldoende ruimte over voor een woning en zijn er dus geen belemmeringen.
Het verzoek is voorzien van een ontwerpschets van de nieuwe woning. Hierin is de afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelgrenzen opgenomen, en een achtererf met een diepte van ca. 6,5 meter.
Een definitief bouwplan zal aan de bouwregels uit het bestemmingsplan Gerkesklooster worden getoetst en wordt aan de welstandscommissie voorgelegd.

1.5 Het toevoegen van de woning is volkshuisvestelijk te onderbouwen, mits deze woning als seniorgeschikte woning wordt uitgevoerd.

De gemeente krijgt vaker verzoeken voor het toevoegen van een enkele woning op een braakliggend perceel of in een deel van een (grote) tuin naast bestaande woningen. Vanwege de demografische ontwikkelingen zoals krimp en vergrijzing is het echter de vraag of het wel verstandig is om medewerking te blijven verlenen aan het incidenteel toevoegen van nieuwe woningen aan het bestaande aanbod. In de Woonvisie is daarom de keuze gemaakt dat nieuwe woningen zo mogelijk geschikt moeten zijn voor senioren, oftewel seniorgeschikte/levensloopgeschikte woningen omdat zij daarmee een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave om het aanbod van seniorengeschikte woningen te vergroten. Onder de voorwaarde dat er sprake is van een levensloopgeschikte (senioren)woning kan er, gelet op de uitgangspunten van de Woonvisie, medewerking worden verleend. De seniorgeschiktheid van de toe te voegen woning zal als voorwaarde worden verbonden aan deze medewerking (zie punt 2.1.1).

2.1 Voordat een planologische procedure opgestart kan worden moet aan enkele voorwaarden worden voldaan.

<u>2.1.1 Seniorgeschikte woning</u>

Alle basisvoorzieningen, zoals een slaapkamer en badkamer, moeten bereikbaar zijn zonder trappen (eventueel met traplift). Bovendien is de plattegrond voldoende ruim opgezet om met een rollator of rolstoel door de woning te bewegen.
Uit de bijgeleverde schets van de woning kan nog niet voldoende worden opgemaakt dat het om een seniorgeschikte woning gaat. Wanneer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend wordt met concrete bouwtekeningen, zal gekeken worden of daadwerkelijk sprake is van een seniorgeschikte woning.
De verzoeker zal in de antwoordbrief op de hoogte gesteld worden van de criteria die voor een seniorgeschikte/levensloopbestendige woning gelden, waarbij zal worden verwezen naar de richtlijnen in het Handboek Woonkeur van Aedez-Actiz (www.kcwz.nl).

<u>2.1.2 Ruimtelijke voorwaarden en welstand</u>

De woning dient qua afmetingen en vorm te voldoen aan de eerdergenoemde voorschriften van de bestemming 'wonen' uit het bestemmingsplan Gerkesklooster.
Het bouwplan voor de woning zal door de welstandscommissie worden getoetst aan de voor deze locatie geldende welstandscriteria. De welstandscommissie kijkt hierbij ook naar de inpassing in de omgeving.

<u>2.1.3 Onderzoeken</u>

Het betreffende perceel is in gebruik geweest als tuin/grasland. Voordat een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning verleend kan worden, is het daarom nodig om inzicht te krijgen in de bodemsituatie en mogelijke verontreiniging en in de mogelijke effecten op beschermde flora en fauna. Een (verkennend) bodemonderzoek en een (verkennend) ecologisch onderzoek zijn daarom een vereiste voor de bouw van een nieuwe woning op dit perceel.
De gemeente is verplicht het waterschap te betrekken bij de voorbereiding van diverse ruimtelijke plannen. Na het invullen van de digitale watertoets zal het waterschap een wateradvies geven. Het waterschap kan vragen maatregelen te treffen in het belang van de waterhuishouding, en kan voorwaarden stellen ten aanzien van watercompensatie als gevolg van een toename aan verhard oppervlak.
Geluidsaspecten zijn oriënterend afgestemd met de FUMO. Het plaatsen van een woning is mogelijk als een hogere waarde wordt verleend. Als voor alle verblijfsruimtes een minimale geluidwering van 20 dB(A) wordt gerealiseerd, kan tot een waarde van 55 dB(A) aan het vereiste binnenniveau van 35 dB(A) worden voldaan.
Ten aanzien van andere ruimtelijke aspecten (archeologie, externe veiligheid) worden geen belemmeringen verwacht en hiervoor zijn dan ook geen onderzoeken nodig.

2.1.4 Economische uitvoerbaarheid
Overeenkomst tegemoetkoming in schade
Degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van het wijzigen van een bestemming kan een verzoek om een tegemoetkoming in schade indienen bij het college. Normaliter wordt bij een dergelijk verzoek een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer voordat de vrijstelling verleend zal worden. De heer heeft nadrukkelijk aangegeven niet aansprakelijk te willen zijn voor eventuele planschade. Geadviseerd wordt niet tegemoet te komen aan dit verzoek en alleen medewerking te verlenen onder de voorwaarde van het tekenen van een planschadeovereenkomst.

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

Met de aanvrager kan een exploitatieovereenkomst afgesloten worden ten aanzien van kosten voor het aanleggen van voorzieningen (riolering en inrit).

Kanttekeningen/risico's
Een aandachtspunt is het nieuwe parkeerterrein van Friesland Campina. Het gaat met name om de LAmax-waarden in de nachtperiode. Het maximum hiervoor is 60dB(A) uitgaande van het geluid van dichtslaan van autoportieren. Zonder maatregelen zoals bijv. een geluidsschermen is het op ca. 50 meter van de terreinen van de LAmax-waarde van 60dB(A) haalbaar. Als een bedrijf als Koopmans of Friesland Campina ook vrachtwagens gaan laden en lossen, zijn hogere niveaus van toepassing en zou de afstand groter moeten zijn of moeten extra maatregelen getroffen worden.

Vervolgstappen
Indien uw college besluit medewerking te verlenen aan het verzoek zal de verzoeker schriftelijk op de hoogte gesteld worden van uw besluit en de gestelde voorwaarden.
Daarna kan de procedure voor een partiele herziening gestart worden om de woning planologisch mogelijk te maken.

Advies Bedrijfsvoering
Visie andere betrokken afdelingen
Samenvatting ten behoeve van openbare besluitenlijst

Het college heeft besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om een levensloopgeschikte vrijstaande (senioren)woning toe te voegen aan de Panwerkswal te Surhuisterveen en zal de planologische procedure starten wanneer aan de gestelde voorwaarden is voldaan.
Relatie tot gemeentelijk beleid (o.a. eerdere beleidsuitgangspunten, wettelijke plicht, maatschappelijk belang, nieuw inzicht)
Relatie met samenwerking Tytsjerksteradiel
Te voorziene inzet middelen (bestaand budget, nieuw beleid, formatie, subsidies e.d.)
Termijnplanning