Bestuurlijk advies **Gemeente Achtkarspelen**

zaaknummer	**Z2018-07009**
stuknummer	**S2018-18442**
datum	26 juni 2018
redacteur	[redacted]
afdeling	Ontwikkeling
programma	Ontwikkeling
bijlagen	Ja
- Principeverzoek appartementen Voorstraat 39 Buitenpost - Tekening appartementen - Collegebesluit 6 september 2016	

portefeuillehouder
[redacted]
afgestemd met team advies en control
afgestemd met afdeling / medewerker
afgestemd met manager/ teamopbouwer
[redacted]

financieel:	Nee	betrokkenheid raad:	Ja
juridisch:	Nee	betrokkenheid o.r.:	Nee
personeel:	Nee	bevat persoonsgegevens:	Nee
burgerparticipatie:	Nee	openbare besluitenlijst:	Ja
		vertrouwelijk:	Nee

Onderwerp

Principeverzoek realiseren zes appartementen pand Voorstraat 29 Buitenpost

Advies

Te besluiten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van zes appartementen in het bestaande pand aan de Voorstraat 39 te Buitenpost
2. Aan de medewerking een aantal voorwaarden te verbinden

Samenvatting (ten behoeve van openbare besluitenlijst)

Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van zes appartementen in het bestaande pand aan de Voorstraat 39 te Buitenpost. Aan de medewerking zijn een aantal voorwaarden verbonden.

Besluit **02-07-2018**

Besloten cf voorstel/advies

Opmerkingen bij het besluit

Wat is de waarneming/aanleiding?
Bouwkundig bureau Boer+Hiemstra heeft namens de eigenaren, de fam. [redacted], een principeverzoek ingediend voor een functiewijziging van het pand aan de Voorstraat 39 te Buitenpost. Omdat de horecafunctie niet meer rendabel is, willen ze het pand een andere invulling geven voor de langere termijn. Vanuit de markt krijgen de initiatiefnemers vraag naar zelfstandige woonruimte. Het plan is daarom om zes appartementen te realiseren.



Een eerder verzoek van juni 2016 bestond uit het toevoegen van vier appartementen op de bovenverdieping. De begane grond zou gebruikt worden voor daghoreca. Het college heeft hier destijds positief op besloten (zie bijgevoegd collegebesluit van 6 september 2016).

Daghoreca achten de initiatiefnemers echter niet meer haalbaar. Daarom is het verzoek nu om in het gehele pand zes appartementen te realiseren, met een oppervlakte variërend van 69 tot 98 m^2. Een deel van de bestaande (verrommelde) bebouwing wordt gesloopt (zie bijgevoegde tekening). Aan de achterzijde van het pand wordt een gezamenlijke buitenruimte met berging(en) gerealiseerd.

Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met de huidige bestemming van het perceel, wordt uw college verzocht om medewerking te verlenen aan het plan. Bij een positief collegebesluit zullen de plannen verder uitgewerkt worden en kan een formele aanvraag om omgevingsvergunning volgen.

Wat willen we bereiken?
Een principestandpunt innemen over het verzoek om medewerking te verlenen aan het realiseren van zes appartementen in het pand aan de Voorstraat 39 te Buitenpost.

Wat zijn de argumenten?
1.1 Het toevoegen van de appartementen is volkshuisvestelijk aanvaardbaar.
Het plan betreft het realiseren van zes zelfstandige wooneenheden met een oppervlakte variërend van 69 tot 98 m2, waarbij voldoende ruimte is voor twee slaapkamers. Planologisch gezien betekent dit de toevoeging van 5 woningen. De appartementen zullen zich bevinden in het huursegment, met huurprijzen onder de huurliberalisatiegrens. De centrale ligging maakt de appartementen interessant voor starters of alleenstaanden. Drie appartementen worden zorggeschikt uitgevoerd, zodat deze geschikt zijn voor een brede doelgroep. Op deze manier wordt ingespeeld op een van de doelstellingen in de Woonvisie 2014-2020 (het toevoegen van zorggeschikte woningen).

Uit de regionale woningmarktanalyse (juni 2017) blijkt dat Buitenpost een van de kernen is die de komende jaren (tot ca. 2025) nog een aanvullende woningbehoefte kent. Voor Buitenpost varieert deze woningbehoefte, afhankelijk van prognose en scenario, van 45 tot 115 woningen. De plancapaciteit in Buitenpost (zowel harde als zachte(re) plannen) bedraagt ca. 70 woningen. De toevoeging van 6 appartementen in het centrum is daarmee verdedigbaar. De regionale woningmarktanalyse geeft aan dat verwacht kan worden dat hier enige behoefte is aan flexibele woningen geschikt voor alleenstaande of starters, mits het gaat om kleine aantallen woningen. Dat de appartementen over een tweede slaapkamer (voor logés of hobby's) beschikken is hierbij een pluspunt Aangezien de woningen in eerste instantie bestemd zijn voor de particuliere verhuur met prijzen onder de huurtoeslaggrens (€710,68) zijn deze voor de brede doelgroep bereikbaar.

<u>Zorggeschiktheid</u>
De voorgaande maanden is er regelmatig ambtelijk contact geweest met de bouwkundig adviseur en de initiatiefnemers. In eerste instantie ging het plan namelijk uit van acht appartementen met een kleinere oppervlakte. Omdat het vanuit de Woonvisie belangrijk is om met name ook zorggeschikte woningen aan het bestaande aanbod toe te voegen, is het plan gewijzigd naar zes appartementen.

De oppervlakte van de zes appartementen varieert van 69 tot 98 m^2. De drie appartementen op de begane grond zijn gelijkvloers en zodanig ruim opgezet dat ze zorggeschikt zijn (*o.a. rolstoeltoegankelijk met voldoende breedte en ruimte voor draaicirkels*). Ook op de bovenverdieping zijn er twee gelijkvloerse appartementen met voldoende ruimte om zorggeschikt te zijn, echter moet er dan wel een traplift geplaatst worden in de gezamenlijke entree. Het is de vraag in hoeverre een appartement op de bovenverdieping in de praktijk een aantrekkelijke wooneenheid zal vormen voor mindervalide personen.

1.2 Het toevoegen van appartementen is ruimtelijk aanvaardbaar.
Omdat het een 30 km/u zone betreft hoeft de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet te worden getoetst. In de nabijheid zijn geen bedrijven die mogelijk onaanvaardbare hinder kunnen veroorzaken op de woningen, of die door de toevoeging van de woningen juist beperkingen in hun mogelijkheden kunnen ondervinden.
De belangrijkste ruimtelijke aspecten bij dit plan zijn de inrichting van het omliggende terrein en het parkeren.

Alle appartementen worden in het bestaande pand gerealiseerd, nieuwbouw is voor wat betreft het hoofdgebouw niet nodig en daarmee heeft de functiewijziging geen ingrijpende stedenbouwkundige gevolgen. Mede door de sloop van huidige aanbouwen kan het pand juist een kwalitatief beter aanzicht krijgen dan nu het geval is. Op een locatie als deze is dat een welkome ontwikkeling.
De aansluiting op het openbaar gebied en de inrichting van de buitenruimte verdienen de aandacht vanwege de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, en de woonkwaliteit van het nieuwe woningaanbod. Dit vormt een voorwaarde bij de medewerking (zie argument 2.1).

De parkeernorm uit de GVVP bedraagt voor een huurappartement 1,3 per woning, en dus afgerond 8 in totaal. Voor de huidige horecafunctie gaat de GVVP uit van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De benedenverdieping is nu 500 m^2, wat betekent dat er voor de horecafunctie 30 parkeerplaatsen nodig waren.
Omdat het pand niet langer gebruikt wordt voor de horecafunctie neemt de parkeerbehoefte door de gebruikswijziging per saldo flink af. Parkeerruimte is aanwezig op het parkeerterrein naast het pand, aan de zijde van de Stationsstraat. Dit terrein is op basis van een huurovereenkomst met de gemeente in gebruik als openbaar parkeerterrein, maar is eigendom van de initiatiefnemers. Bovendien is ook aan de kant van de Voorstraat mogelijk enige ruimte te realiseren voor parkeren op eigen terrein.

1.3 Met een omgevingsvergunning (kruimel) kan afgeweken worden van de huidige bestemming.
De huidige bestemming is 'Centrum', met een aanduiding dat horeca is toegestaan, waaronder een discotheek en/of bar-dancing (bestemmingsplan Buitenpost-Centrum). Dit ziet toe op de functies die het pand de afgelopen jaren heeft gehad (restaurant en later bar-dancing). Binnen deze bestemming is één (bedrijfs)woning toegestaan.

Het realiseren van zes appartementen voor een reguliere woonfunctie is dus in strijd met de huidige bestemming, en kan alleen planologisch mogelijk gemaakt worden door af te wijken van het bestemmingsplan. Een kleine buitenplanse afwijking (kruimel) voor het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand is hiervoor het meest geschikt. Voorwaarde is wel dat er dan een complete aanvraag om omgevingsvergunning moet liggen waar alle wijzigingen en toevoegingen (evt. bergingen) in zitten. De onderliggende bestemming 'Centrum' wijzigt namelijk niet, dus elke volgende aanpassing blijft in strijd met de centrumbestemming.
Een volledige bestemmingswijziging is ook mogelijk, maar betekent wel een duurdere en langere procedure. De keuze ligt bij de aanvrager/initiatiefnemer.

2.1 In verband met de uitvoerbaarheid van de procedure moeten enkele voorwaarden aan de medewerking worden verbonden.
Een belangrijke voorwaarde aan de medewerking is dat in ieder geval de drie appartementen op de begane grond zorggeschikt uitgevoerd moeten worden. Indien dit bij de aanvraag omgevingsvergunning niet blijkt, moet de aanvraag worden geweigerd. In dat geval is de volkshuisvestelijke onderbouwing namelijk onvoldoende.

Op de huidige tekeningen is nog geen aandacht aan de buitenruimte besteed. Om voldoende woonkwaliteit te garanderen is een eigen of gezamenlijke buitenruimte van belang, met daarbij bergingen waar zaken als buitenmeubilair, fietsen en afval opgeborgen kunnen worden. Het terrein biedt hiervoor voldoende ruimte.
Daarnaast is een kwalitatief goed aanzicht en een goede aansluiting op het openbaar gebied van belang gezien de ligging op een belangrijke hoek- en zichtlocatie. Bij de nadere uitwerking van het plan gaan we ambtelijk in overleg met de initiatiefnemers om dit te waarborgen.

Tot slot dient er een planschade overeenkomst te worden gesloten zodra de aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Een wijziging van de planologische mogelijkheden kan bij derden leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. De initiatiefnemer zal daarom een overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade) moeten ondertekenen voor het toevoegen van de woningen.

Wat zijn de risico's / kanttekeningen ?
Bezwaar en beroep
Tegen de beslissing op het principeverzoek staat geen bezwaar of beroep open.
Voor het realiseren van de appartementen is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik. De beslissing op de vergunningaanvraag staat wel open voor bezwaar en beroep.

In het woningbouwprogramma is een overcapaciteit aan plannen geconstateerd
De locatie is niet opgenomen in het woningbouwprogramma. Voor binnenstedelijk bouwen geldt binnen de huidige woningbouwafspraken geen maximum, echter gezien toekomstige ontwikkelingen (huishoudenskrimp) wordt een terughoudende houding aangenomen ten aanzien van toevoegingen van extra woningen aan de voorraad. Ondanks dat het hier gaat om een binnenstedelijke ontwikkeling, waarvoor het regime 'plafondloos bouwen' geldt, wordt deze terughoudende houding bij het instemmen met dit principeverzoek niet betracht. Dit sluit aan bij de ambtelijke reactie van de provincie Fryslân (zie hieronder).

Een andere invulling dan wonen is (en blijft) mogelijk
Mede gezien bovenstaande opmerking m.b.t. het woningbouwprogramma hebben wij de initiatiefnemers erop gewezen dat een andere invulling dan (enkel) woningen wenselijker is, bijvoorbeeld daghoreca, kantoor of detailhandel. Met name op deze locatie zou een dergelijke functie een welkome aanwinst voor het centrum van Buitenpost kunnen zijn. De huidige bestemming Centrumdoeleinden biedt hier ook voldoende mogelijkheden voor. De initiatiefnemers geven echter aan dat zij hier geen rendabele en langdurige markt voor zien, en hebben er daarom toch voor gekozen appartementen te willen realiseren en deze vraag aan uw college voor te leggen.

Vooroverleg provincie Fryslân nodig
Onlangs heeft de provincie enkele aanpassingen doorgevoerd in de Verordening Romte. Eén daarvan is dat voor kleine buitenplanse afwijkingen (de kruimelgevallen) die een provinciaal belang hebben nu ook vooroverleg verplicht is. Bij veel ruimtelijke plannen was dit al het geval, maar de kruimelgevallen waren hier nog van uitgezonderd. Omdat er met een kruimelvergunning echter ingrijpende ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden, wil de provincie hiervoor ook vooroverleg voeren. Dat betekent dat er voor de toevoeging van zes appartementen vooroverleg met de provincie nodig is zodra de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Voldoet het plan niet aan de provinciale Verordening, dan kan de provincie op basis daarvan bezwaar en later beroep indienen.

Om te voorkomen dat we pas bij de officiële aanvraag omgevingsvergunning het standpunt van de provincie weten en mogelijk dan pas verrast worden door een eventueel negatief standpunt, hebben we het principeverzoek nu alvast ambtelijk voorgelegd.
In reactie daarop is de provincie akkoord gelet op de woningmarktanalyse en de ruimte die er nog is voor Buitenpost, en omdat het de invulling van een leegstand pand binnen het bestaand stedelijk gebied betreft. Voor dit geval wordt nog aangesloten bij de 'oude' afspraak dat voor binnenstedelijk nog een plafondloos gebouwd mag worden. De provincie geeft echter wel aan dat ook dergelijke

projecten voorzien in de behoefte die mee zullen tellen voor de woningbouwruimte op grond van de nieuwe woningbouwafspraken die lopen voor de periode 2016-2026.

Voor nu is de provincie dus akkoord met de toevoeging van deze appartementen en hoeven we bij een officiële aanvraag om omgevingsvergunning geen provinciaal bezwaar te verwachten. Dit geldt echter wel voor dit moment, waardoor we de initiatiefnemers zullen aanraden niet te lang te wachten met het indienen van een aanvraag.

Financiën
n.v.t.

Burgerparticipatie
De initiatiefnemer zal zijn plannen z.s.m. met de buurt bespreken om het draagvlak te peilen en mogelijke bezwaren te voorkomen.

Ook in het buurpand aan de Voorstraat 35 worden appartementen gerealiseerd. Ook hier is een aantrekkelijke uitstraling op het openbaar gebied van belang. Dit biedt een kans om hier, in overleg met de gemeente, gezamenlijk in op te treden.

Communicatie
De verzoeker wordt telefonisch en per brief op de hoogte gesteld van uw besluit.

Relatie met andere afdelingen
Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt de afdeling Beheer betrokken.
Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt door de afdeling Toetsing & Vergunning behandeld.

Samenwerking
n.v.t.

Vervolg
Het plan kan verder worden uitgewerkt tot een aanvraag om omgevingsvergunning.