

Gemeente Achtkarspelen

Bestemmingsplan Langelaan 4 te Surhuisterveen (Knarrenhof)

Toelichting, regels en analoge verbeelding

8 maart 2022

Kenmerk 0059-01-T01

Projectnummer 0059-01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Historie	3
2.2.	Huidige situatie	3
2.3.	Toekomstige situatie	5
2.4.	Stedenbouwkundige opzet	6
2.5.	Verkeer en parkeren	8
2.5.1.	Verkeer	8
2.5.2.	Parkeren	8
2.6.	Volkshuisvestelijke onderbouwing	9
2.6.1.	Het plan	9
2.6.2.	Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 en woningbouwprogramma	9
2.6.3.	Kwantitatieve behoefte	9
2.6.4.	Kwalitatieve behoefte	9
2.6.5.	Conclusie	10
3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	12
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.2.1.	Omgevingsvisie Fryslân 2020	13
3.2.2.	Verordening Romte Fryslân 2014	14
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1.	Structuurvisie Achtkarspelen	15
3.3.2.	Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 en Woningbouwprogramma	15
3.3.3.	Welstandsnota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen	15
4.	Randvoorwaarden	17
4.1.	Water	17
4.2.	Milieuaspecten	18
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2.2.	Geluid	20
4.2.3.	Bodem	21
4.2.4.	Externe veiligheid	22

4.2.5. Luchtkwaliteit	23
4.3. Ecologie	24
4.4. Archeologie en cultuurhistorie	27
4.4.1. Archeologie	27
4.4.2. Cultuurhistorie	28
4.5. Vormvrije mer-beoordeling	29
5. Verklaring van de regels	31
5.1. Algemeen	31
5.2. Bestemmingsplan	31
5.3. Plansystematiek	31
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	31
6. Uitvoerbaarheid	34
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	34
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2.1. Participatie	34
6.2.2. Vooroverleg	34
6.2.3. Zienswijzen	35
Bijlagen	
Bijlage 1: Watertoets	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Quickscan ecologie	
Bijlage 5: Stikstofonderzoek aanlegfase	
Bijlage 6: Stikstofonderzoek gebruiksfase	
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 8: Aanmeldnotitie mer	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Langelaan 4 te Surhuisterveen is momenteel een voormalig schoolgebouw gesitueerd. Het perceel is niet meer als schoolgebouw in gebruik en initiatiefnemer is voornemens de locatie een nieuwe invulling te geven door het project Knarrenhof® te realiseren. Het voornemen is om het voormalige schoolpand te slopen en daarvoor in de plaats 25 levensloopbestendige (senioren) woningen, een gezamenlijke ruimte (hofhuys) en in pandige bergingen in de vorm van een hof op te richten.

Dit bestemmingsplan maakt de gewenste realisatie van maximaal 25 levensloopbestendige woningen mogelijk. De maatschappelijke bestemming wordt verwijderd en ter vervanging daarvan wordt een woonbestemming aan het perceel toegekend. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt een nieuw bouwvlak aangegeven, waarbinnen de nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern van Surhuisterveen in de gemeente Achtkarspelen (kadastraal bekend als Surhuisterveen, sectie B, nummer 9437). De locatie wordt in het noorden begrensd door de Langelaan en in het oosten door het Schoolpad. In het zuiden en het westen grenst het plangebied aan de achtertuinen van bestaande woningen. In algemene zin wordt het plangebied met uitzondering van de noordzijde omsloten door bestaande bebouwing dat met name woningbouw betreft.

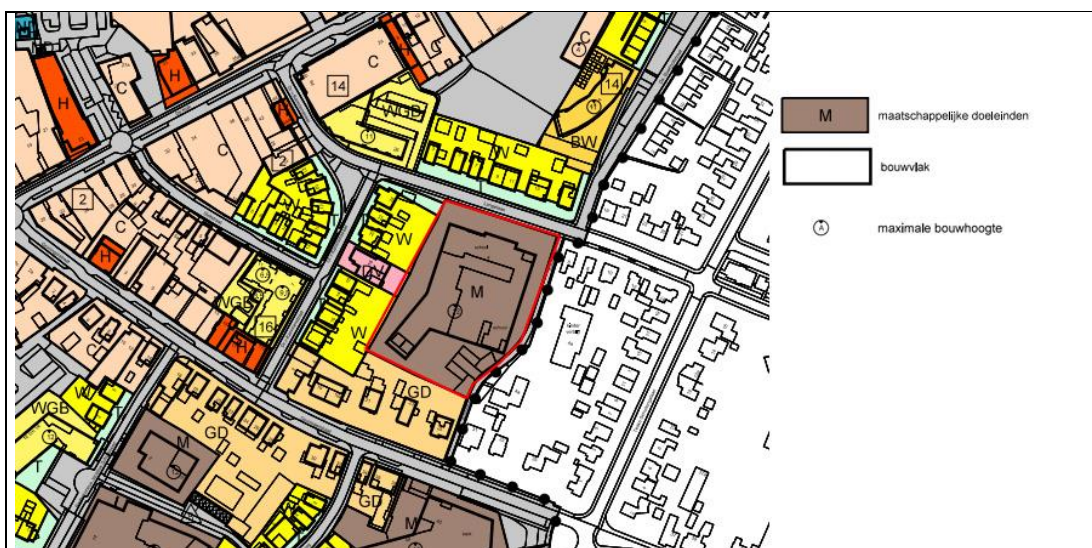
Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert de 'Beheersverordening dorpen Achtkarspelen' die door de gemeenteraad van Achtkarspelen op 16 juni 2016 is vastgesteld. Door middel van deze beheersverordening is de planologisch-juridische regeling van het bestemmingsplan 'Surhuisterveen-centrum', die is vastgesteld op 7 februari 2008, opnieuw vastgelegd. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De positionering waar bebouwing is toegestaan is aangeduid met een bouwvlak en er geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Binnen die bestemming mogen geen woningen worden gebouwd.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan



1.4. Leeswijzer

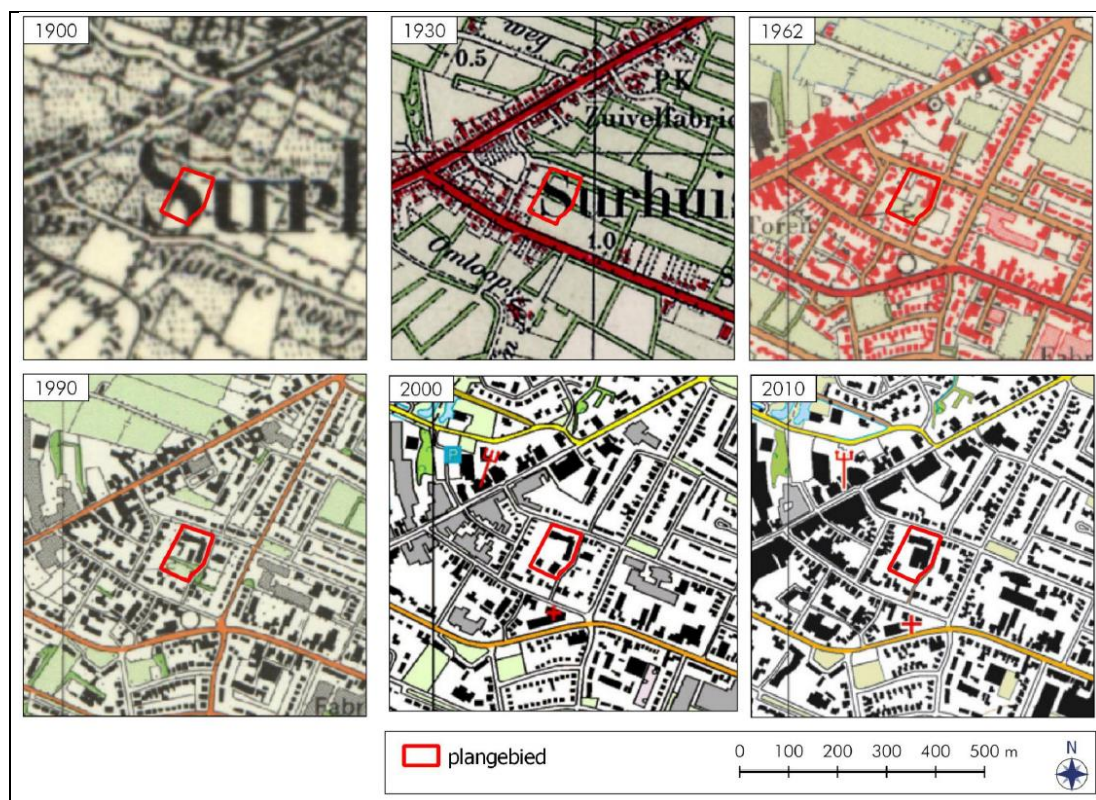
Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het relevante overheidsbeleid gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1. Historie

Het plangebied ligt wat lager dan de omgeving, in het dekzandlandschap van de noordelijke Friese en Groningse Wouden of Wolden. Vanaf het laat neolithicum tot aan de middeleeuwen is het gebied niet geschikt geweest voor bewoning vanwege de aanwezigheid van een uitgestrekt veenmoeras. Vanaf de 16e eeuw is de omgeving van het plangebied in gebruik genomen met de exploitatie van het Woldgebied. In de 17e eeuw is Surhuisterveen ontstaan als veenkolonie. Typisch voor het gebied zijn de door houtwallen omsloten percelen en de zogenaamde onregelmatige opstreckende verkaveling. Het plangebied is vanaf halverwege de negentiende eeuw in gebruik genomen als bouwgrond.

Afbeelding 3: Historische kaarten



2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een voormalig schoolgebouw (Lauwerscollege). Het omliggende terrein bestaat grotendeels uit plein, parkeerplaatsen, bosschages en groen. Het kadastrale perceel kent een oppervlak van circa 8.000 m². Het oppervlak aan bebouwing is circa 2.500 m². Het perceel is toegankelijk vanaf de Langelaan (hoofdentree) en vanaf het Schoolpad (entree richting voormalig schoolplein). Het pand kent momenteel geen

Afbeelding 4: Bestaande situatie



Afbeelding 6: Bestaande situatie aanzicht vanaf de Langelaan



Afbeelding 7: Bestaande situatie aanzicht ter plaatse van de achterzijde van het pand



2.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden op het perceel maximaal 25 levensloopbestendige woningen in de vorm van een hof gerealiseerd, een zogenaamde Knarrenhof®. Knarrenhof® is een woonconcept dat wordt gerealiseerd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Knarrenhof® is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw voor onder andere zelfredzame senioren. De bewoners bepalen zelf hoe hun leefomgeving er uit komt te zien. Doel van Knarrenhof® is niet alleen om woningen te realiseren voor deze doelgroep. Knarrenhof® is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te

helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is bedoelt voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen.

Door Stichting Knarrenhof wordt zorgvuldig bekeken of de toekomstig bewoners passen binnen het woonconcept. Er zijn geen vastgelegde leefregels waaraan de bewoners zich dienen te houden, maar van bewoners die in de hof willen wonen worden er wel een aantal ongeschreven taken verwacht. Zo is het niet meer dan normaal zijn dat je voor een zieke buurman de hond uitlaat. Verder zal een bewonersvereniging/vereniging van eigenaren worden opgericht voor de toekomstige bewoners. Deze vereniging bepaalt bijvoorbeeld welke invulling er wordt gegeven aan de gemeenschappelijke ruimte en tuin waarvan deze vereniging eigenaar is. De bewoners hebben daarmee een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor de tuin en de gemeenschappelijke ruimte. Bij beslissingen van de vereniging over deze onderwerpen geldt steeds dat de meerderheid van de stemmen bepaald wat er gebeurt. Bewoners hebben daarmee direct invloed op hun eigen leefomgeving.

De landelijk Stichting Knarrenhof blijft na de realisatie van de levensloopbestendige en onderhoudsarme woningen betrokken bij het plan. Zo zal Stichting Knarrenhof in samenwerking met de bewonersvereniging/vereniging van eigenaren monitoren hoe het wonen in de hof de bewoners bevalt. Bij eventuele problemen kan Stichting Knarrenhof ook worden ingeschakeld. Daarnaast zal bij het eventueel vrijkomen van een woning via de landelijke Stichting Knarrenhof gezocht worden naar een nieuwe passende bewoner. Daarbij geldt altijd dat diegene die het hoogst op de wachtlijst als eerste in aanmerking komt voor de woning. Uiteraard zal door middel van een gesprek worden bepaald of die persoon past binnen de bestaande groep bewoners en de idealen die Knarrenhof® heeft nastreeft. Zo wordt gewaarborgd dat het woonconcept ook in de toekomst gehandhaafd blijft. Alle woningen in de hof worden door de eigenaren zelf bewoond, behoudens de woningen van de woningcorporatie en/of van het Knarrenhof Huurfonds.

De voormalige school bevindt zich in een verouderde staat. Plaatselijk Belang en Vereniging Handel, Nijverheid en Industrie hebben een werkgroep Wonen & Zorg opgericht en hebben zich lokaal ingespannen voor het realiseren van een Knarrenhof® op de betreffende locatie. Knarrenhof® heeft interesse getoond in de locatie en heeft samen met de gemeente een plan voor deze locatie gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en wordt een nieuwe woonvorm aan Surhuisterveen toegevoegd.

2.4. Stedenbouwkundige opzet

De bebouwing vindt plaats in de vorm van één laag met kap, waar ter plaatse van de meest noordelijke strook bebouwing ruimte is voor gestapelde woningen in de vorm van twee lagen bebouwing met kap. Voor de woningen van één laag met kap geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,1 en 8 meter. De gestapelde woningen aan de Langelaan kennen een maximale goot- en bouwhoogte van 6,2 en 9,6 meter. De hoogte van de gestapelde woningen

sluit aan op de geldende maximale bouw- en goothoogte van de bestaande bebouwing aan de Langelaan. De rooilijn van de gestapelde woningen aan de Langelaan ligt iets verder terug dan de lijn waarin de bestaande woningen in de straat zijn gebouwd. Dit is gedaan om voor de gestapelde woningen ruimte voor parkeren te creëren en ook voldoende maat tussen de gevels van de nieuwbouw en bestaande bouw te houden.

Zowel de gestapelde als de grondgebonden woningen worden in de vorm van een min of meer vierkant hof gepositioneerd. De voordeur van de woningen bevindt zich aan de buitenzijde van de hof en het terras/balkon aan de binnenzijde. Daarnaast is er in de binnenzijde ruimte voor een gemeenschappelijke tuin waar alle bewoners van de hof zorg voor dragen. Verder heeft iedere woning een eigen berging die gepositioneerd is in de noordoost- en zuidwest hoek van de hof.

Een deel van de plint van de bebouwing aan de Langelaan zal worden ingevuld door een gemeenschappelijke ruimte, het zogenaamde hofhuys, waar bewoners van de woningen en omgeving gebruik van kunnen maken. Daarnaast wordt er middels een poortje een toegang gecreëerd van de hoftuin naar de Langelaan. De gestapelde bouw zal daarmee een open en toegankelijk karakter krijgen.

Afbeelding 8: Indicatieve toekomstige situatie



2.5. Verkeer en parkeren

2.5.1. Verkeer

Wat betreft de ontsluiting blijft de Langelaan en het Schoolpad in de huidige vorm liggen. Er wordt een nieuwe doodlopende ontsluitingsweg aangelegd vanaf de Langelaan langst de buitenzijde van de meest westelijke strook met bebouwing. De toegangsweg komt uit op een terrein met parkeerplaatsen welke gesitueerd wordt ten zuiden van de meest zuidelijke strook met bebouwing. De overige parkeerplaatsen worden ten noorden van de meest noordelijke strook bebouwing aangelegd. De nieuwe ontsluitingsweg wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer en zal aansluiten op het bestaande 30-km gebied.

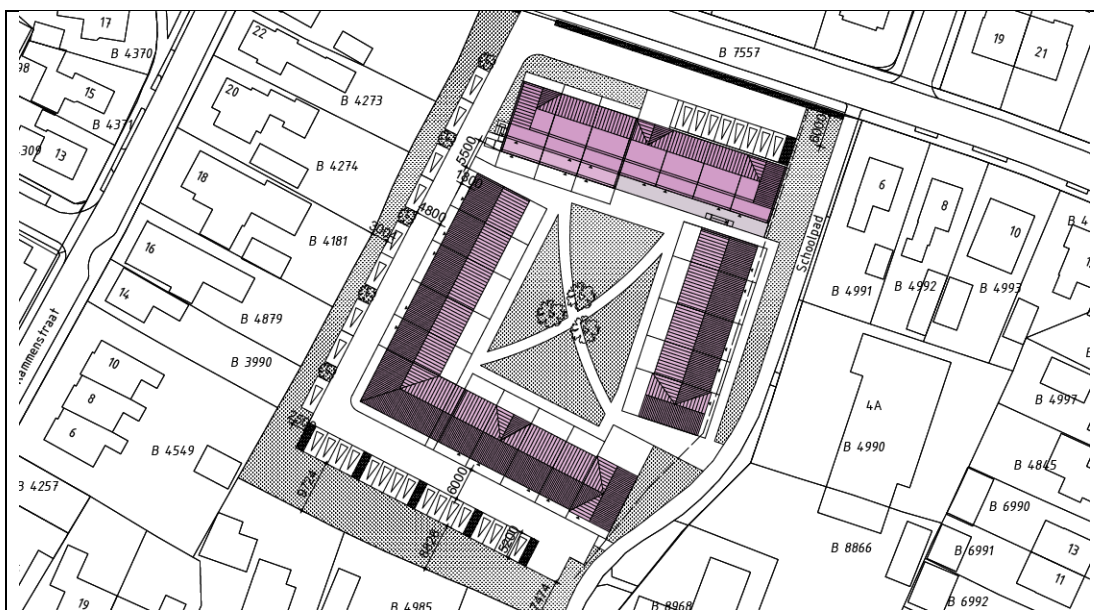
In de huidige planologische situatie is de maatschappelijke bestemming van toepassing met een bouwvlak van circa 6.000 m². Maatschappelijke voorzieningen hebben over het algemeen een grotere verkeersaantrekkende werking dan woningen. Er zal dus eerder een afname dan een toename van verkeersbewegingen zijn.

Met de aanleg van de ontsluitingsweg zal rekening moeten worden gehouden met het profiel en de bestaande inrichting op de Langelaan. De gelijkwaardige kruising zal in overeenstemming met het bestaande profiel moeten worden gebracht.

2.5.2. Parkeren

Voor parkeren wordt in dit plan een parkeernorm van 1,3 per woning gehanteerd. Dit resulteert in 33 ($25 \times 1,3 = 32,5$) benodigde parkeerplaatsen voor de hele hof. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd en daarvoor is voldoende ruimte. Dat is ook weergegeven op afbeelding 9.

Afbeelding 9: Digitale tekening bouwplan



2.6. Volkshuisvestelijke onderbouwing

2.6.1. Het plan

Het plan omvat maximaal 25 woningen. Het grootste gedeelte van de woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en een kleiner deel betreft gestapelde woningen in de vorm van twee lagen bebouwing met kap. De woningen zijn levensloopbestendig, wat betekent dat de primaire functies zonder trappen bereikbaar zijn en dat de plattegrond van de woning dusdanig ruim is opgezet om met een rolstoel te kunnen bewegen en om zorg te kunnen verlenen. De woningen worden in verschillende segmenten aangeboden, waarbij de globale verdeling als volgt is: 30% sociaal, 40% midden, 30% duur.

2.6.2. Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 en woningbouwprogramma

In de woonvisie 'Wonen voor jong en oud' van de gemeente Achtkarspelen wordt ingezet op inbreiding en herontwikkeling van leegstaande en braakliggende locaties, binnenstedelijk bouwen en het realiseren van levensloopbestendige woningen. Daarnaast is er grote behoefte aan sociale (huur)woningen in de gemeente. Dit plan sluit aan bij deze visie doordat er sprake is van de herontwikkeling van een voormalig schoolgebouw ten behoeve van nieuwe, levensloopbestendige woningen. Er is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen.

2.6.3. Kwantitatieve behoefte

Omdat het gaat om een woningbouwplan van 25 woningen, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast te worden. Voorwaarde hierbij is dat de ontwikkeling past binnen de kwantitatieve behoefte. De behoefte bestaat uit de woningvraag minus het aantal woningen in 'harde plannen' (plannen die al bestemd/vergund zijn), binnen de regio waarin de vraag bediend wordt. De monitor 2020 laat zien dat er in Surhuisterveen behoefte is aan alle segmenten, maar vooral vrije kavels en levensloopbestendige woningen ('patio'). Levensloopbestendige woningen zijn nog maar beperkt geprogrammeerd. Dit plan voorziet hierin en sluit daarmee aan bij de behoefte.

Kwantitatief is er dus behoefte aan dit plan, anderzijds is de kwalitatieve behoefte groot. Hierop wordt hierna ingegaan.

2.6.4. Kwalitatieve behoefte

Het plan omvat het realiseren van 25 woningen in verschillende prijssegmenten uitgevoerd (globaal: 30% sociaal(huur), 40% middenduur, 30% duur). Het grootste gedeelte van de woningen is grondgebonden en 7 woningen worden uitgevoerd op de verdieping. Binnen het plan is ruimte voor verschillende beukmaten van de woningen. De flexibele indeling en de afmetingen van het vloeroppervlak maken dat de woningen naar de wens van de kopers kunnen worden uitgevoerd. Verder worden alle woningen zorggeschikt/levensloopbestendig uitgevoerd.

Het initiatief voor het project komt vanuit de lokale bevolking waar Plaatselijk Belang en Vereniging Handel, Nijverheid en Industrie een werkgroep Wonen & Zorg hebben opgericht, omdat opviel dat er vanuit de lokale bevolking grote vraag is naar levensloopbestendige woningen. Daarnaast is het doel om de bevolking in het eigen dorp oud te kunnen laten worden. Stichting Knarrenhof werkt vraaggestuurd en enkel als er voldoende belangstelling is gaat de stichting over tot verdere uitwerking van de plannen. In de gemeente Achtkarspelen hebben zich meer circa 150 belangstellende huishoudens ingeschreven bij de landelijke Stichting Knarrenhof voor het wonen in een hof in Surhuisterveen. Daarnaast staan er landelijk meer dan 26.000 huishoudens ingeschreven als belangstellenden bij de Stichting Knarrenhof.

Dit plan kan bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt: een deel van de kopers zal naar verwachting een huur- of starterswoning achterlaten. Dit zijn segmenten waarop, met name in Surhuisterveen, druk merkbaar is. Tenslotte draagt dit plan bij aan een verbetering en vernieuwing van de woningvoorraad: nieuw gerealiseerde woningen zijn zowel qua indeling, kwaliteit, als energetische prestatie niet vergelijkbaar met het bestaande aanbod.

2.6.5. Conclusie

Uitgaande van de bovenkant van de bandbreedte qua woningbehoefte en rekening houdend met de fasering ten opzichte van andere woningbouwplannen, kan vooralsnog geconcludeerd worden dat de woningbehoefte voldoende is om in te stemmen met het toevoegen van 25 woningen op deze locatie.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om maximaal 25 nieuwe woningen op te richten. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk:

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften

Doordat Nederland steeds verder vergrijsd ontstaat er steeds meer behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit plan voorziet in de toevoeging van maximaal 25 levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad wat een bijdrage levert aan het vijfde nationale belang. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting:

Gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van maximaal 25 woningen en is daarmee in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een beperkte motiveringsplicht van toepassing, waarbij moet worden aangetoond of er een behoefte is voor de ontwikkeling.

Behoefte

In paragraaf 2.6 is de behoefte voor het woningbouwplan aangetoond. Deze behoefte is gebaseerd op de verschillende behoeftenonderzoeken, gemeentelijke Woonvisie en aanwezige lokale en landelijke belangstelling voor het project/concept Knarrenhof®.

In het woningbouwprogramma wordt de nadruk gelegd op binnenstedelijk bouwen. Met de beperkte ruimte voor nieuwbouw die er is, wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. Om deze kans optimaal te benutten, streeft de gemeente Achtkarspelen ernaar dat nieuwbouw duurzaam en levensloop- en/of zorggeschikt wordt uitgevoerd. Hiervan is sprake bij de voorgenomen ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

Het planvoornemen is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en past bij het beginsel dat ten grondslag ligt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking; binnenstedelijke uitbreidingen gaan voor buitenstedelijke uitbreidingen. Ook is met het voorgaande de behoefte voor woningbouw op deze locatie aangetoond.

Het voornemen is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Fryslân 2020

De provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. Vooruitlopend op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt, heeft de provincie Fryslân de omgevingsvisie opgesteld. De omgevingsvisie is

één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, 'De Romte Diele' geheten, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels. De provinciale omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en het verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven, te weten:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptatief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

De Omgevingsvisie Fryslân, 'De Romte Diele', spreekt zich niet specifiek uit over het plangebied. Surhuisterveen wordt genoemd als 'regionaal centra' en kent daarmee een belangrijke functie voor de leefbaarheid en voor de bereikbaarheid van diverse voorzieningen in de regio. In de omgevingsvisie wordt gesteld dat er voor woningbouwprojecten op inbreidingslocaties geen grenzen worden gesteld, onder de voorwaarde dat met de gemeenten tot goede afspraken worden gemaakt over uitbreiding van stad of dorp. Wat deze afspraken stelt de provincie dat ze met gemeenten in regioverband meerjarige programmeringsafspraken .

De voorgenomen ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie in een regionaal centra. Door de transformatie van het voormalig schoolpand tot levensloopbestendige woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan het leefbaarheid van Surhuisterveen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Fryslân.

3.2.2. Verordening Romte Fryslân 2014

De geconsolideerde Verordening Romte Fryslân 2014 is op 8 augustus 2018 vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten. In de verordening worden de onderwerpen uit het Streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van de gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggerepen moet worden op dit provinciale beleid. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is.

Het projectgebied bevindt zich volgens de verordening in 'bestaand bebouwd gebied'. De verordening stelt regels aan onder andere het aspect woningbouw. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De regionale woningbouwafspraken met de provincie bieden ruimte om, met het oog op herontwikkeling, plafondloos te bouwen.

Het voornemen is aan te merken als een herontwikkelingslocatie en daarvoor geldt dat er plafondloos gebouwd mag worden. De ontwikkeling is in overeenstemming met de verordening Romte.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Achtkarspelen

De structuurvisie Achtkarspelen is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 januari 2013. Hierin wordt de ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor de gemeente beschreven. Voor het plangebied zijn vooral de doelstellingen met betrekking tot wonen van belang.

De gemeente beschouwt wonen in het algemeen als potentiële economische impuls. De beleidshorizon van de structuurvisie reikt verder dan die van de regionale woningbouwafspraken. Vooral in de zones Harkema-Surhuisterveen en Kollum-Buitenpost ziet de gemeente mogelijkheden voor bestaande en nieuwe initiatieven.

Voor Surhuisterveen is de planlocatie op de kaart van de structuurvisie nog niet aangemerkt als 'wonen geprojecteerd' of 'studiegebied wonen'. Wel wordt in de structuurvisie ingezet op herstructurering van het centrumgebied en wordt gesproken over mogelijkheden voor woningbouw op diverse invullocaties. Met name voor ouderen vormt het centrum een aantrekkelijk Woongebied volgens de visie. Hier levert het plan een bijdrage aan.

Het planvoornemen is in overeenstemming met de Structuurvisie Achtkarspelen.

3.3.2. Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 en Woningbouwprogramma

Op 19 november 2020 is de Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 vastgesteld. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuw woningbouwprogramma voor de periode vanaf 2021. In paragraaf 2.6.2 is ook al op deze woonvisie en het woningbouwprogramma ingegaan. Samengevat wordt in de woonvisie ingezet op inbreiding en herontwikkeling van leegstaande en braakliggende locaties, binnenstedelijk bouwen en het realiseren van levensloopbestendige woningen. In het woningbouwprogramma 2014-2020 en het concept woningbouwprogramma vanaf 2021 is ruimte voor de geplande woningen. De voorgenomen ontwikkeling sluit op deze ambities aan.

Het planvoornemen is in overeenstemming met de Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 en het Woningbouwprogramma.

3.3.3. Welstandsnota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen

Op 22 oktober 2020 is de welstandsnota 'Ontwerpprincipes voor het bouwen in Achtkarspelen' vastgesteld. De nieuwe welstandsnota is opgesteld ter vervanging van de welstandsnota uit 2008. Met de nieuwe welstandsnota voldoet de gemeente aan de behoefte om het welstandsbeleid zowel eenvoudiger in gebruik als informatiever te maken. Daarnaast wordt voorgesor-

teerd op de Omgevingswet waarin de ruimtelijke kwaliteit centraal staat. Daarbij is er meer ruimte voor maatwerk en vooroverleg. De nieuwe welstandsnota is opgedeeld in:

- ontwerpprincipes voor kleine bouwwerken;
- 5 in plaats van 17 verschillende welstandsgebieden;
- algemene uitgangspunten;
- voor bijvoorbeeld reclame en andere speciale objecten gelden afzonderlijke principes.

Het plangebied valt volgens de welstandsnota onder het gebied 'Dorpskernen en linten' en is aangeduid als een 'gebied met specifieke criteria'. Dit houdt in dat er nadere welstandeisen worden gesteld aan het plan als aanvulling op de welstandsnota. De welstandscriteria worden in samenspraak met Knarrenhof® en met welstandscommissie Hûs & Hiem bepaald. Het bouwplan wordt vervolgens getoetst door de welstandscommissie aan deze criteria.

4. Randvoorwaarden

4.1. Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

De waterbeheerder in het plangebied en in de directe omgeving hiervan is Wetterskip Fryslân. Op 14 juli 2021 is de digitale watertoets¹ aangevraagd en uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de korte watertoetsprocedure van toepassing is. Op basis van de watertoets worden de volgende aandachtspunten meegegeven.

Compensatie toename verharding

Het Wetterskip hanteert voor nieuwe ontwikkelingen die een toename van verharding betekenen een compensatienorm van 10%. Met de sloop van de opstal van het voormalige schoolgebouw en het verwijderen van overige verharding (bestrating) zal er ongeveer net zoveel verharding verdwijnen dan dat er terugkomt. Watercompensatie in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater is daarmee niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met richtlijnen zoals genoemd in de Leidraad Watertoets.

Klimaatadaptie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren is het noodzakelijk om bij de inrichting van gebieden rekening te houden met klimaat effecten. Kansen moeten benut worden die de klimaatverandering met zich meebrengt en het bebouwd gebied beter bestand maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Het klimaat wijzigt en bij nieuwe ontwikkelingen is klimaat robuust bouwen een belangrijk aandachtspunt. Bij de inrichting van het plangebied kan hier op geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten waardoor hittestress afneemt.

In het woningbouwplan worden het oppervlak verharding zo beperkt mogelijk gehouden. Daarnaast wordt het gebied voorzien van een grote groene binnentuin.

¹ Wetterskip Fryslân, Digitale watertoets Langelaan 4, Surhuisterveen, dossiercode 20210714-2-27138, 14 juli 2021

Procedure

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg gedeeld met het Waterschap en te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 9: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Met gemengd gebied met wonen wordt een (stedelijk) gebied waar een menging van functies inclusief woningen aanwezig is of wordt geambieerd en mogelijk gemaakt bedoelt. Er worden naast wonen andere functies toegelaten, zoals horeca, detailhandel, onderwijs, zorg, cultuur en/of lichte bedrijvigheid, die geschikt is voor functiemenging. Het plangebied behoort tot het centrum van Surhuisterveen en is daarom ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Surhuisterveen-centrum'. Naast wonen bevinden zich in de omgeving van het plangebied verschillende functies als kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen, waardoor het gebied gekenmerkt kan worden als een gemengd gebied. Deze aanwijzing als gemengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsstap terug mag worden gemaakt.

Uit de vigerende bestemmingsplannen blijkt dat zich de volgende milieubelastende functie nabij het plangebied bevindt:

Afbeelding 10: Milieubelastende functie

Adres	Bestemming	Functie
Langelaan 4A	Maatschappelijk	Kinderdagopvang

Een kinderdagopvang kent volgens de VNG bedrijvenlijst een richtafstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. Omdat sprake is van een gemengd gebied mag deze afstand worden teruggebracht naar 10 meter.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Als hier vandaan wordt gemeten kan aan de gestelde richtafstand van 10 meter worden voldaan. Het bouwvlak is op (meer dan) 10 meter van bestemmingsgrens van de kinderdagopvang gepositioneerd. Hierop is de afstand tussen de bestemmingsgrens en de gevels van de nieuwbouw afgestemd.

Verder bevinden zich ten zuiden van het plangebied woningen die de bestemming 'Gemengde doeleinden (Gemengd)' kennen en ten westen van het plangebied een pand dat de bestemming 'Dienstverlening' heeft. Al deze panden worden primair als woning gebruikt en enkele woningen beoefenen een klein bedrijf aan huis. In het geldende bestemmingsplan is echter geregeld dat hier enkel bedrijven tot en met milieucategorie 1 en 2, als bijgevoegd in de bijlage van dat bestemmingsplan, hun bedrijf mogen uitoefenen. Hierbij gaat het om bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt in alle gevallen voldaan.

Dit betekent dat de nieuwe woningen de uitbreidingsmogelijkheden van de kinderdagopvang en de kleinschalige bedrijvigheid die mogelijk is ter plaatse van de omliggende woningen niet beperken. Zodoende zal er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zijn. Daarnaast zijn woningen geen milieubelastende functie en worden de omliggende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen door de komst van de woningen dus niet beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom akoestisch onderzoek² in verband met wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de Jan Binneslaan, Doctor van Kammenstraat, Langelaan en Groningerstraat. De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012'. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- het blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Jan Binneslaan niet wordt overschreden ter plaatse van de woningen. De hoogste geluidbelasting bedraagt 41 dB, inclusief 5 dB aftrek;
- het blijkt dat de maximale gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de beoordelingspunten lager is dan 53 dB. De hoogste cumulatieve geluidbelasting bedraagt 52 dB op de noordgevels langs de Langelaan. Daarmee voldoen alle ruimtes aan het maximale binnenniveau van 33 dB. Extra geluidwerende voorzieningen zijn daarvoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

² Munsterhuis geluidsadvies, Rapport akoestisch onderzoek Plan Knarrenhof, Surhuisterveen, B01.21.136-RM, Borne, 27 september 2021

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bovendien bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. In het kader van de eigendomstransactie van het voormalig schoolgebouw heeft een bodemonderzoek³ plaatsgevonden.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk bijmengingen van puin in de bodem aangetroffen. Op basis van historische informatie wordt verwacht, dat deze verband houden met de aanwezigheid van voormalige bebouwing. Tussen het puin is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Ter plaatse van de slootdemping zijn eveneens bijmengingen van puin waargenomen, maar deze kunnen eveneens een herkomst hebben van voormalige bebouwing. Er zijn geen visuele aanwijzingen gevonden, die op de mogelijke aanwezigheid van een brandstoftank zouden kunnen duiden.

Overige deel onderzoekslocatie

Na uitsplitsing van een mengmonster, zijn hoogstens lichte verontreinigingen met enkele zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie in de grond aangetroffen. Deze hoeven geen belemmering te vormen voor een eigendomsoverdracht en toekomstige ontwikkeling te vormen. Ook de maximaal gemeten licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen en xylenen in het grondwater vormen geen belemmeringen en/of geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Plaatselijk is een bijmenging van puin in de bodem aangetroffen. Op basis van historische informatie, wordt verwacht dat dit materiaal afkomstig is van voormalige bebouwing. Uit het uitgevoerde asbestonderzoek blijkt, dat visueel geen asbestverdacht materiaal tussen het puin is waargenomen. Ook in het laboratorium is geen asbest aangetroffen in analysemonsters, afkomstig uit de puinhoudende bodemlagen.

Verificatie matig verhoogd PCB-gehalte

Uit de verificatie van het, in eerste instantie gemeten, matig verhoogde gehalte aan PCB in de bovengrond ter plaatse van één van de boringen, blijkt dat dit niet reproduceerbaar blijkt. Er is hoogstens een licht verhoogde waarde ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten. Op basis van deze resultaten, wordt geen aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht.

Slootdemping

Ter plaatse van de slootdemping zijn geen verontreinigingen in de boven- en/of ondergrond aangetroffen.

³ Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV, Verkennend bodemonderzoek, 180268, Grou, 08 oktober 2018

Verificatie grondwaterkwaliteit langs perceelsgrens

In het grondwater langs de perceelgrens met de Dr. Van Kammenstraat 18, zijn geen verontreinigingen met gehalogeneerde koolwaterstoffen aangetroffen. Dit wijst erop, dat geen sprake is van een verspreiding van verontreinigingen, afkomstig van het naburige perceel. Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten, worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht voor de toekomstige ontwikkeling van de locatie. Voor eventueel voorwaarden met betrekking tot hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie wordt verwezen naar het gemeentelijk Bodembeheerplan, gebaseerd op het besluit Bodemkwaliteit. Hoewel bij voorkeur hergebruik op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaarten kan plaatsvinden, kan, afhankelijk van de hergebruikslocatie, de uitvoering van partijkeuring(en) noodzakelijk zijn om de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond als bodem te kunnen bepalen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

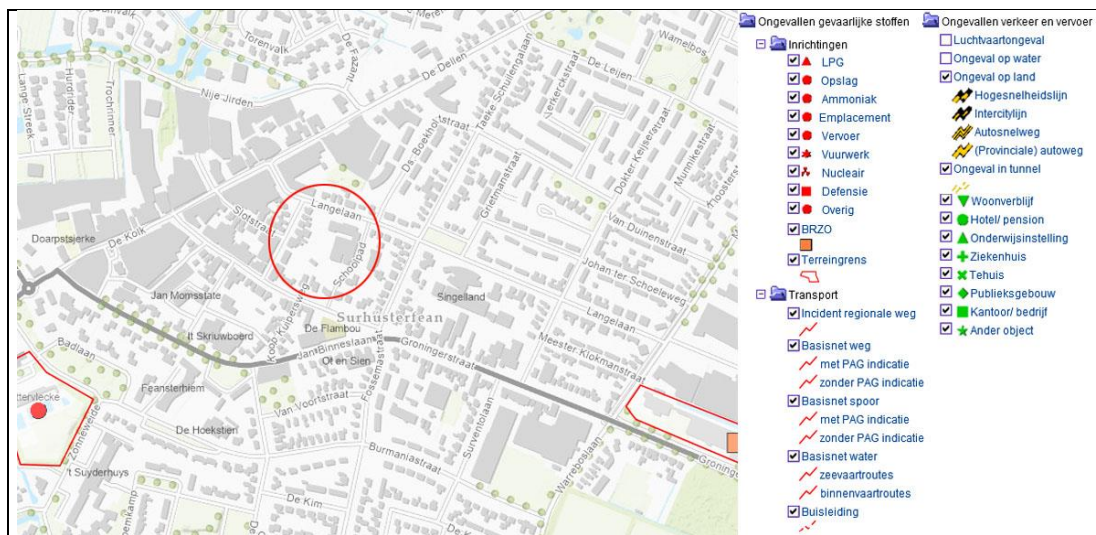
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een in-

richting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegend motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Abbeelding 11: Fragment risicokaart.



Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Op basis van deze kaart blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen ligt. Ook maakt het voorliggende bestemmingsplan geen risicoveroorzakende inrichtingen mogelijk in het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buiten-

lucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 25 woningen en blijft daarmee ver onder de 1.500 waarmee het plan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een quickscan⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming en houtopstanden

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming en houtopstanden wordt het volgende geconcludeerd.

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 12,5 kilometer afstand. Vanwege deze afstand en het feit dat het biotoop sterk afwijkt (dorpskern), waardoor ecologische relaties beperkt zijn, en op basis van de potentiële effecten, bekende dosiseffectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn indirecte effecten met uitzondering van stikstofdepositie op voorhand uitgesloten. Ten aanzien van stikstof is een

⁴ Ecoreest, Quickscan Wet natuurbescherming Langelaan 4 Surhuisterveen, 210339, Zuidwolde, 6 september 2021

AERIUS-berekening uitgevoerd omdat een toename in stikstofdepositie een negatief effect kan hebben op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Voor dit plan is zekerheidshalve toch berekend wat voor effect de realisatie heeft op de stikstofdepositie. Om deze reden is voor zowel de aanleg-⁵ als de gebruiksfase⁶ een berekening gemaakt. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van 25 woningen en 6,8 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen ter plaatse van de N358 opgaan in het heersende verkeersbeeld. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanleg- als de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (ca. 4 kilometer tot NNN, 1,5 kilometer tot 'natuur buiten NNN'), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens Wnb van Surhuisterveen (uitgangspunt, gemeente dient hierover nader te informeren). Voor de betreffende te kappen bomen geldt het beschermingsregime vanuit de Wet natuurbescherming dan niet. Wel kunnen vervolgstappen vanuit de gemeentelijke regels ten aanzien van kap van bomen van toepassing zijn.

Soortenbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- de projectlocatie biedt in opgaand groen mogelijkheid voor vogels om tot broeden te komen. Dit betreft geen jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4 soorten niet verwacht, cat. 5 soorten hebben voldoende alternatief rondom de locatie). De nesten zijn wel beschermd tijdens het broedseizoen;
- verblijfplaatsen (van enig belang voor) vleermuizen in bomen zijn uitgesloten; de opslag is vrij jong en geschikte holtes ontbreken;
- verblijfplaatsen voor vleermuizen in de bebouwing zijn mogelijk. Weliswaar is het gebouw vrij gesloten, echter bieden plaatselijk stootvoegen en ontbrekende geveldelen wel invliegmogelijkheid. In dat geval is de spouw en zijn mogelijk holle ruimtes in het dak bereikbaar en geschikt als zomer-, paar- of eventueel kraamverblijf;

⁵ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Langelaan 4 te Surhuisterveen (Knarrenhof), Realisatie 25 woningen, Aeriussenmerk S4YVngFRJghA, Amersfoort, 8 maart 2022

⁶ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Langelaan 4 te Surhuisterveen (Knarrenhof), Verkeer gebruiksfase, Aeriussenmerk RZRsaZoXGCEN, Amersfoort, 8 maart 2022

- mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling (sloop) heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten;
- in het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Advies en vervolgstappen

Om te bepalen of er vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Leidraad voor vleermuisonderzoek is het vleermuisprotocol van 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdierverseniging (2021)). Voor een volledig vleermuisonderzoek zijn meerdere veldbezoeken nodig in de periode half mei - september. Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse vogels tot broeden komen. Het betreft voor deze locatie op basis van de quickscan enkel soorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn (maar, alle nesten zijn tijdens het broedseizoen beschermd). Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden. Het lijkt op de locatie niet uitvoerbaar alle potentiële nestlocaties in struweel op de locatie voor een broedseizoen ongeschikt te maken voor vogels. Daarom adviseren wij ervoor te kiezen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheid zullen zoeken. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart en de locaties niet van te voren ongeschikt gemaakt kunnen worden, moet de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden worden vrijgegeven door een ervaren ecoloog (broedvogelcheck). Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moet een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of dienen de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Houtopstanden vallen op de locatie niet onder de reikwijdte van de Wnb maar onder de APV2. Voor eventuele voorwaarden kap dient nadere informatie te worden verkregen van de gemeente (Achtarspelen).

Opgemerkt wordt dat ten allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Conclusie

Vervolgonderzoek moet bepalen of er ook vleermuizen aanwezig zijn. Indien dit het geval is ontheffing van de provincie Fryslân voor de sloop nodig en zullen passende mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Verder dient tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Het beste is om de werkzaamheden te laten plaatsvinden buiten het broedseizoen.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Om die reden is een archeologisch bureauonderzoek met een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld⁷. Tijdens het veldonderzoek is verwachtingsmodel getoetst.

⁷ De Steekproef, Surhuisterveen, Langelaan 4 gemeente Achtkarspelen, Fr. Een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Karterende Fase, ISSN 1871-269X, Zuidhorn, 5 november 2021

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied op een keileemplateau ligt. Mogelijk hebben er in de steentijd in het plangebied menselijke activiteiten plaatsgevonden. Ten noordoosten van het plangebied zijn eerder twee vuursteenvindplaatsen gevonden (AMK-terreinen 9839 en 9840). Het gebied verdronk omstreeks het neolithicum (Appendix I) in een veenmoeras dat rond 1500 vC nog aanwezig was. Daarna zal het door ontginningen en turfwinning grotendeels verdwenen zijn. Resten uit de periode bronstijd tot en met de (volle) middeleeuwen werden niet verwacht. Vanaf de 16e eeuw wordt het gebied weer in gebruik genomen in eerste instantie voor turfwinning en akkerbouw. Tot 1962 is het plangebied altijd onbebouwd gebleven en in gebruik als landbouwgrond. Daarna is er bebouwing aanwezig.

Het doel van het veldonderzoek is het vaststellen van de gaafheid van de bodem en het bepalen van de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden. In totaal zijn tijdens het veldonderzoek (karterende fase) zes boringen verricht. De bodemopbouw in het plangebied bestaat uit bouwvoor op een verstoringslaag, (mogelijk) op een restant van een ontgonnen veenpakket uit de nieuwe tijd, op dekzand zonder podzolbodem, waarvan de top is verspoeld. In geen van de boringen zijn intacte bodemhorizonten gevonden, of archeologische cultuurlagen.

De bodem ter hoogte van het plangebied is grotendeels verstoord, als gevolg van eerder uitgevoerde bodemingrepen en de veenontginning. De oorspronkelijke veenlaag is hierdoor niet meer aanwezig. Alleen in één van de boringen werd een dunne laag (mogelijk) intact veen aangetroffen van circa 5 centimeter dik. De top van het dekzand is in de meeste boringen verspoeld en op een natuurlijke wijze, door vernatting, verstoord geraakt. In de boringen zijn geen vondsten gedaan en er is geen intacte podzolbodem (meer) aanwezig. Hiermee is er in het plangebied een lage kans op behoudenswaardige archeologische waarden.

Op basis van een hoge verstoringsgraad is vastgesteld en vanwege de afwezigheid van archeologische indicatoren, intacte podzolbodems en archeologische cultuurlagen, wordt de kans op archeologische waarden in het plangebied laag geacht. Geadviseerd wordt om geen archeologisch vervolgonderzoek voor het onderzochte terrein aan Langelaan 4 te Surhuisterveen uit te voeren. Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11 en het bevoegd gezag de gemeente Achtkarspelen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2. Cultuurhistorie

Het voormalig schoolgebouw is één van de complexmatige uitbreidingslocaties rondom het centrum van Surhuisterveen. Cultuurhistorisch gezien kent dit pand en het plangebied geen specifieke waarden. In het bouwplan zal de nieuwe bebouwing worden uitgevoerd in overeenstem-

ming met de eisen die de gemeente stelt aan nieuwe bebouwing, zoals ook verwoord in paragraaf 3.3.3.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een aantal kenmerken die maken dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het bebouwd oppervlakte neemt niet of nauwelijks toe (immers, er wordt ook een bestaand voormalig schoolgebouw gesloopt);
- het betreft de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Surhuisterveen, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage zijn er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig. Er is wel een aanmeldnotitie mer⁸ opgesteld op basis waarvan het college van de gemeente Achtkarspelen zal besluiten dat er geen Milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

⁸ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Aanmeldnotitie mer Langelaan 4 te Surhuisterveen (Knarrenhof), 0059-01-N01, Amersfoort, 7 februari 2022

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbestemmingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het de systematiek van de gemeente Achtkarspelen. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale 'Bestemmingsplan Langelaan 4 te Surhuisterveen (Knarrenhof)' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0059.BPSvLangelaan4-VO01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0059-01-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Op de verbeelding is groenbestemming, tuinbestemming en woonbestemming toegevoegd en ter plaatse van de nieuwe woningen is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. Daarnaast is de bestemming maatschappelijk van de verbeelding verwijderd.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels

4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten drie enkelbestemming 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen'.

Groen (artikel 3)

De strook tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen grenzend aan het plangebied is bestemd als 'Groen'. In deze gebieden staat het in stand houden en versterken van de groenstructuur voorop. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Wonen (artikel 4)

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de geplande nieuwbouw mogelijk te maken. Met een bouwvak is aangegeven waar de woningen gepositioneerd mogen worden en daarnaast is geregeld waar en hoeveel aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. Bijgebouwen zijn alleen toegestaan in de vorm van een overkapping welke direct grenst aan de achtergevels van de woningen en er is een gemeenschappelijk bijgebouw in de vorm van een overkapping toegestaan op de gemeenschappelijke grond met een maximaal oppervlak van 50 m². Verder zijn binnen het bouwvlak ook inpandige bergingen en een hofhuys ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen toegestaan. Met aanduidingen is aangegeven dat er maximaal 25 woningen gerealiseerd mogen worden en welke bouw- en goothoogtes er gelden. Voor het gedeelte grenzend aan de Langelaan geldt een hogere bouw- en goothoogte, dan het overige deel. Hier zijn namelijk ook gestapelde woningen toegestaan. Binnen de bestemming wonen zijn daarnaast ook erfonthutingswegen, paden en parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Algemene regels

In artikel 5 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In een bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen inzake afwijking van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning. Deze afwijkingen van de regels zijn bedoeld om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen, zodat kan worden gereageerd op onvoorziene omstandigheden. Het gaat daarbij om relatief kleinschalige ruimtelijke ingrepen. Deze zijn opgenomen in de algemene afwijkingsregels (artikel 6).

In de overige regels is in artikel 7 is de verplichting om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 8). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 9).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan zal met Knarrenhof® een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken over het verhaal van plankosten (planschade) worden vastgelegd. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd waardoor in deze situatie van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

De voorgenomen ontwikkeling komt voort uit de inspanningen van Plaatselijk Belang en Vereniging Handel, Nijverheid en Industrie. Zij hebben samen een werkgroep Wonen & Zorg opgericht met als doel om een woonvorm waarbij Mienskipzin centraal staat in Surhuisterveen op te richten. Doel is dat een ieder zo lang mogelijk aan het maatschappelijk proces kan meedoen, zodat wordt voorkomen dat mensen in een isolement geraken en wellicht dat men een lichte zorg voor elkaar kan hebben. De werkgroep heeft ingezet op de ontwikkeling van de betreffende locatie aan de Langelaan en heeft Stichting Knarrenhof aangewezen als partij om de ontwikkeling verder tot uitvoering te brengen. Knarrenhof® heeft interesse getoond in de locatie en heeft samen met de gemeente een plan voor deze locatie gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en wordt een nieuwe woonvorm aan Surhuisterveen toegevoegd.

De omwonenden zijn al in een vroeg stadium geïnformeerd over de plannen. Zo heeft op 13 juli 2021 een eerste informele informatieavond plaatsgevonden waar alle omwonenden voor zijn uitgenodigd en het voornemen kenbaar is gemaakt. Hier is het concept toegelicht, zijn de eerste schetsen getoond en is aangegeven wat de maximale bouwhoogten en maximale aantal woningen zullen worden. Tot slot is aangegeven dat de gemeenschappelijke ruimte, het hofhuys, niet alleen een functie heeft voor de bewoners, maar ook deels beschikbaar kan worden gesteld voor de buurt als hier behoefte aan is.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een formeel informatiemoment plaatsvinden die wordt georganiseerd door Stichting Knarrenhof in samenwerking met de gemeente Achtkarspelen.

6.2.2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Het plan wordt in het kader van het vooroverleg verzonden aan het Wetterskip Fryslân en aan de provincie Fryslân.

6.2.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

Bijlagen

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Quicksan ecologie

Bijlage 5: Stikstofonderzoek aanlegfase

Bijlage 6: Stikstofonderzoek gebruiksfase

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Bijlage 8: Aanmeldnotitie mer

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Wonen	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 7	Overige regels	16
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 8	Overgangsrecht	17
Artikel 9	Slotregel	18

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Langelaan 4 te Surhuisterveen (Knarrenhof)" met identificatienummer NL.IMRO.0059.BPSvLangelaan4-VO01 van de gemeente Achtkarspelen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aan-huis-gebonden beroep of bedrijf:

een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 beperkt kwetsbaar object:

een object waar ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, als mede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf (en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen) en een seksinrichting;

1.22 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.23 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.24 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 geluidgevoelige functie:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functie(s) die maken dat een gebouw of een terrein als geluidgevoelig object wordt aangemerkt;

1.27 geluidgevoelig object:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.28 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.29 hofhuys:

een plaats ingericht op ontmoeting van de bewoners onderling van de hof en bovendien met gelijkgestemden uit de directe omgeving van de hof. Het hofhuys dient voor alle bewoners zowel sociaal als fysiek laagdrempelig toegankelijk te zijn. Beperkte commerciële activiteiten zijn toegestaan mits deze passen binnen de maatschappelijke functie van het hofhuys in de wijk en deze geen inbreuk maken op de hoofdfunctie van het hofhuys;

1.30 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.32 inpandige bergingen en hobbyruimten:

bergingen en hobbyruimten die zijn opgenomen binnen het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht deel uitmaken van het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.33 kampeermiddel:

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.34 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.35 levensloopbestendig wonen:

een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners;

1.36 mobiele en/of demontabel kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, op een (kleinschalig) kampeerterrein gedurende een periode ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;

1.37 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, ondergrondse afvalcontainers, telefooncellen en zendmasten;

1.38 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.39 peil:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst;
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.40 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.41 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.42 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.44 vast kampeermiddel:

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.45 verkoop van goederen via internet:

een vorm van detailhandel, dat vanuit een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.46 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.47 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- e. voet- en rijwielpaden;
met de daarbij behorende bouwwerken en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden.

3.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden naast het bepaalde in lid 3.2.1 dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 5,5 mag bedragen.

3.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen of rooien van opgaand houtgewas.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag worden verleend, indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheden niet onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschappelijke waarde(n).

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
met daaraan ondergeschikt:
- c. een hofhuys;
- d. inpandige bergingen en hobbyruimten;
met de daarbij behorende:
- e. erven;
- f. erfontsluitingswegen en paden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw dienen uitsluitend woningen, één hofhuis en inpandige bergingen te worden gebouwd, met dien verstande dat het merendeel van de woningen levensloopbestendig ingedeeld moeten kunnen worden;
 - 2. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**';
 - 3. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 4. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**' en '**maximum bouwhoogte (m)**' is aangegeven;
 - 5. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 20° bedragen;
 - 6. het hofhuis heeft een maximale oppervlakte van van 200 m²;
 - 7. liften en trappen mogen het bouwvlak overschrijden.
- b. Het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van:
 - 1. een overkapping, direct grenzend aan de achtergevel van de woning;
 - waarvoor geldt dat de bouwhoogte van deze overkapping niet meer mag bedragen dan 2,5 meter;
 - 2. een gemeenschappelijke overkapping op gemeenschappelijke grond met een maximaal oppervlak van 50 m².
 - waarvoor geldt dat de bouwhoogte van deze overkapping niet meer mag bedragen dan 3 meter.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,80 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden verhoogd dan wel gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van antennemasten worden verhoogd dan wel gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat antennemasten uitsluitend op meer dan 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel, dan wel achter het verlengde daarvan, mogen worden gebouwd;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van lichtmasten, antennemasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie en/of sirenemasten worden verhoogd dan wel gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 40 m;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen worden verhoogd dan wel gebouwd, mits de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. het bepaalde in het plan ten aanzien van de dakhelling en toestaan dat afwijkende dakvormen als mansardedaken, gebogen dakvormen en platte daken worden gerealiseerd.

Artikel 7 Overige regels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruiken, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden verleend wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeerkencijfers zoals opgenomen in het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden.
- c. Indien de beleidsregels ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid binnen de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en sub b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

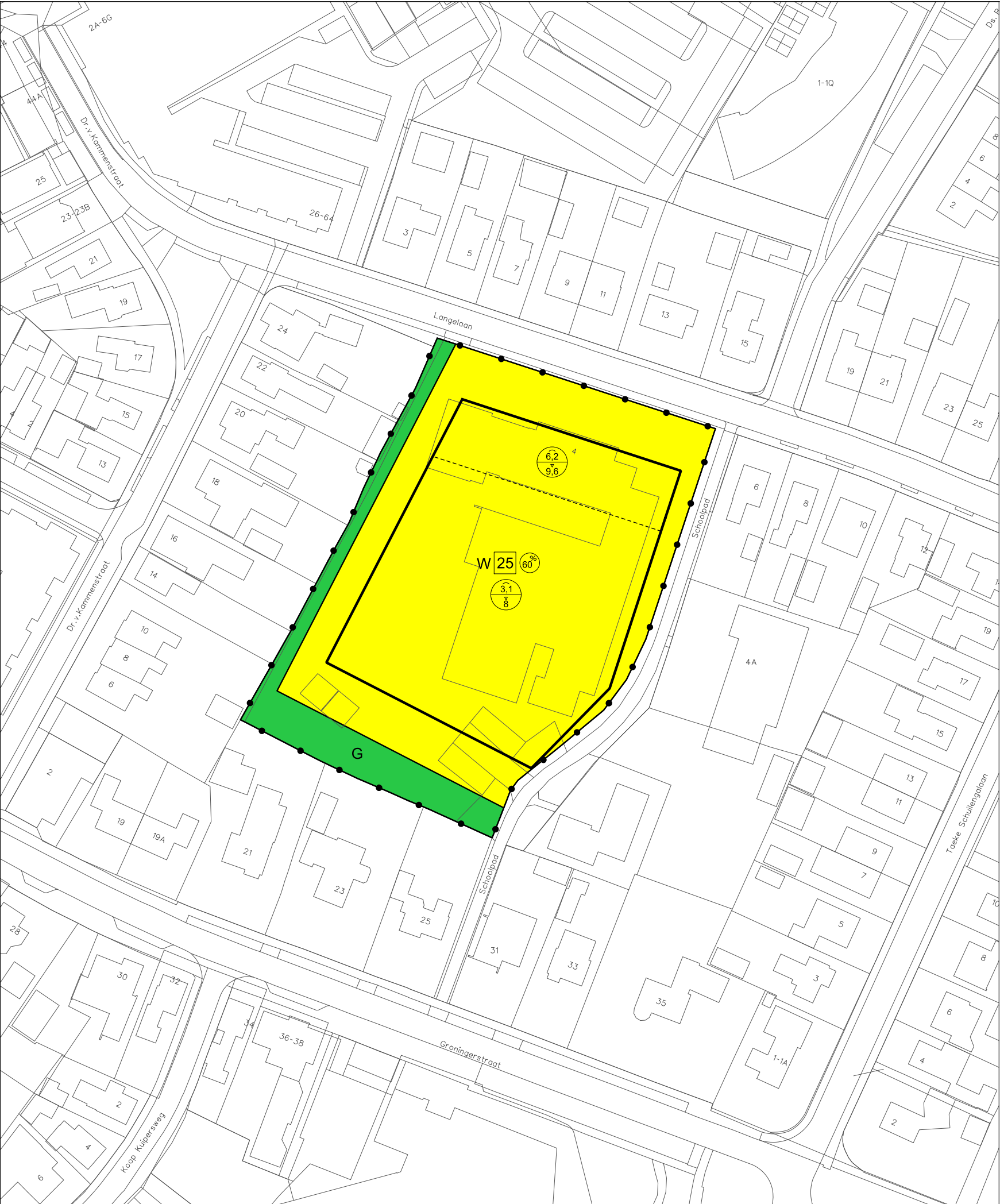
8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind,
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

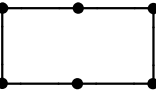
Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als Regels Bestemmingsplan "Langelaan 4 te Surhuisterveen (Knarrenhof)".

Analoge verbeelding



Plangebied



Plangebiedsgrens

Bestemmingen

3



Groen

4

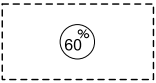


Wonen

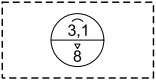
Aanduidingen



bouwvlak



maximum bebouwingspercentage (%)

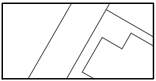


maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



maximum aantal wooneenheden

Verklaringen



BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Achtkarspelen

Bestemmingsplan Langelaan 4 te Surhuisterveen (Knarrenhof)
analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 0059-01

tekeningnummer: 0059-01-P01

IDN: NL.IMRO.0059.BPSvLangelaan4-VO01

datum: maart 2022

schaal: 1:1000

status: voorontwerp

formaat: A3