

Riedsútstel

Ynformaasjekarrûsel	: 2 oktober 2025
Agindapunt	: 10
Status	: Informerend/Vergaderstuk
Program	: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling
Ferfolch	: Meningvormend/Besluitvormend 9 oktober 2025, agendapunt 13
Portefúljuhâlder	: Dhr. E. van Esch
Amtner	:
Taheakke	: 1. Aanvraag omgevingsvergunning (<i>10 bijlagen, 1a - 1j</i>) 2. Welstandscriteria
Saak- en stiknûmer	: 202508289894/25ZG105557

Underwerp

Bindend advies BOPA Groningerstraat 98 Surhuisterveen, herontwikkeling Avek-terrein

Wy stelle jo foar om op 9 oktober 2025 te besluten om:

1. Een positief advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning met Buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) voor de herontwikkeling van het voormalige Avek-terrein naar een woningbouwlocatie.
2. Het gebiedsgerichte principe 'Woongebieden / -buurten', paragraaf 3.2 van de Welstandsnota 'Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen' van toepassing te verklaren op de gronden binnen het plangebied en 'Dorpskernen en -linten' (paragraaf 3.1) van toepassing te verklaren op de nieuw te bouwen woningen direct grenzend aan de Groningerstraatweg en de Warreboslaan.

Agindearring ynformaasjekarrûsel

Dit onderwerp is niet geagendeerd door de raad, maar staat onder de 'overige stukken' op de agenda, zodat inwoners erover kunnen inspreken.

Koarte gearfetting

Voorgesteld wordt om een positief advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA) voor de herontwikkeling van het voormalige Avek-terrein naar een woningbouwlocatie.

Foech ried/kolleezje

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd omgevingsvergunningen af te geven. Gelet op het Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet heeft de gemeenteraad besloten om een lijst Adviesrecht vast te stellen voor gevallen waarvan de raad een bindend advies wil geven. De raad geeft onder andere bindend advies op aanvragen voor een BOPA indien het aantal woningen meer dan vijf bedraagt. Daarnaast is de raad bevoegd voor het wijzigen van de welstandscriteria.

Ynlieding

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

Het omgevingsplan van de gemeente Achtkarspelen staat deze ontwikkeling niet toe. Door middel van het verlenen van een vergunning (BOPA) kan het voornemen wel worden

toegestaan. Voor het verlenen van de vergunning is een positief bindend advies van de gemeenteraad noodzakelijk.

Te berikken effekt

Een planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

Argumenten

- 1.1 Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen, is een BOPA noodzakelijk*
De 'Beheersverordening dorpen Achtkarspelen' (vastgesteld op 16 juni 2016), is als onderdeel van het omgevingsplan van Achtkarspelen op het projectgebied van toepassing. Ter plaatse van het plangebied ligt het bestemmingsplan 'Surhuisterveen Dorp', vastgesteld op 22 maart 2010 ten grondslag aan deze beheersverordening. In dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plekke van het gehele plangebied aangewezen als de enkelbestemming 'Bedrijf'. Een uitzondering maakt de enkelbestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' ter plaatse van het transformatorhuisje.

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

Er is voor gekozen om het project mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning BOPA, waarbij een integrale (functionele) afweging van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gemaakt. Gelet op de motivering (bijlage 1) is aangetoond dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

- 1.2 Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is een advies van de gemeenteraad noodzakelijk*
Voor de procedure van verlenen van omgevingsvergunningen is het college van B&W bevoegd gezag. Het college van B&W toetst aanvragen voor initiatieven en ruimtelijke ontwikkelingen aan het Omgevingsplan. De gemeenteraad heeft middels het 'Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet' gevallen van categorieën aangewezen waarin het college niet zomaar van het omgevingsplan kan afwijken en een vergunning kan verlenen. Met deze BOPA-procedure wordt de realisatie van meer dan vijf woningen mogelijk gemaakt. Hiervoor moet de raad om bindend advies gevraagd worden.

- 2.1 Voor het plan worden de welstandsrichtlijnen gewijzigd*
De raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van de welstandsnota. Volgens de Welstandsnota "Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen" zijn voor de gronden binnen het plangebied meerdere gebiedsgerichte principes van toepassing. Zo valt de locatie Avek onder "Bedrijventerreinen" (paragraaf 3.4), de Surventolaan & Burmaniastraat onder "Woonbuurten" (paragraaf 3.2) en de Groningerstraatweg en de Warreboslaan onder "Dorpskernen en -linten" (paragraaf 3.1). Nu het plangebied voorziet in woningbouw en aansluiting wordt gezocht bij het bestaande aangrenzende toetsingskader is een wijziging noodzakelijk. Daarom wordt de raad voorgesteld om het huidige toetsingskader "Bedrijventerreinen Achtkarspelen" grotendeels te wijzigen naar "Woongebieden / -buurten" en op onderdelen naar "Dorpskernen en -linten".

Alternativen

Een negatief bindend advies geven. Zonder een positief advies kan de BOPA niet worden verleend en zal de aanvraag geweigerd moeten worden. Gelet op de motivering en de daaraan verbonden onderzoeken is dit niet realistisch.

Kanttekenings/risiko's

1. *Procedurele risiko's*

Tijdens de termijn van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning kunnen gedurende een termijn van zes weken zienswijzen worden ingediend.

2. *Bodemingrepen*

De afgelopen periode heeft Avek opdracht gegeven om de huidige bedrijfsgebouwen te slopen. Tijdens deze werkzaamheden is asbest vrijgekomen. Nu dient zich een (nieuwe) situatie aan, waarbij sprake kan zijn van een nadelig effect op de in de BOPA opgenomen onderzochte bodemkwaliteit. In dit kader is de FUMO nauw betrokken bij het opruimen van de vrijgekomen asbest en de verdere uitvoering van de sloopwerkzaamheden. Voor nu is er dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de bodemkwaliteit ten behoeve van woningbouw niet gegarandeerd kan worden. De aanvraag BOPA kan daarom in procedure worden gebracht.

3. *Financiële risico's*

Met de initiatiefnemer is op 18 december 2024 een anterieure overeenkomst gesloten waarin de gemaakte kosten worden verhaald. In deze anterieure overeenkomst is ook de nadeelcompensatie geregeld.

Finânsjes

Worden gedekt via de anterieure overeenkomst.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Over de plannen op het voormalige Avek-terrein heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Op 1 december 2022 en op 7 juni 2023 zijn inloophiddagen voor omwonenden georganiseerd waarbij omwonenden zijn geïnformeerd en informatie is opgehaald.

Kommunikaasje

De initiatiefnemers worden van de procedurele ontwikkelingen op de hoogte gehouden.

Yntegraliteit

De afdelingen Beleid & Advies, Ruimte en Sociaal, vergunningen en beheer zijn betrokken bij de planvorming.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Nadat de gemeenteraad een positief bindend advies heeft gegeven, kan de ontwerp omgevingsvergunning gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Hierna kan de omgevingsvergunning worden verleend. Vervolgens kunnen op grond van deze vergunning de (vervolg) vergunningen voor het bouwen worden aangevraagd.

Buitenpost, 12 september 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. J.D. de Vries MSc

Konseptriesdsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 september 2025,
punt nr.: 13;

gelet op:

- De getekende anterieure overeenkomst;
- De ontvangen aanvraag;
- De motivering / de evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

Beslút:

1. Een positief advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning met Buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) voor de herontwikkeling van het voormalige Avek-terrein naar een woningbouwlocatie.
2. Het gebiedsgerichte principe 'Woongebieden / -buurten', paragraaf 3.2 van de Welstandsnota 'Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen' van toepassing te verklaren op de gronden binnen het plangebied en 'Dorpskernen en -linten' (paragraaf 3.1) van toepassing te verklaren op de nieuw te bouwen woningen direct grenzend aan de Groningerstraatweg en de Warreboslaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 9 oktober 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc