t.a.v.

DSO nummer	:	2025090800863
Zaaknummer	:	Z2025-001475
Behandeld door	:	
Telefoonnummer	:	140511 (verkort nummer)
Email	:	vergunningen@achtkarspelen.nl
Onderwerp	:	Concept besluit Omgevingsvergunning

bezoekadres Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost
postadres Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost
t 14 0511 f (0511) 54 81 10
e gemeente@achtkarspelen.nl
bank B.N.G., Den Haag
IBAN NL50 BNGH 0285 0001 01

Buitenpost, 26 november 2025

Geachte ,

Op 8 september 2025 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het herontwikkelen van de huidige Avek locatie door het ontwikkelen van 43 woningen en een woongebouw met 12 appartementen op de locatie Groningerstraat 98 in Surhuisterveen. Wij hebben besloten om de gevraagde vergunning te verlenen. In deze brief leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke voorschriften zijn verbonden aan de vergunning.

Concept besluit omgevingsvergunning
Burgemeester en wethouders besluiten de gevraagde vergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit:[1]

Het gaat hier om de volgende buitenplanse afwijkingen:
- Het ontwikkelen van 43 woningen en een woongebouw met 12 appartementen

Het besluit is genomen op basis van de aangeleverde gegevens. Deze gegevens zijn als bijlagen opgenomen bij dit besluit. De aan het besluit verbonden voorwaarden zijn te vinden in de bijlage van dit besluit.

Hoe is het besluit (beschikking) tot stand gekomen
Deze aanvraag betreft een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) zoals in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet is geregeld en voor deze omgevingsvergunningsaanvraag is de uitgebreide procedure, uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure heeft alleen betrekking op het planologisch deel van de desbetreffende Buitenplanse omgevingsplanactiviteit en op grond van Artikel 12.27a en artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt de aanvraag nu alleen beoordeeld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in afwijking van het omgevingsplan.

[1] Artikel 5.1 lid 1 en 5.18 Omgevingswet

Voor het concreet uitgewerkt en feitelijk te realiseren project wordt in tweede instantie nog een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen waarbij de stedenbouwkundige-architectonische detaillering, redelijke eisen van welstand en bodem aan bod komen.

Uitgebreide Procedure en inwerkingtreding besluit
De voorbereiding van de beschikking wordt uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vanaf 27 november 2025 tot en met 7 januari 2026 ligt de ontwerp omgevingsvergunning Groningerstraat 98 Surhuisterveen, herontwikkeling Avek locatie ter visie. De ontwerp omgevingsvergunning kunt u inzien:
- in het Klant Contact Centrum tijdens de openingstijden van het gemeentehuis;
- op de gemeentelijke website

Zienswijzen
Tot en met 7 januari 2026 kunt u uw zienswijze kenbaar maken. U kunt een brief of e-mail sturen of een afspraak maken voor een mondelinge zienswijze. Uw brief of e-mail moet voorzien zijn van uw naam, adres en woonplaats en een motivering van uw zienswijze.

Brief:	Een zienswijze stuurt u naar het college van de gemeente Achtkarspelen, Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost.
E-mail:	Een zienswijze per e-mail verstuurt u naar gemeente@achtkarspelen.nl
Mondeling:	Voor het indienen van een mondelinge zienswijze maakt u een afspraak vóór 31 december 2025.

Heeft u vragen?
In de bijlage vindt u aanvullende informatie over de beschikking en de voorschriften. Bel of mail gerust met vragen. U kunt contact opnemen met de heer R. Krikke via het algemene nummer van de gemeente 14 0511 of per mail vergunningen@achtkarspelen.nl

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING Z2025-001475

Op 8 september 2025 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het herontwikkelen van de huidige Avek locatie door het ontwikkelen van 43 woningen en een woongebouw met 12 appartementen op de locatie Groningerstraat 98 in Surhuisterveen.

Aanleiding
Door de verplaatsing van de Avek beddenfabriek naar een locatie in de buurt, is er een inbreidingslocatie ontstaan. Avek is voornemens om op deze vrijgekomen locatie 43 woningen te ontwikkelen en een woongebouw met 12 appartementen in de noordoostelijke hoek van het projectgebied.

WETTELIJKE GRONDSLAGEN, MOTIVERINGEN EN OVERWEGINGEN
Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, welke regelgeving, motiveringen en overwegingen wij hebben gebruikt.

Uitgebreide procedure
De aanvraag betreft een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) zoals in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet is geregeld en voor deze omgevingsvergunningsaanvraag is de uitgebreide procedure, uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard omdat het project grote maatschappelijke impact heeft. Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken zijn vanaf 27 november 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegd conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Planologisch basisbesluit
Deze omgevingsvergunningsprocedure heeft alleen betrekking op het planologisch deel van de desbetreffende Buitenplanse omgevingsplanactiviteit en op grond van Artikel 12.27a en artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is de aanvraag nu alleen beoordeeld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in afwijking van het omgevingsplan voor het nemen van dit 'planologisch basisbesluit'.

Ruimtelijk besluit bouwactiviteit
Voor het concreet uitgewerkt en feitelijk te realiseren bouwproject voor realiseren van de 43 woningen en woongebouw van 12 appartementen, wordt in tweede instantie nog een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen waarbij de stedenbouwkundige/architectonische detaillering, redelijke eisen van welstand, bodem en alle andere omgevingsplanonderdelen waarin dit basisbesluit niet voorziet, aan bod komen.

Uw aanvraag is compleet
De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld.

U heeft met de omwonenden overlegd [Participatie]
Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Een toelichting op de uitgevoerde participatie is opgenomen in de bij deze aanvraag aangeleverde 'ETFAL-rapportage" en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

Adviesrecht gemeenteraad
De gemeenteraad heeft vooraf gevallen aangewezen waarin een bindend advies nodig is voordat een BOPA door het college wordt verleend (artikel 16.15a en artikel 16.15b, Omgevingswet). In het besluit *Lijst Adviesrecht in geval van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten* van de gemeenteraad van Achtkarspelen is opgenomen dat bindend advies nodig is voor woningbouw binnen de bebouwde kom/bestaand bebouwd gebied bij de herstructurering waarbij het aantal woningen meer dan 5 bedraagt.

Het initiatief voor het realiseren van 43 woningen en woongebouw van 12 appartementen, valt niet onder een van de hierboven genoemde uitzonderingen en is derhalve voor bindend advies voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 9 oktober 2025 positief geadviseerd over het project.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen doen wij op basis van de voorschriften, de overwegingen per activiteit en de documenten behorend bij deze vergunning. Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op https://wetten.overheid.nl/zoeken.
- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen.
- Paragraaf 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- Paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van zesentwintig weken.
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

Overwegingen per activiteit
Afwijken van regels in het omgevingsplan
Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen

Uw project is getoetst aan het Omgevingsplan

Omgevingsplan
Het projectgebied is geregeld in het Omgevingsplan gemeente Achtkarspelen. Het gaat op moment van schrijven van de vergunning om het 'tijdelijk omgevingsplan', dat automatisch op 1 januari 2024 in werking is getreden en waarin primair de verschillende (ontwerp) bestemmingsplannen en de gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving en de 'Bruidsschat', zijn opgenomen.

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

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

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.

Vanwege deze afwijkingen kan deze ontwikkeling niet binnenplans (middels een OPA) mogelijk gemaakt worden en wordt er buitenplans afgeweken van het omgevingsplan (middels een BOPA.

Omdat het plan niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan kan gelet op artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving een omgevingsvergunning alleen worden verleend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het toestaan van deze activiteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat:

- er een onderbouwing (ETFAL rapportage) met bijlagen is aangeleverd (met kenmerk Groningerstraat 98 te Surhuisterveen - motivering BOPA opgesteld door Bugel Hajema), waarin alle relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten zijn verantwoord. In dit document wordt onderbouwd dat de voorgestelde woningbouwontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar is en dat het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De conclusies uit deze onderbouwing (ETFAL rapportage) nemen wij over;
- de gemeenteraad op 9 oktober 2025 een positief bindend advies heeft gegeven over de aanvraag. Dit raadsbesluit, alsmede het bij het raadsbesluit behorende voorstel maakt onderdeel uit van het voorliggende besluit;
- wij uw belangen, de belangen van belanghebbenden en het algemeen belang hebben gewogen. Wij willen meewerken aan een afwijking van het omgevingsplan;
- het plan hiermee voorziet in een zo goed mogelijke verdeling, inrichting en benutting van de fysieke leefomgeving.

Conclusie
Voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Bodemsanering: met het uitvoeren van de bodemsanering moet het projectgebied aantoonbaar voldoen aan de kwaliteitsklasse 'Wonen', geschikt voor de functie 'Wonen' zijn en vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen hebben ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging.
- Inpassing: de inpassing van het plangebied is als bijlage 2 in het document 'Groningerstraat 98 te Surhuisterveen - motivering BOPA_Bijlagen bij motivering' opgenomen.
- Ruimtelijk kader: om de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling vast te leggen, zijn in Bijlage 1 bij deze motivering de ruimtelijke kaders opgenomen, waaraan de uitwerking van het plan in het onderdeel bouwen, moet voldoen. Deze ruimtelijke kaders zullen ook aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld.
- Functie 'Wonen': Voor de regels ten behoeve van hoofdgebouwen, met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt verwezen naar de specifieke voorschriften en omgevingsnormen die in Bijlage 1 staan.
- Functie 'Water en groen': Binnen de in Bijlage 1 opgenomen functie water en groen dient minimaal 110 m² water te worden gerealiseerd.
- Overige functies en aanvullend op voorgaande functies: Voor de overige regels wordt verwezen naar de van toepassing zijnde bouw- en gebruiksvoorschriften uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (Bestemmingsplan Surhuisterveen-Dorp).

Bijlagen

Documenten bij het besluit
De onderstaande documenten maken onderdeel uit van dit besluit. Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening(en) die bij dit besluit zijn meegestuurd, zijn leidend:

de volgende in het dso opgenomen en gekenmerkte documenten horen bij dit besluit:

Documentnaam:	**datum:**
Aanvraagformulier Samenvatting 8 september 2025	8 september 2025
Groningerstraat 98 te Surhuisterveen- motivering BOPA	8 september 2025
Groningerstraat 98 te Surhuisterveen- motivering BOPA - bijlagen	8 september 2025
BOPA herontwikkeling huidige locatie Avek Surhuisterveen_Verbeelding	8 september 2025
Mer-beoordeling.	8 september 2025
Proefsleuvenonderzoek	8 september 2025
Archeologisch vooronderzoek	8 september 2025
Luchtfoto bestaand	8 september 2025
Verkavelingsplan	8 september 2025
Participatieverslag	8 september 2025
AERIUS_projectberekening_20251024122401_RaDdkEbjkZR7_Sloop-aanleg-engebruiksfase	30 oktober 2025
AERIUS-berekening Groningerstraat 98 te Surhuisterveen 24-10-2025.	30 oktober 2025