Uitgangspunten/randvoorwaarden ontwikkelgebied “Korfbalvelden Surhuizum”

dd. 8-5-2026

Inhoud

Inleiding 3
1. Plangebied en de ontwikkeling 3
2. Omgevingsplan 4
3. Gemeentelijk en provinciaal beleid 5
3.1 Provinciaal beleid 5
3.2 Gemeentelijk beleid 7
3.3 Buitensportaccommodatiebeleid 8
4. Volkshuisvestelijke kaders 9
4.1 Woningbouw 9
4.2 Ladder van duurzame verstedelijking 10
5. Stedenbouwkundige inrichting 11
5.1 Stedenbouwkundige inpassing 11
5.2 Groenzone 12
5.3 Cultuurhistorische waarden 13
5.4 Archeologie 13
6. Omgevingsfactoren 16
6.1 Milieuzonering 16
6.2 Geur 16
6.3 Geluid 16
6.4 Luchtkwaliteit/Lichthinder/Stofhinder 19
6.5 Bodem 20
6.6 Externe veiligheid 21
6.7 Sloop/Asbest 21
6.8 Stikstof 21
6.9 Plan M.E.R. (milieu effecten rapportage) 22
6.10 Ecologie 22
6.11 Gezondheid 24
6.12 Duurzaamheid & Biodiversiteit 24
6.13 Waterhuishouden 25
7. Inrichting openbare ruimte 26
7.4 Nutsvoorzieningen 28
7.5 Afval 28
8. Financiële & Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29
8.1 Plangebied 29
8.2 Ontwikkelmodel 29
8.3 Participatie 30
9. Mogelijke uitwerking plannen 31
10. Bijlages 33

Inleiding

Met dit document beschrijven we als gemeente de kaders en aandachtspunten om tot een integrale herontwikkeling tot woningbouw te komen voor het ontwikkelgebied de korfbalvelden te Surhuizum. Dit document maakt onderdeel uit van het besluit van 23 juni 2026 en is 1 jaar geldig. Genoemde kaders zijn opgesteld op basis van de geldende wet- en regelgeving en het huidige beleid.

1. Plangebied en de ontwikkeling

Het ontwikkelgebied omvat het perceel, kadastraal bekend als gemeente Surhuizum, sectie A, nummers: 3289 (gedeeltelijk) en 3419 (gedeeltelijk). De locatie maakte eerder onderdeel uit van de sportvelden. De sportvelden worden op dit moment niet meer in z'n geheel gebruikt waardoor er ruimte ontstaat voor woningbouw op het terrein. In het blauw-omlijnde gebied is de nieuwe woningbouwlocatie beoogd.

Afbeelding 1.1: situatie



2. Omgevingsplan

De huidige functie van het perceel betreft de functie sport, zie afbeelding hieronder. Hierbinnen zijn gronden die worden gebruikt voor sportterrein toegestaan. Bouwwerken zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak en ten behoeve van de functie sport. De locatie kent geen bouwvlak en ook is de activiteit wonen niet toegestaan binnen de functie sport. Daarom dient er een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) of omgevingsplan te worden doorlopen om voorgenomen plannen mogelijk te maken. Voorliggend document dient als basis voor de ETFAL motivering (evenwichtige toedeling aan functies) van deze BOPA.



3. Gemeentelijk en provinciaal beleid

3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Grutsk op 'e Romte
In het Streekplan worden de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: 'die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen'. Het Streekplan bevat een beschrijving van welke kernkwaliteiten er zijn en kondigt een nadere uitwerking en waardering aan van deze kernkwaliteiten. De thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte, zoals vastgesteld in maart 2014, vormt deze uitwerking en geeft de provinciale belangen en ontwikkelingsrichting ten aanzien van de kernkwaliteiten.
Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in het gebied Noordelijke Wouden. Van provinciaal belang is:

1. Kleinschalig gebied met hoge dichtheid aan opstrekkende percelen (richting aan het landschap gevend) met grensbeplanting van houtwallen en elzensingels en een dicht netwerk van kleinschalige infrastructuur (zandpaden en sloten), verspreide bebouwing of dun bebouwde linten.
2. De overgang (contrast) van dichte, gerichte verkavelingsstructuren van elzensingels en dykswallen op de zandgronden naar het open veenweidegebied en het kleigebied.
3. De samenhang van historische wegen met bebouwingslinten en rijke schakeringen aan wegbeplanting in verschillende vormen: singels, bomen, hagen; op een aantal locaties grotere groenelementen behorend bij landgoederen in samenhang met het landschap.
4. Een aantal plekken waarbij kleinschalige ontginningen nog herkenbaar gekoppeld zijn aan eenvoudige woningbouwvormen. Deze uitingen maken de specifieke kleinschalige ontwikkelingen in dit gebied leesbaar.
5. De Friese esgebieden rond de Burgumer Mar en Westergeest met hun kenmerkende en afwijkende structuur ten opzichte van omliggende, voornamelijk opstrekkende verkavelingen.
6. De herkenbaarheid en beleefbaarheid van het natuurlijke reliëf in de vorm van dekzandruggen, de vele pingoruïnes, vuursteenvindplaatsen en kleine stuifduinen in restanten van voormalige heidevelden.
7. De karakteristieke langgerekte verkaveling- en bebouwingsstructuren van de hoogveenontginningsgebieden met bijbehorend watererfgoed (vaarten, wijken, bruggen).
8. Karakteristieke blokvormige structuren en verkavelingen met verspreide bebouwing in de heideontginningsgebieden.

Met de ontwikkeling van dit plan moet worden aangesloten bij de provinciale belangen die voor de Noordelijke Wouden relevant zijn. Aangezien het een inbreidingslocatie betreft speelt een deel van bovenstaande belangen op deze locatie niet. Daarnaast is er sprake van zorgvuldig ruimte gebruik doordat er in dit geval sprake is van verdere inbreiding van het dorp.

Omgevingsvisie Fryslân 2019 - De romte diele
Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie wordt nagestreefd door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet op een inbreidingslocatie en houdt rekening met de huidige structuren en karakteristieke kenmerken van het dorp. Het project sluit aan bij deze uitgangspunten van de provincie. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid.

Omgevingsverordening provincie Fryslân
De omgevingsverordening provincie Fryslan 2022 is op 1 januari 2024 in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid vertaald naar regels voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Deze regels zijn van toepassing op afwijkingsprocedures.

Zorgvuldig ruimtegebruik
Binnen bestaand stedelijk gebied wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies, voor zover deze naar aard en omvang passen bij de kern. De provincie is terughoudend met het toestaan van stedelijke functies in het landelijk gebied. Uitbreidingen aansluitend op bestaand stedelijk gebied zijn wel (onder voorwaarden) toegestaan. Bij het voorliggende planvoornemen is er sprake van inbreiding, daardoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Regionale woningbouwafspraken
In 2022 hebben de ANNO gemeenten de Regionale Woondeal gesloten met het Rijk en de provincie. Deze Woondeal voor de periode 2022-2030 is in 2025 herijkt. Afgesproken is dat de regio Noordoost Fryslân zich inzet voor het bouwen van woningen naar behoefte en haar vrijheid voor het vrije programmeren behoudt. De regio stuurt zelf op haar woningbouwprogramma. Het regionale Woonbehoefteonderzoek, uitgevoerd door KAW, vormt hierin de basis. In de Verordening Romte gaat de provincie in op regionale afstemming en heeft de provincie tevens aangegeven dat gemeenten een actueel woonplan moeten hebben. In hoofdstuk 4 wordt beschreven dat het plan binnen het woonplan van de gemeente past.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân.

Ontgrondingenverordening Friesland
Wanneer de plannen concreet zijn kan deze paragraaf worden aangevuld.

3.2 Gemeentelijk beleid

In 2023 is de omgevingsvisie 2023-2040 voor de gemeente Achtkarspelen vastgesteld. De gemeente kent hierin de volgende ambities:

- Wonen: Iedere inwoner een passende woning
- Werken: Iedere inwoner toegang tot werkgelegenheid
- Economie: Vitaal en toekomstgericht
- Leefomgeving: Gezond, veilig en groen
- Ontmoetingsplekken en voorzieningen: toegankelijk voor iedereen
- Mobiliteit: gezond, vlot en veilig
- Klimaat en biodiversiteit: voorkomen, herstellen en aanpassen
- Schone energie: beschikbaar voor iedere inwoner

Belangrijk hierbij zijn de Omgevingskwaliteit en een integrale afweging van de beschikbare ruimte. Aangetoond dient te worden of de ontwikkeling passend is binnen de opgaves en ambities van de omgevingsvisie en de gestelde behoefte (omgevingsvisie: Omgevingsvisie Achtkarspelen 2023 - 2040). Een van de ambities heeft dus als doel een woningvoorraad te creëren die aansluit bij de vraag en behoefte van de inwoners. Dit betekent tevens dat de gemeente nieuw bouwt wanneer die vraag er is. Derhalve is het planvoornemen conform de Omgevingsvisie Achtkarspelen. Het beleid uit de Omgevingsvisie Achtkarspelen staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg. Bij de inrichting van de plannen wordt daarnaast rekening gehouden de inrichting van een groene openbare ruimte.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wanneer er een nieuw omgevingsplan wordt opgesteld voor een projectinitiatief of wanneer er een buitenplanse omgevingsplan activiteit hiervoor dient te worden opgesteld dient er door middel van het opstellen van een ruimtelijk motivering aangetoond te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen.

Welstandskader

Het welstandskader van de gebieden om het plangebied heen zijn in de welstandsnota* ‘bouwen in Achtkarspelen’ aangewezen als *2 – Woongebieden* daar waar de reguliere woonbuurten zijn en 3 – Sport en groen. Binnen *3 – Sport en groen* bevindt zich zowel het buurthuis, de korfbalvereniging als ook het voorgestelde plangebied. Vanuit welstandsoogpunt is het wenselijk dat de woningen die hier gerealiseerd gaan worden aansluiting vinden in de omliggende woongebieden in uitstraling & karakter. Vanuit die hoedanigheid is het gepast om specifiek dit plangebied welstandshalve te wijzigen naar *2 – Woongebieden*.

*welstand; onder de omgevingswet wordt de term *welstand* niet meer gehanteerd maar *uiterlijk van bouwwerken.*

Beeldkwaliteitsplan / aanvulling op het welstandskader
Voor het voorgestelde projectgebied is het beeldkwaliteitsplan een té zwaar middel om in te zetten voor de samenhang in de buurt. De welstandsnota stuurt met 2 – Woongebieden op een samenhangende buurt, waarin samenhang tussen de onderlinge woningen als ook omliggende wijk wordt gezocht. Vanuit het gebiedskader in de welstandsnota is dus de samenhang voldoende geborgd. Enkel één aanvulling op het welstandskader is wel gewenst, en dat is met betrekking tot de materialisatie; gebakken pannen een steenachtig karakter van het hoofdgebouw.

Het plangebied bevindt zich ín Surhuizum en niet langs de randen van het dorp. Vanuit die hoedanigheid is een traditioneel karakter zijnde een materialisatie van stenen gevels en gebakken pannen passend voor de aansluiting aan de omliggende woonwijken.

3.3 Buitensportaccommodatiebeleid

De gemeentelijke sportveldenlocatie die (deels) door de korfbalvereniging wordt gebruikt is in gezamenlijk overleg met betrokken partijen als meest gewenste bouwlocatie bestempeld. De reden hiervoor is dat de gronden van de sportvelden zijn gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, in eigendom zijn van de gemeente, er voldoende ruimte aanwezig is voor een goed woningbouwprogramma en de huidige gebruiker (korfbalvereniging DTS) van deze sportvelden heeft aangegeven met minder trainingsruimte verder te kunnen, mits wordt getoetst en voldaan aan de bondsnormen, waaronder begrepen de KNKV-afmetingen voor wedstrijd- en trainingsvelden.

Op het moment van schrijven ligt er een voorstel voor nieuw buitensportaccommodatiebeleid. Dit is echter nog niet inhoudelijk behandeld door de raad, maar het ligt wel in de lijn der verwachting dat er in 2026 een besluit over wordt genomen. In het voorstel is opgenomen dat de gemeente verantwoordelijk wordt voor de renovaties en aanleg van alle benodigde wedstrijd- en trainingsvelden en om de bondsnormen als toetsingskader te gebruiken en zich daar als gemeente aan te conformeren. Voor de berekening van het aantal benodigde velden en speeluren zijn de capaciteitsberekeningen van de betreffende sportbonden (in dit geval de KNKV) leidend.

De uiteindelijk uitkomsten bepalen mede de omvang / begrenzing van het woningbouwgebied.

4. Volkshuisvestelijke kaders

4.1 Woningbouw

Algemene gegevens en programmarichtlijn

Op basis van het KAW behoefte onderzoek zijn de volgende gegevens voor Surhuizum samengevat.

Wat zien we specifiek in dit dorp?

- Naar verhouding: relatief veel stellen en gezinnen, minder 1-persoonshuishoudens. Jong en oud in balans. Meer midden en hoge inkomens.
- 15% SH.

Waar richt je je op in je programma?

- Sociale huur: GGB seniorenwoningen.
- Middenhuur: geen behoefte.
- Koop: verschillende typologieën voor gezinnen en stellen in midden en hogere segment, zorgt ook voor doorstroming en ruimte voor starters.

Huidige samenstelling voorraad

HUUR	EGZ		APP		GGB LLB	
	SH < € 900	MH > € 900	SH < € 900	MH > € 900	SH < € 900	MH > € 900
%	12%	5%	2%	<1%	2%	<1%
Bouwjaar	1971	1955	1983		1969	
Grootte	90	200	45		85	

KOOP	RIJ				2^1			VRIJ				APP				GGB LLB		
	GK < € 275K	BB < €355K	MD-L < € 485K	MD-H/D > € 485K	BB < 355K	MD-L < € 485K	MD-H/D > € 485K	BB < 355K	MD-L < € 485K	MD-H < € 610K	D > € 610K	GK < € 275K	BB < €355K	MD-L < € 485K	MD-H/D > € 485K	BB < €355K	MD-L < € 485K	MD-H/D > € 485K
%	6%	<1%	<1%	<1%	10%	<1%	<1%	30%	17%	8%	4%	<1%	<1%	<1%	<1%	5%	<1%	<1%
Bouwjaar	1974				1982			1953	1954	1955	1969					1970		
Grootte	120				125			160	230	265	505					110		

Programmaleidraad voor Surhuizum

	JONGEREN, 1+2					GEZINNEN						OUDEREN, 1+2					
	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 275K	KO < € 355K	KO > € 355K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K
Surhuizum	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	

*Met SH < € 900 voor jongeren en ouderen bedoelen we: multi-inzetbaar voor meerdere doelgroepen. * Deels ook geclusterd / beschut karakter.*

Woondeals

In de Woondeal van de regio Noordoost-Fryslân is opgenomen dat de regio vrij is in het programmeren van woningen, mits de behoefte aan deze woningen kan worden aangetoond. Dit geeft de regio de mogelijkheid om naar eigen inzicht te sturen op balans op de woningmarkt. De regio doet dit door middel van het regionale woonbehoefteonderzoek waarvan de meest recente variant in de zomer van 2025 is opgeleverd.

Koppeling de vraag in Surhuizum

Voor Surhuizum geldt dat er nog voor de periode 2025-2035 ruimte is voor een netto toevoeging van +/- 20 woningen. Dit dient afgezet te worden tegen de huidige plannen of planning die nog in wording zijn op andere plekken in het dorp.

Programma

In de Woondeal zijn voor een woningbouwplan van meer dan 12 woningen afspraken gemaakt en uitgangspunten vastgelegd waarmee de betaalbaarheid voor verschillende doelgroepen moet worden geborgd; Dit betekent voor Surhuizum concreet; 30% sociale huur, 36% betaalbare koop, 34% dure koop.

Op basis van het behoefte onderzoek van KAW is er in voorliggend plan ruimte voor de volgende woningen;

- 6x sociale huur (combinatie van woningen voor ouderen en starters/kleine huishoudens)
- 4x koop voor starters/ kleinere huishoudens, tussen de 275.000, 355.000 en 405.000 euro. (Betaalbare koop)
- 4x koop voor ouderen in het duurdere segment tussen de 405.000 en 610.000 euro. (betaalbaar en dure koop)
- 2x koop voor gezinnen in het duurdere segment >610.000 euro. (Dure koop)

Daarbij is de fysieke ruimte van het plangebied, de woondeals en de overige plannen in Surhuizum in acht genomen (hier zit nog wel wat ruimte in voor één meer of minder, maar net hoe de puzzel past). De woningen voor ouderen dienen als nultreden woning te worden uitgevoerd. Onder nultredenwoningen wordt het volgende verstaan; *Nultredenwoningen zijn reguliere zelfstandige woningen die zwel intern als extern toegankelijk zijn voor een bewoner met een lichte mobiliteitsbeperking. Dit houdt in dat de woningen extern toegankelijk zijn zonder trap te lopen. Dit kan door afwezigheid van een trap, of door aanwezigheid van een lift. En dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zich op één verdieping bevinden en daarmee zonder traplopen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw en behoeven geen aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met traplift is geen nultredenwoning.*

4.2 Ladder van duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hieruit vloeit de verplichting voort om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Daarbij wordt gekeken naar de behoefte aan deze woningen en of de plannen niet binnen het stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd. Van deze woningbouwontwikkeling dient beoordeeld te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling; het gaat hier om meer dan 11 woningen en daaruit volgt dat een onderbouwing t.a.v. de ladder noodzakelijk is.

5. Stedenbouwkundige inrichting

5.1 Stedenbouwkundige inpassing

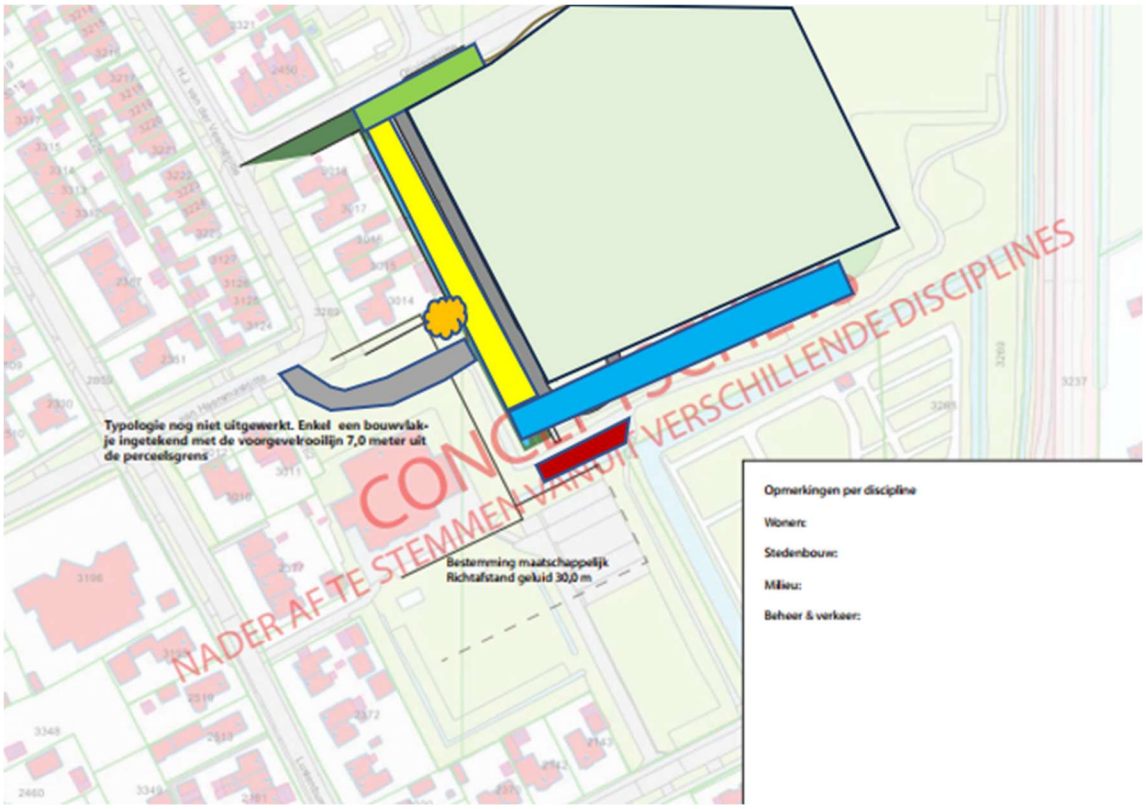
Voor een passende stedenbouwkundige inpassing van dit gebied wordt breder gekeken dan enkel het betreffende perceel. De nieuwe woningen zullen immers moeten aansluiten bij de omgeving en geen eigen wijk op zichzelf gaan vormen. Het uitgangspunt is dus om de voorgestelde nieuwe woningen onderdeel te maken van de bestaande woonwijk. Dat wil zeggen dat er sprake moet zijn van een goede verbinding en inpassing van de nieuwe woningen in het grotere geheel. Dit kan worden gedaan door middel van een weg van het noorden naar het zuiden te laten lopen. Daarnaast zal in uitstraling en materialisatie ook aansluiting worden gezocht bij de bestaande buurt. De buurt omvat een veelvoud aan typologieën zoals ook beschreven in de volkshuisvestelijke kaders. Door een prettige compositie van de verschillende woontypen is er speelsheid in het straatbeeld zonder te veel onrustigheid. De woonwijk zou kunnen bestaan uit een doorlopende openbare weg waar aan weerszijden woningbouw gerealiseerd wordt, hierdoor is de woonkwaliteit van het plan op zichzelf ook voldoende. Ten oosten van de nieuwe woningen kan dan een landschappelijke inpassing worden voorzien wat een extra wandelroute zal worden die bijbehorend aan de bestaande groene inpassing is. Deze zone tussen de sportvelden en woningbouw, kan niet gebruikt worden voor één van deze twee functies omdat deze twee functies gescheiden moeten blijven in verband milieucontouren en geluidsafstanden, en kan derhalve als kwalitatieve meerwaarde worden ingezet voor de gehele wijk zijnde een fijnmaziger netwerk aan omloopjes. De bestaande groene inpassing aan de achterzijde van de woningen aan de H.J. van der Veenstrjitte kan als het ware worden verlegd naar het oosten om de nieuwe woningen onderdeel te maken van de woonwijk. Dit geeft tegelijkertijd ook de mogelijkheid om zowel de nieuwe als ook de oude woningen een formele achterom te geven middels een steeg, ook mogelijke wateroverlast kan hier door een afvoer volwaardig worden afgedaan/opgelost.

Vlekkenplan



5.2 Groenzone

In verband met het woonplan rondom het korfbalveld in Surhuizum is het terrein beoordeeld op de bestaande groenstructuren en de gevolgen van de plannen voor het groenbeheer. Hieronder volgen de bevindingen en aanbevelingen met betrekking tot behoud, verwijdering en compensatie van het groen.



Bestaande groenstroken

Er zijn enkele stroken groen die zonder bezwaar verwijderd kunnen worden, mits de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

De groene en de gele strook op de tekening kunnen verwijderd worden. De blauwe strook moet behouden blijven. De bruine strook mag verwijderd worden als de naastliggende sloot gebruikt gaat worden als hoofdwatergang.

- Voor het rooien dient een kapvergunning te worden aangevraagd.
- De te verwijderen beplanting moet voor 100% worden gecompenseerd elders op het terrein. Compensatie kan plaatsvinden door herplant van bomen, struiken of andere beplanting binnen de projectgrenzen.
- De groenstrook achter het hek langs de sportvelden moet behouden blijven. Verwijdering van deze beplanting zou het parkachtige karakter van het aangrenzende pad aantasten.

Aanleg van een sloot en onderhoudsstrook

Als er binnen het plangebied een sloot wordt aangelegd, gelden de volgende aandachtspunten:

- Rondom de sloot moet een onderhoudsstrook van minimaal 5 meter breed worden gerealiseerd om goed beheer te kunnen uitvoeren. Het is niet wenselijk om beplanting direct langs de sloot te plaatsen, aangezien dit het onderhoud bemoeilijkt.

Behoud van waardevolle bomen
Bij eventuele graafwerkzaamheden (zoals de aanleg van een nieuwe sloot) dient zorgvuldig rekening gehouden te worden met de wortelzone van aanwezige bomen.

- De aanwezige grote boom (oranje op bovenstaande tekening) nabij de geplande sloot heeft een hoge beeld- en natuurwaarde en moet worden behouden.

Voorkomen van verharding in waardevol groen
Het wordt afgeraden om in bepaalde zones een weg of verhard pad aan te leggen. (Grijze vlakken op de tekening)

- Deze locaties kenmerken zich door een goed ontwikkelde groenstructuur en een aantrekkelijk parkachtig karakter dat behouden dient te blijven.

Kans voor duurzame en biodiverse inrichting
Er wordt aanbevolen om de inrichting van het terrein aan te grijpen om de biodiversiteit en waterberging te versterken.

- Overweeg de aanleg van een wadi (waterbergende laagte) in het terrein.
- Combineer dit met een bloemenweide om de ecologische waarde te vergroten. Dit bevordert de aanwezigheid van zoogdieren, vogels en insecten, en draagt bij aan een klimaatbestendige inrichting.

5.3 Cultuurhistorische waarden

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dit kan door middel van de Cultuurhistorische kaart Fryslan (CHK) onderzocht worden. Daarnaast heeft de gemeente Achtkarspelen recentelijk de erfgoednota & -verordening vastgesteld.

Gemeentelijk Erfgoed
Wanneer er sprake is van een gemeentelijk- of rijksmonument dient men op passende wijze rekening te houden met de objecten in het plangebied. Op de gronden van dit plangebied zijn geen bekende erfgoedwaardige elementen aanwezig.

Overige cultuurhistorische waarden
Ook op andere cultuurhistorische kaarten zoals de CHK2 zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Waardoor er binnen dit plangebied geen rekening gehouden hoeft te worden met erfgoed, gemeentelijk al dan niet van een hogere overheid. Uitzondering hierop is *hoofdstuk 5.4 - Archeologie* welke in het betreffende hoofdstuk nader wordt toegelicht.

5.4 Archeologie

De omgang met het cultureel erfgoed in onze leefomgeving is per 2024 geregeld in de Omgevingswet. Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. Voor het onderdeel archeologie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd.

Steentijd-Bronstijd
Op de FAMKE-kaart van de provincie geldt voor het plangebied op de kaart ‘steentijd – bronstijd’ het volgende advies; Onderzoek bij grote ingrepen: Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Het plangebied is niet van dermate omvang dat voor dit onderdeel archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

IJzertijd-Middeleeuwen
Op de kaart ‘ijzertijd – middeleeuwen’ geldt het advies karterend onderzoek 3 (middeleeuwen). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen (…). In dit geval is het plangebied groter dan 5000m2. Daarmee is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologisch vooronderzoek
Binnen het plangebied is in opdracht van gemeente Achtkarspelen door RAAP een archeologisch vooronderzoek: een karterend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd. Het RAAP-rapport 8202 “Plangebied Sportveld te Surhuizum, gemeente Achtkarspelen”, met de bestandsnaam RAAPrap_8202_ASUR_20260305 is op 5 maart 2026 opgeleverd en als bijlage 1 opgenomen.



In het plangebied zijn 6 boringen uitgevoerd. De laagopeenvolging (in het algemeen) als volgt: onder een verstoord, bruingrijs, humeus zandpakket (waarschijnlijk subrecent opgebracht), bevindt zich een laag subrecent verstoord zand (geel of lichtbruingrijs zand met zand- en humusbrokken). Het betreft mogelijk een verploegde laag. Het verstoorde pakket varieert in dikte van 0,70 m in boring 2 (0,33 m -NAP) tot 1,60 m in boring 6 (0,52 m -NAP). Hieronder ligt een pakket geel, niet-verstoord dekzand (C-horizont). Het is niet uitgesloten dat hierin dieper ingegraven grondsporen voorkomen uit verschillende perioden (van prehistorie t/m nieuwe tijd). Onder het dekzand ligt keileem (lichtgroengrijze, sterk zandige, zwak grindige leem) en/of fluvioperiglaciaal zand (lichtgeelgrijs, sterk siltig, zeer fijn zand). Boring 5 is mogelijk in de rand van een gedempte sloot gezet, zoals zichtbaar op meerdere historische kaarten, aangezien het verstoorde pakket hier tot dieper reikt dan in de boringen 1 t/m 4 (tot 1,02 m mv). In boring 6 reikt het verstoorde, gedempte pakket tot 1,6 m -mv. Mogelijk heeft in de tuin van de buitenplaats Woudlust een gracht of vijver gelegen die later gedempt is. In boringen 1 t/m 4 ligt een verstoord pakket op intact dekzand (C-horizont). Het is niet uitgesloten dat hierin dieper ingegraven grondsporen voorkomen. Dergelijke sporen kunnen dateren uit de prehistorie t/m de nieuwe tijd. Deze dekzand-laag is daarmee een archeologisch relevante niveau. In boringen 5 en 6 zijn gedempte pakketten aangetroffen, mogelijk verwant aan een sloot en gracht of vijver.

Deze demping van de gracht of vijver lijkt (sub)recent en verband te houden met de buitenplaats Woudlust. In een vijver/gracht kunnen nog oudere lagen bevinden of afval gerelateerd aan de buitenplaats. Daarmee is de vijver/gracht archeologisch relevant. De sloot is op basis van de aard van het spoor en de datering niet archeologisch relevant.
Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Er is namelijk een intact dekzandniveau en een mogelijke gracht of vijver aangetroffen. Daarom wordt geadviseerd om de plannen zodanig aan te passen dat verstoring wordt voorkomen. Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming de onderstaande vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen. Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt aanbevolen aanwezige archeologische resten ex situ te behouden door middel van een opgraving. Gezien de aard van de geplande graafwerkzaamheden zou dit onderzoek uitgevoerd moeten worden als een opgraving (variant archeologische begeleiding).

Beoordeling
Op 26 januari 2026 is een eerste beoordeling uitgevoerd op het RAAP-rapport door Steunpunt monumentenzorg Fryslan. Zoals het historisch kaartmateriaal illustreert was Woudlust van een (zeer) bescheiden omvang vóór de latere 18de eeuw. Waarschijnlijk heeft het in deze oudere periode geen buitengewone status genoten en betrof het een ‘gewone’ boerderij. De formele tuinen uit de latere 18de eeuw illustreren dat het gebouw vanaf deze tijd meer aanzien genoot. Het diepere spoor dat is aangeboord in boring 6 en wordt geïnterpreteerd als mogelijke vijver, is niet zichtbaar op de historische kaarten (KM, Eekhoff). Nu geniet Eekhoff niet de mate van precisie om dergelijke landschapselementen te kunnen duiden en is het goed mogelijk dat de (formele al dan romatische) tuinen nog intact waren in deze periode. Het is dus mogelijk dat een eventuele vijver op deze locatie verband houdt met een romantisering van de formele tuin zoals deze in de latere 18de eeuw is gerealiseerd. In de loop van de 19de eeuw werden de formele tuinen uit de 17de en 18de eeuw veelal omgebouwd tot romantische landschappen, waarbij een ‘natuurlijke’ vijver vrijwel altijd onderdeel uitmaakte van het ensemble. Dit lijkt hier ook de meest waarschijnlijke verklaring voor het diepe spoor in boring 6. Gezien de grote hoeveelheid historische informatie die beschikbaar is voor de 19de eeuw en later, is een archeologisch onderzoek naar dit spoor van weinig toegevoegde waarde. Voor het gebied geldt een onderzoeksplicht vanwege de verwachting voor vroeg- of volmiddeleeuwse veenterpjes. Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat deze verwachting voor het plangebied kan komen te vervallen. In het plangebied is geen veen meer aanwezig, waarmee het relevante niveau wat betreft de Middeleeuwen nagenoeg geheel is verdwenen. Eventuele diepere sporen, zoals een waterput, zouden nog tot in de C-horizont zichtbaar kunnen zijn. De archeologische relevantie van dergelijke geïsoleerde restanten van een (middeleeuwse) vindplaats is echter twijfelachtig. De verwachting voor oudere perioden was al laag (onderzoek vanaf 2,5 ha volgens provinciaal beleid) en kan op basis van het onderzoek niet worden bijgesteld. De aanwezigheid van een siertuin (met waarschijnlijk verschillende fasen en daaraan gerelateerd grondverzet) onderschrijft enkel dat eventuele oudere perioden verstoord zijn geraakt, zoals boringen 5 en 6 illustreren. Het betreft in dit geval dus in het beste scenario een afgetopt, deels verstoorde locatie waarvoor op dit moment geen concrete aanwijzingen zijn voor een vindplaats.

Conclusie
Het advies van Steunpunt Monumentenzorg Fryslân is om het voorgedragen selectieadvies niet over te nemen en de voorgenomen ingreep vrij te stellen van archeologisch onderzoek. De gemeente Achtkarspelen neemt dit advies over en daarmee komt het door RAAP opgestelde selectieadvies te vervallen.

6. Omgevingsfactoren

6.1 Milieuzonering

Getoetst is of er vanuit milieukundig oogpunt beperkingen zijn waarmee op voorhand rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied.De geplande woningbouw is bestemd in een gemengd gebied. Ten zuidwesten ligt het dorpshuis (milieucategorie 2) in een maatschappelijke bestemming. Ten oosten ligt een sportveld met verlichting (milieucategorie 3.1) in een sport bestemming. De bijbehorende richtafstanden zijn 10 meter en 30 meter van de gevel van de geplande woningen tot de perceelsgrenzen van 'maatschappelijk' en 'sport'. Aan de richtafstand voor het dorpshuis en het sportveld wordt niet voldaan. Met een akoestisch onderzoek is in beeld gebracht dat met maatregelen toch sprake is van een evenwichtige toewijzing van functies aan locaties. Met betrekking tot de uitkomsten van het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

6.2 Geur

Plangebied ligt niet binnen het gebied van de Verordening geurhinder en veehouderij Achtkarspelen. Geur is op deze locatie dan ook niet van toepassing. Er geldt geen geurbeleid voor Surhuizum en er zijn geen bedrijven in de omgeving die voor geurhinder kunnen zorgen.

6.3 Geluid

In opdracht van de gemeente Achtkarspelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor een omgevingsplanactiviteit. Aanleiding is de mogelijke ontwikkelingslocatie voor woningbouw in Surhuzum. De beoogde locatie is weergegeven op afbeelding 1.1: situatie, het blauw omcirkeld gebied. Het betreft een deel van de huidige korfbalvelden (adres: Olivierstrjitte 7 Surhuzum).

Afbeelding 1.1: situatie



Ten aanzien van de beoogde woningbouw is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Geluidmeesters, rapport “Akoestisch onderzoek ontwikkelingslocatie Sportvelden Surhuzum, van 21 juli 2025, versie 3, met het kenmerk 0423-R-25-A. Het rapport is als bijlage 2 opgenomen.
Onderdeel bij de uiteindelijke aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit is het aantonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het akoestisch onderzoek zijn in dit kader de volgende geluidaspecten beschouwd:
1. Wegverkeerslawaai.
2. Industrielawaai korfbalvelden en dorpshuis.
3. Cumulatie en gezamenlijk geluid.
4. Overige akoestische aandachtspunten.

Wegverkeerslawaai
Op basis van de nieuwe regels onder de Omgevingswet is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai op gevoelige functies (in dit geval woningen) noodzakelijk. 30 km/u-wegen dienen ook in deze beoordeling te worden beschouwd. Of een akoestische beschouwing nodig is, hangt af van de verkeersintensiteit van de 30 km/u-weg. Dit dient nader te worden beschouwd voor de wegen binnen het nieuwe plangebied maar ook voor de huidige omliggende wegen. De planlocatie is gelegen nabij de Uterwei N358 (bronsoort: provinciale wegen). Doel van het onderzoek is het vaststellen of en zo ja in hoeverre deze weg een belemmering vormt om woningbouw op de locatie te realiseren. Er is nog geen definitief (inrichtings)plan van de te realiseren woningen. In de berekeningen is uitgegaan van woningen bestaande uit ten hoogste drie geluidgevoelige bouwlagen. Voor de beoordelingshoogte is uitgegaan van 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter boven plaatselijk maaiveld. Er worden uitsluitend woningen gerealiseerd die bestaan uit twee bouwlagen. Daarom kan de beoordelingshoogte van 7,5 meter buiten beschouwing worden gelaten. Dit geldt ook voor een woning met een derde bouwlaag als daar uitsluitend onbenoemde ruimte (bv. zolder) wordt gerealiseerd. Uit de resultaten blijkt op een deel van de ontwikkelingslocatie, voor alle beoordelingshoogten (bouwlagen), de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Op de uiterste begrenzing bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 51 dB Lden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden.

Industrielawaai korfbalvelden en dorpshuis
De planlocatie is gelegen nabij het resterende deel van de korfbalvelden en het dorpshuis. Om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de geluidemissie hiervan inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Ook is beoordeeld of de korfbalvelden en/of het dorpshuis door de ontwikkeling in de mogelijkheden worden beperkt.Voor het vaststellen van de representatieve bedrijfssituatie is, zowel voor de korfbalvelden als het dorpshuis, uitgegaan van de maximale situatie die met het huidige gebruik kan voorkomen. Dit betekent dat niet de maximaal planologische mogelijkheden zijn beschouwd maar wel de maximale akoestische situaties die op dit moment zijn te voorzien.

Uitkomsten korfbalvelden
Uit de rekenresultaten blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) ter plaatse van de ontwikkelingslocatie voldoen aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie. De maximale geluidniveaus (LAmax) zijn ter plaatse van de ontwikkelingslocatie tot 14 dB hoger dan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie. Deze waarden worden veroorzaakt door de scheidsrechtersfluit. Uit de geluidmetingen blijkt namelijk dat een standaard scheidsrechtersfluit een maximaal bronvermogen heeft van 122 dB(A). Er zijn echter ook scheidsrechterfluiten met een aanzienlijk lager bronvermogen, zoals de FOX 40 Pearl. Het maximale geluidvermogen van een dergelijke geluidarme scheidsrechtersfluit is maar liefst (122 - 90 =) 32 dB lager dan het gehanteerde uitgangspunt.

Te nemen maatregel korfbalvelden
Indien de maatregel, het toepassen van geluidarme scheidsrechtersfluiten met een maximaal bronvermogen van ten hoogste 105 dB(A), wordt doorgevoerd voldoen de geluidniveaus zowel aan de waarden uit het Omgevingsplan als de VNG-publicatie (stap 2). Dit betekent dat de korfbalvelden dan niet worden beperkt in de akoestische mogelijkheden. Daarnaast voldoen zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) als de maximale geluidniveaus (LAmax) aan de waarden uit het Omgevingsplan. Dit betekent dat de korfbalvereniging dan niet beperkt wordt in de akoestische mogelijkheden. Daarmee is er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uitkomsten dorpshuis
Uit de rekenresultaten blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) ter plaatse van de ontwikkelingslocatie de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie overschrijden. Deze overschrijding bedraagt ten hoogste 7 dB zodat ook niet aan de 5 dB ruimere normen uit stap 3 van de VNG-publicatie kan worden voldaan. De maximale geluidniveaus (LAmax) ter plaatse van de ontwikkellocatie voldoen aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie. Vanwege de overschrijdingen zijn dan ook akoestische maatregelen beschouwd waarmee de geluidbelasting gereduceerd kan worden .

Te nemen maatregel dorpshuis
In een overleg tussen de gemeente, de werkgroep "geWOON" Surhuzum, Plaatselijk Belang en vertegenwoordigers van zowel de korfbalvereniging als het dorpshuis en GeluidMeesters BV zijn de volgende drie maatregelen besproken waarmee de geluidafstraling vanwege het dorpshuis kan worden teruggedrongen:

1. De entree naar de soosruimte zal niet meer plaatsvinden via de bestaande deur in de oostgevel. Er zal gebruik worden gemaakt van de hoofdingang in de zuidgevel. De soosruimte is dan bereikbaar via de foyer. Hierdoor is geen sprake meer van stemgeluid voor de (voormalige) deur in de westgevel.
2. In de foyer zal in de representatieve bedrijfssituatie geen sprake meer zijn van feesten en partijen. Hier is uitsluitend sprake van achtergrondmuziek waardoor het binnenniveau met 25 dB is verlaagd van 95 naar 70 dB(A).
3. De ramen van de soosruimte zullen worden voorzien van extra geluidisolerend glas waardoor de geluidisolatie met ten minste 15 dB wordt verbeterd van 25 naar 40 dB;

Indien deze maatregelen worden doorgevoerd voldoen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) en de maximale geluidniveaus (LAmax) zowel aan de waarden uit het Omgevingsplan als de VNG-publicatie (stap 2). Dit betekent dat het dorpshuis dan ook niet verder wordt beperkt in de akoestische mogelijkheden.
Daarmee is sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Cumulatie en gezamenlijk geluid
Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient het gecumuleerd geluid, het geluid van verschillende bronnen tezamen op de gevel, te worden beoordeeld. Hierbij wordt rekening gehouden met de hinderbeleving van verschillende bronnen. Om vast te stellen of sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting op de woningen is het gecumuleerd geluid als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai vastgesteld.

De gecumuleerde geluidbelasting varieert tussen de 50 en 54 dB. Dit is te kwalificeren als “redelijk” tot “goed”.
Op basis van artikel 4.103 Bbl mag de karakteristieke gevelwering niet kleiner zijn dan het verschil tussen de gevelbelasting en 33 dB (binnenniveau). Dit komt neer op een benodigde geluidwering voor de maatgevende woning van maximaal (53-33 =) 20 dB. Deze uitkomst voldoet aan de basiseis van 20 dB uit artikel 4.102 Bbl. Er is dan ook geen aanvullend gevelweringsonderzoek nodig.

Overige akoestische aandachtspunten
In het akoestisch onderzoek is ook kort ingegaan op de volgende aanvullende aspecten:
1. Beperken geluidhinder bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden
Tijdens de bouwfase dient rekening te worden gehouden met algemene rijksregels over tijdstippen van bouwen en het geluidniveau door de werkzaamheden. Daarmee zal overlast op de omgeving tot een minimum worden beperkt.
2. Installaties voor warmte- of koudeopwekking
Eventuele installaties voor warmte- of koudeopwekking zullen moeten voldoen aan de geluidgrenswaarden uit het Bbl. Om aan deze geluidgrenswaarden te kunnen voldoen dient een keuze te worden gemaakt voor de juiste (stille) apparatuur en plaatsing tot erfgrenzen.*3. Technische bouwregels*
In het Bbl staan bouwregels om geluidhinder binnen een woning te voorkomen. Bij het ontwerp van de woningen binnen de planlocatie dient met deze regels rekening te worden gehouden.*4. Naastgelegen evenementenlocatie*
Naast de planlocatie, op het parkeerterrein van het dorpshuis, worden zo nu en dan evenementen georganiseerd. De gemeente dient af te wegen of deze situatie acceptabel is.
5. *Weg door plangebied*
In het plangebied wordt mogelijk een weg aangelegd welke een aansluiting krijgt op de Olivierstraat en de Bartemerwei. De verkeersintensiteit van de omliggende wegen is ruim lager dan 2500 motorvoertuigen per dag. De geluidbelasting van het verkeer op die nieuwe weg hoeft daarom niet beoordeeld te worden.

Conclusie
Het akoestisch onderzoek is op zorgvuldige en uitgebreide wijze tot stand gekomen. Uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeerslawaai geen belemmering is voor het realiseren van woningbouw. Voor de korfbalvelden en het dorpshuis zijn in het onderzoek te nemen maatregelen opgenomen. Deze maatregelen worden als voorwaarden opgenomen in de vergunning. Eveneens wordt rekening gehouden met de overige akoestische aandachtspunten. Daarom kan worden gesteld dat voor het aspect geluid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4 Luchtkwaliteit/Lichthinder/Stofhinder
Ten aanzien van luchtkwaliteit, lichthinder en stofhinder dient te worden aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling niet voor een onevenredige overlast zorgt. Met betrekking tot luchtkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 6.8 Stikstof. Bij het sportveld is kunstmatige verlichting aanwezig. Om hinder van deze verlichting te voorkomen wordt de richtlijn van de Nederlandse stichting voor verlichtingskunde (NSVV) gehanteerd. Er zijn geen activiteiten in de omgeving aanwezig waarbij stoffen worden opgeslagen of geproduceerd waarbij stof in de lucht verwacht kan worden. Daarom kan worden gesteld dat voor de aspecten luchtkwaliteit/licht- en stofhinder sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5 Bodem

Binnen het plangebied is in opdracht van gemeente Achtkarspelen door WMR Rinsumageest bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemrapport “Verkennend bodemonderzoek Olivierstrjitte, Surhuizum", met het rapportnummer 250654/JvdM is op 3 december 2025 opgeleverd en als bijlage 3 opgenomen.

Kwaliteitswaarborg

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725:2023 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek) en NEN 5740:2023 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond). Het veldwerk is uitgevoerd conform de SIKB-protocollen 2001 en 2002. WMR Rinsumageest bv is voor uitvoering van de veldwerkzaamheden bij (water)bodemonderzoek gecertificeerd door Normec volgens de BRL SIKB 2000 (certificaatnummer NC-SIK-20365).

Veld- en laboratoriumwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 24 november 2025. De boringen zijn uitgevoerd met een edelmanboor. Tegelijkertijd is het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en asbestverdachte materialen. De chemische analyses van de grond en het grondwater zijn uitgevoerd in het geaccrediteerde laboratorium van Eurofins Analytico.

Uitkomsten

Op basis van de onderzoeksresultaten kan beoordeeld worden of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de nieuwbouwplannen. Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. In de bovengrond van twee boringen (in het midden van het plangebied aan de noord- en zuidzijde) zijn sporen baksteen aangetroffen. Van de grond zijn zes mengmonsters samengesteld. Van het grondwater zijn separaat monsters genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740. De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- in de mengmonsters van de grond zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 en 2 zijn geen verhoogde concentraties gemeten.

Conclusie

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door een erkende bodemintermediair zoals opgenomen in bijlage C van de Regeling bodemkwaliteit 2022. Er is uitgegaan van de juiste onderzoeksstrategie. Op basis van de gemeten gehalten in de grond en het grondwater kan de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, aangenomen worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouwplannen. Dit geldt ook voor eventuele slootdemping. Daarom kan worden gesteld dat voor het aspect stikstof sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Om te toetsen of er in de omgeving van het plangebied externe veiligheidsrisico's spelen is de Atlas Veiligheid geraadpleegd. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen activiteiten met externe veiligheidsrisico's aanwezig die invloed hebben op het plangebied .Externe veiligheid levert geen belemmering op voor de ontwikkeling in het plangebied. Daarom kan worden gesteld dat voor het aspect externe veiligheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.7 Sloop/Asbest

Er wordt op deze locatie niet gesloopt, een asbestinventarisatierapport is daarom dan ook niet van toepassing.

6.8 Stikstof

Bij het uitvoeren van het initiatief komen stikstofemissies vrij. In het kader van mogelijke stikstofdepositie op omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is een stikstofonderzoek noodzakelijk. Hierin dient zowel de sloop-, bouw-, en aanlegfase als de gebruiksfase te worden beoordeeld.

In opdracht van gemeente Achtkarspelen is BJZ.nu gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken. De "AERIUS-berekening Surhuizum, Olivierstrjitte" is op 25 november 2025 opgeleverd en als bijlage 4 opgenomen, inclusief aanleg- en gebruiksfase. De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2025.

Uitgangspunt berekening

De berekening voorziet in een worst-case berekening. De verdere uitwerking van het plan komt in een later stadium. In deze berekening is daarom een worst-case scenario geschetst door te rekenen met 15 vrijstaande grondgebonden woningen. Dit aantal woningen sluit aan op de woningbouwprogrammering van Surhuizum.

Aanlegfase

Binnen de aanlegfase (realisatie voornemen) is in voorliggend geval sprake van de volgende activiteiten (bronnen) die bijdragen aan de emissie van stikstof:

1. Verkeersgeneratie bouwverkeer van en naar het projectgebied;
2. Laden en lossen van vrachtwagens;
3. Emissie koude start bouwverkeer;
4. Te benutten werktuigen binnen het projectgebied.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn als bijlage 5 van het rapport opgenomen.

Gebruiksfase
Binnen de gebruiksfase (beoogde situatie) is in voorliggend geval sprake van de volgende activiteiten (bronnen) die bijdragen aan de emissie van stikstof:

1. Gasverbruik woningen;
2. Verkeersgeneratie gebruiksverkeer van en naar het projectgebied;
3. Emissie koude start gebruiksverkeer.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn als bijlage 6 van het rapport opgenomen.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het beoogde woningbouwproject betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig. Daarom kan worden gesteld dat voor het aspect stikstof sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
De verdere uitwerking van het plan komt in een later stadium, dan is er mogelijk een nieuwe beoordeling van stikstof nodig. Verwachting is niet dat dit tot grote wijzigingen zal leiden.

Plan M.E.R. (milieu effecten rapportage)

Voor de ontwikkeling moet een mer-beoordeling worden opgesteld. Of een besluit project mer-plichtig is of mer-beoordelingsplichtig is kan worden afgeleid uit bijlage V bij het omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het omgevingsbesluit.

6.9 Ecologie

Met het planvoornemen dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat. Binnen het plangebied is in opdracht van gemeente Achtkarspelen door Bureau FaunaX B.V. een Quickscan Ecologie uitgevoerd. Het rapport “Quickscan Ecologie Realisatie woningen Olivierstrjitte 7 te Surhuizum", op 30 oktober 2025 opgeleverd en als bijlage 7 opgenomen. Bij dit onderzoek wordt een inschatting gemaakt van de (mogelijk) binnen de invloedssfeer van het project aanwezige beschermde natuurwaarden en de effecten van de voorgenomen plannen op deze waarden.

Onderzoeksopzet
De Quickscan bestaat uit een bureaustudie en een veldbezoek. Een ecologische Quickscan of beoordeling is meestal de eerste stap van ecologisch onderzoek en is bedoeld om een inschatting te maken van de mogelijke effecten op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna en/of natuurgebieden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Het veldonderzoek voor deze Quickscan is uitgevoerd op donderdag 16 oktober 2025. Dit onderzoek bestond uit een visuele inspectie van het plangebied, waarbij is gelet op de aanwezigheid van (of sporen van) beschermde soorten en op de eventuele aanwezigheid van geschikt leefgebied van deze soorten.
In het onderzoek is ook onderzocht welke soorten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen voorkomen en gecontroleerd of er sprake kan zijn van negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarnaast wordt gecontroleerd in welke mate er sprake is van kap en of hier een meld- en/of herplantingsplicht aan de orde kan zijn en of er sprake kan zijn van een conflict tussen de provinciale regelgevingen en het geplande initiatief.

Uitkomsten
Algemene broedvogels; Binnen de invloedsfeer van het planvoornemen kunnen vogelsoorten tot broeden komen waarvan de nesten in dit geval niet essentieel zijn, maar wel beschermd zijn tijdens het broedproces. Geadviseerd wordt om buiten het broedseizoen te werken of onder begeleiding van een ecoloog. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart tot 15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat van belang is, is of er sprake is van een actief broedgeval.

Bunzing; Mogelijk dient de houtwal die het plangebied omringd als essentieel leefgebied voor bunzing. Binnen het plangebied wordt mogelijk een deel van de houtwal gekapt en gerooid om plaats te maken voor een toegangsweg. Geadviseerd wordt om de houtwal ongeschonden te laten. Anders is nader onderzoek nodig. Door het laten uitvoeren van nader onderzoek kan de aanwezigheid van bunzing worden vastgesteld of uitgesloten. Blijkt uit nader onderzoek dat de aanwezigheid van kleine marterachtigen, in dit geval bunzing, is vastgesteld, dan dient er een vergunning aangevraagd te worden.

Overige soorten; Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen, zoals de gewone pad of soorten waarbij er geen sprake is van essentieel leefgebied, zoals damhert. Voor deze en andere, lichter beschermde soorten geldt een specifieke zorgplicht voor ruimtelijke ingrepen. Deze specifieke zorgplicht schrijft voor dat men bijvoorbeeld verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door rustig te werk te gaan en altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving.

Stikstofuitstoot; Mogelijk zorgt het planvoornemen voor extra stikstofuitstoot, zowel tijdens de werkzaamheden als tijdens de gebruiksfase. Geadviseerd wordt een AERIUS-berekening uit te voeren om eventuele effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw- en gebruiksfase in kaart te brengen. In dit kader wordt verwezen naar voorgaande paragraaf 6.8 Stikstof.

Conclusie
Het planvoornemen kan zonder bezwaren doorgang vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- Algemene broedvogels: werken buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart - 15 juli) of onder ecologische begeleiding.
- Bunzing: laat houtwal ongemoeid. Anders → Nader onderzoek.
- Overige soorten: specifieke zorgplicht.
- (extra) Stikstofuitstoot: AERIUS-berekening.

Mogelijk is er alsnog nader onderzoek nodig. Bijvoorbeeld omdat bij de uitwerking alsnog gekozen wordt voor een doorgang door een singel. In dit kader moet eerst de verdere uitwerking worden afgewacht.

6.10 Gezondheid
In de gemeente is een nota volksgezondheid vastgesteld. Het gaat om gezond wonen, werken, opgroeien en leven. De gemeenten zijn benieuwd wat voor inwoners belangrijk en over hoe hier samen aan gewerkt kan worden. Belangrijk is om de omgeving zó in te richten dat het uitnodigt tot gezond gedrag. En ook om naast een gezonde leefstijl ook te kijken naar onderwerpen als armoede, participatie en leefomgeving, omdat deze van invloed zijn op de gezondheid. Hoe draagt initiatief hieraan bij en/of is hier rekening mee gehouden. Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet.

In het planvoornemen is er ruimte genomen een landschappelijke inpassing wat tevens dient als kwalitatief beleefbaar verlengstuk van het groene parkje/het omloopje. Deze omloop zal de oostzijde geflankeerd worden door een watergang/sloot. De verlenging van het parkje zorgt voor een veelvoud aan aanvullende omloopjes, er kan immers vanuit meerdere kanten het park ingelopen worden en er is ruimte voor een korte wandelroute, middellang wandelroute en een langere wandelroute. Hierdoor is er een verbetering van de beleefbare groene omgeving voor de bewoners van Surhuizum.

6.11 Duurzaamheid & Biodiversiteit
Nieuwbouw biedt veel mogelijkheden om de doelen uit de Duurzaamheidsagenda van de gemeente te verwezenlijken. In deze notitie is een algemene lijn, gebaseerd op de Duurzaamheidsagenda, neergelegd die als uitgangspunt voor planontwikkelingen kan worden gebruikt.

In het plan zou tenminste aandacht gegeven moeten worden aan de volgende aspecten:

Energie en Warmte
Met betrekking tot de energie- en warmtevoorziening wordt bij nieuwbouw tot nog toe vooral gedacht in ‘all electric’ oplossingen. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties is het van belang alle opties voor energie en warmte goed in kaart te (laten) brengen om netcongestie (en vertraging) zoveel mogelijk te voorkomen. Overige warmte oplossingen zoals groengas, waterstof of warmtenetten zijn op dit moment niet op korte termijn beschikbaar in Boelenslaan. De individuele warmtepomp is daarom de meest voor de hand liggende optie. Een ‘off grid’ oplossing bij een ‘all electric’ oplossing zou het mooiste zijn waarmee ook een verdere belasting van het energienetwerk wordt voorkomen. Helemaal ‘off grid’ is wellicht (nog) niet haalbaar, maar door passief te bouwen (extreem goed geïsoleerd en op de zon georiënteerd) en overtollige energie van zonnepanelen op daken en parkeerplaatsen (zonnecarport) op te slaan in een (gezamenlijke) (buurt)batterij of ander opslagmedium, kan wellicht heel ver worden gekomen.

Circulariteit
Woningen zullen idealiter zoveel mogelijk circulair en natuur inclusief gebouwd moeten worden met secundaire bouwmaterialen. Daarbij zou ondermeer ook gebruik kunnen worden gemaakt van biobased isolatiemateriaal. Graag zien wij een overzicht van de keuzes die op dit gebied worden gemaakt. Als bepaalde circulaire c.q. natuur inclusieve keuzes niet worden gemaakt, dan willen wij graag weten wat daar de afweging van is geweest.

Klimaatadaptatie, hittestress en biodiversiteit
Klimaatadaptatie, hittestress en biodiversiteit zijn belangrijke punten die veel aandacht vragen. Gedacht kan worden aan bv toepassing van 'groene daken', het voorkomen van 'verstening' van de percelen, het realiseren van groenvoorzieningen en het eventueel aanleggen van een vijverpartij c.q wadi met natuurlijke oevers. Ook is het van belang rekening te houden met het plaatsen van kraamvoorzieningen voor beschermde soorten zoals vleermuizen en huismussen. Verder is het belangrijk aandacht te schenken aan de besparing van drinkwater, bijvoorbeeld door het opvangen en hergebruiken van regenwater.

6.12 Waterhuishouden

In de planvorming dient men rekening te houden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie; dat wil zeggen het grondwater, de afvoer van het water vanaf verharde oppervlaktes en het oppervlaktewater. Uitgangspunt is een watercompensatienorm van minimaal 10% voor het aangebrachte verhard oppervlak in het projectgebied. Er dient een watertoets uitgevoerd te worden leidraad-watertoets_2013.pdf (wetterskipfryslan.nl) en indien noodzakelijk een watervergunning aangevraagd te worden bij Wetterskip Fryslan. Ook voor het ontgronden/graven en het dempen van waterpartijen dient bij het Wetterskip Fryslân of de Provincie Friesland navraag gedaan te worden of een vergunning noodzakelijk is.

Dit gebied kent verder geen specifieke opgave. Vooral details van de uitwerking zijn van belang om die goed te beoordelen. Bestaande waterhuishouding moet niet worden verstoord en watergangen dienen goed bereikbaar te zijn voor onderhoud. Het heeft voor nu de voorkeur om deze in het openbaar gebied te realiseren, maar dit is afhankelijk van de precieze details van deze ontwikkeling. In het planvoornemen is er ruimte voor een landschappelijke inpassing wat tevens dient als kwalitatief beleefbaar verlengstuk van het groene parkje/het omloopje. Deze omloop kan aan de oostzijde geflankeerd worden door een watergang/sloot die middels een duiker kan worden verbonden aan het bestaande watersysteem. Op deze manier wordt voorzien in de watercompensatie zonder bestaande structuren te zeer te verstoren (enkel een verbinding maken) terwijl de capaciteit van de potentiële wateropvang in het gebied wél toeneemt.

7. Inrichting openbare ruimte

In het algemeen geldt voor de inrichting van openbare ruimte dat het handboek openbare ruimte leidend is voor de openbare inrichting. Het handboek is opgesteld om de inrichting van de openbare ruimte zo integraal als mogelijk uit te kunnen voeren, waaronder het willen bundelen van (openbare) functies, het creëren van meer lucht en ruimte in het stedenbouwkundig ontwerp maar ook voor bijvoorbeeld een wandelpad, het voorkomen van “wildgroei” van auto’s in bermen en de ervaringen die de gemeente doorgaans heeft opgedaan vanuit bestaande en nieuwe situaties.

7.1 Verkeer en parkeren

Een wijziging of toevoeging van functie kan zorgen voor een toename van verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. De verkeerstoename van een ontwikkeling kan inzichtelijk worden gemaakt door middel van de CROW-publicatie Parkeerkencijfers 2024. In deze publicatie is de verkeersgeneratie voor verschillende vormen van wonen, werken, recreëren en voorzieningen in beeld gebracht. Dezelfde publicatie kan gebruikt worden om inzichtelijk te maken of er sprake is van een toename in de parkeerbehoefte voor auto's. Zo mag er geen onaanvaardbaar effect zijn voor de omgeving. In het Gemeentelijk Mobiliteitsprogramma Achtkarspelen zijn de parkeernormen van het CROW geconcretiseerd. Zo gaan we uit van een niet-stedelijk gebied en hanteren wij het rekenkundige gemiddelde van de minimale en maximale bandbreedte van de parkeernormen van het CROW, exclusief bezoekersparkeren. Voor het bezoekersparkeren geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per woning.

In hoofdstuk 4 van de CROW-publicatie Parkeerkencijfers 2024 zijn de tabellen met bijbehorende parkeernormen en verkeersgeneratie te vinden. Zo hanteren we voor een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom bijvoorbeeld 2,2 parkeerplaatsen, inclusief bezoekersparkeren. Voor een twee-onder-één-kap woning binnen de bebouwde kom hanteren we een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen, inclusief bezoekersparkeren. De andere typologieën woningen zijn terug te vinden in de verschillende tabellen in hoofdstuk 4 van de Publicatie Parkeerkencijfers 2024.
Een oprit bij een woning wordt in de meeste gevallen meegerekend als parkeervoorziening. Daarbij onderscheiden we verschillende typen parkeervoorzieningen op eigen terrein. Voor de berekening hanteren we de berekeningsaantallen zoals deze zijn opgenomen in tabel 12 van de CROW-publicatie Parkeerkencijfers 2024. Op basis van deze tabel geldt bijvoorbeeld dat een dubbele oprit met een minimale breedte van 4,5 meter wordt gerekend als 1,7 parkeerplaatsen.

Met bovenstaande informatie kan er inzichtelijk worden gemaakt wat de toename is van verkeersbewegingen en kan inzichtelijk worden gemaakt wat de parkeerbehoefte is. De parkeeropgave dient binnen het plangebied opgelost te worden. Wanneer parkeerplaatsen in de openbare ruimte verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling dienen deze gecompenseerd te worden in de nabije omgeving en in overleg met de gemeente.

Het is wenselijk om de nieuwe ontsluitingsweg recht tegenover bestaande wegen te dimensioneren. Concreet voor deze locatie zou dat betekenen dat de nieuwe ontsluitingsweg tegenover de Deutechemstrjitte gedimensioneerd wordt. Dit zorgt voor een overzichtelijk wegbeeld van een gelijkwaardige kruising binnen de bebouwde kom. In het schetsontwerp in hoofdstuk 9 is hier nog geen rekening mee gehouden.

7.2 Civiele inrichting

Voor de civiele inrichting geldt de maatvoering voortvloeiend uit het handboek. Dat betekent met haaks parkeren (inritten) voldoende breedte in de rijbaan. Het handboek hanteert 5,8 m breed, staat gelijk aan CROW norm 6,0 m bij haaks parkeren. Daarnaast is de rijbaanbreedte conform handboek een eis vanwege vuilophaal diensten en overige hulpdienste maatvoering t.b.v. de parkeervlakken geldt echter de CROW norm. Inritbreedtes zijn conform het handboek en het geldende beleid.

Ten aanzien van de wegprofielen is de volledige breedte van 16 meter maatgevend (wegprofiel B-B), gemeten tussen de kadastrale woonpercelen. De (breedte van de) rijbaan is slechts een onderdeel. Een oplossing kan worden gevonden in het verschuiven van bouwblokken. Het openbaar groen aan de buitenkant verplaatsen naar de binnenkant als onderdeel van het wegprofiel B-B.

Ook openbare verlichting staat omschreven in het handboek. A.d.h.v. een definitief ontwerp dient initiatiefnemer een verlichtingsplan op te stellen conform eisen handboek.

Hiervoor dienen de volgende documenten gebruikt te worden als gemeentelijke uitgangspunten:

- Handboek openbare ruimte Achtkarspelen
- GVVP
- Notitie uitritten 20217
- Standaard plateau profiel
- Standaard weg + trottoir profiel
- Schets kruispunt
- Standaard parkeerplek
- Standaardsleufprofiel gecombineerde aanleg hoofdleidingen
- Zsm melding met een vooraankondiging nutsaansluitingen via Mijnaansluiting.nl - Nuts aansluitingen aanvragen

7.3 Groenvoorzieningen

In de vormgeving van de openbare ruimte hebben vooral bomen een sterke rol. Met bomen kan een duidelijke structuur worden gevormd of versterkt. In onderstaande afbeelding en legenda een verduidelijking van het de groen(structuren) in- en rondom de locatie.

Voor wat betreft het ruimtebeslag van groen bij nieuwe ontwikkelingen moet met de volgende eisen rekening gehouden worden:

- Minimaal 75 m2 openbaar groen per woning
- Minimaal 10% openbaar groen in het plangebied
- Minimaal 0,5 bomen per woning
- Openbare groenstroken mogen niet smaller zijn dan 2 meter
- Bij te planten bomen moet een groeiplaats van bomengrond/bomenzand worden aangelegd tot een diepte van 15 cm boven de grondwaterstand, met een minimale bewerkingsdiepte van 50 cm

7.4 Nutsvoorzieningen

Een onderdeel van het ontwerp is het tracé en de doorrekening van de NUTS partijen. Wanneer er een Voorlopig Ontwerp is met een inschatting van de aansluiting voor elektriciteit en Water een vooraankondiging doen via Mijnaansluiting.nl - Nuts aansluitingen aanvragen Deze uitbreiding zal tijdig voorgelegd moeten worden aan de NUTS partijen. De voorbereiding en eventuele uitvoering van vergt een lange voorbereidingstijd die van invloed is op de totale uitvoering van dit project. Op moment van schrijven wordt de nuts ingepland in Q4 2028. Nutstracé waar men rekening mee dient te houden is 1,50-2,00 (bv trottoir). Verharding dient bij voorkeur open te zijn, i.v.m. bereikbaarheid t.b.v. calamiteiten.

7.5 Afval

Elk adres krijgt standaard 3 containers, reguliere afvalverwerking is hierbij aan de orde door het afhalen van afval met de vuilniswagen. Wat betreft bestrijding van zwerfafval is het beleid dat er in principe geen afvalbakken in de openbare ruimte binnen de bebouwde kom worden geplaatst. Dit gebeurt alleen als een (of meerdere) inwoner(s) aangeven de bak te willen legen, een zogenoemde adoptiebak. Dit gebeurt principe is veelvoorkomend binnen de gemeente.

8. Financiële & Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Plangebied

Het ontwikkelgebied “Korfbalvelden Surhuizum” omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Surhuizum, sectie A, nummers: 3289 (gedeeltelijk) en 3419 (gedeeltelijk).

Het gehele gebied is in eigendom van de gemeente.

8.2 Ontwikkelmodel

Ten aanzien van de ontwikkeling van deze locatie wordt ingezet op een transformatie naar woningbouw waarbij er circa XX woningen in verschillende categorieën en typologieën gerealiseerd gaan worden. De gemeente ontwikkelt de woningen niet zelf, maar zal de grond verkopen onder bepaalde voorwaarden. Bij de realisering van het project zal de gemeente rekening houden met het op dat moment geldende gemeentelijke grondbeleid en de relevante wet- en regelgeving (o.a. het aanbestedingsrecht, gelijkheidsbeginsel, Didam-arrest).

Uitgifte van het gebied kan op verschillende manieren: als vrije kavels rechtstreeks aan particulieren, uitgifte aan een ontwikkelaar, verkoop aan de woningcorporatie t.b.v. de bouw van sociale huurwoningen. De te kiezen wijze van uitgifte is met name afhankelijk van het gewenste type woningbouw. Voor uitgifte van de grond zal in de vrijwel alle gevallen een openbare selectieprocedure plaats moeten vinden.

Verkoopvoorwaarden en borging voor bepaalde doelgroepen

Bij bouw voor bepaalde doelgroepen is het van belang dat de gemeente goede voorwaarden vastlegt om te borgen dat de woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen en eventueel voor een bepaalde periode voor die doelgroep behouden blijven. De gemeente moet wel rekening houden met het recht op vrije vestiging en kan daardoor bij verkoop in beginsel geen voorrang verlenen aan bepaalde groepen.
De gemeente Achtkarspelen is voornemens om in 2027 een Huisvestingsverordening in te voeren, die het mogelijk maakt om mensen uit het dorp / de gemeente voorrang te geven op een deel van de betaalbare koopwoningen in het nieuwbouwplan.

Om te borgen dat woningen verkocht worden aan eindgebruikers en speculatie te voorkomen, kan de gemeente bij de verkoop een zelfbewoningplicht en/of anti-speculatiebeding opleggen aan de kopers.

Duurzaamheid en privaatrecht

Met betrekking tot de doelen en ambities op het gebied van duurzaamheid, moet de gemeente er rekening mee houden dat privaatrecht niet onbeperkt ingezet kan worden. Artikel 23.7 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeente geen rechtshandeling naar burgerlijk recht kan verrichten over onderwerpen waarover regels als bedoeld in artikel 4.21 van de Omgevingswet (bouwtechnische normen) zijn gesteld of over onderwerpen met betrekking tot het bouwen die geregeld zijn op grond van hoofdstuk 5 van de Omgevingswet (bouwactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is).

Afspraken met het dorpshuis en sportverenigingen
Met de sportverenigingen en de stichting die het dorpshuis exploiteert zullen, in verband met de overwegingen in hoofdstuk 6.3 Geluid, schriftelijke afspraken gemaakt moeten worden over aanpassingen die nodig zijn aan de door hun gebruikte voorzieningen en hun activiteiten, om het project te kunnen realiseren. In deze afspraken moet worden opgenomen dat de in hoofdstuk 6.3 genoemde maatregelen gerealiseerd en in stand gehouden worden. De gemeente is op dit moment juridisch eigenaar van de grond en opstallen die worden gebruikt door de sportverenigingen en het dorpshuis en daardoor in een positie om deze afspraken te maken. Mocht dit in de toekomst veranderen, dan wordt aangeraden de instandhouding van de afspraken te borgen door deze bij de overdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen in de akte met een kettingbeding en kwalitatieve verplichting.

8.3 Participatie

Het is belangrijk om vroegtijdig participatie te betrekking in het planvormingsproces. Dit betekent dat bij ruimtelijke initiatieven, waaronder begrepen voorliggende woningbouwlocatie, de omgeving en belanghebbenden in een vroeg stadium van het proces worden betrokken. De gemeente wil daarom duidelijkheid en daar waar mogelijk vastleggen, hoe het participatieproces eruit komt te zien. Dit is de aanleiding geweest om het beleidsdocument ‘Participatie fysieke leefomgeving gemeente Achtkarspelen’ op te stellen. Hierin wordt beschreven hoe de gemeente aankijkt tegen participatie in het fysieke domein. Voor meer informatie wordt verwezen naar de website: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR699952/1

Kort samengevat houdt participatie in dat bij de verdere uitwerking van een initiatief, ook het participatieproces inzichtelijk wordt gemaakt met het oog op informeren van ons bestuur/gemeenteraad. Dit is onder andere mogelijk aan de hand van een participatieverslag, waarin antwoord wordt gegeven op de volgende vragen:

1. Wie zijn er betrokken?
2. Wie zijn er belanghebbenden en welke belangen zijn er?
3. Welke vormen van participatie hebben plaatsgevonden?
4. Hoe is het participatieproces verlopen?
5. Wat de (samenvattend) uitkomsten zijn?
6. Wat is er gedaan met de inbreng van betrokkenen?
7. Als hiermee niets gedaan is, graag een toelichting waarom niet!

Bij de verdere uitwerking van deze woningbouwlocatie, wordt in een overleg tussen de gemeente, de werkgroep "geWOON” Surhuzum, Plaatselijk Belang Surhuzum en vertegenwoordigers van zowel de korfbalvereniging als het dorpshuis, nagedacht over de wijze van participeren.