

# Gemeente Achtkarspelen ruimtelijke onderbouwung "Bouw winkel met 2 bovenliggende appartementen, De Dellen 12 te Surhuisterveen"

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding voor de afwijkingsprocedure

Op 12 maart 2013 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een winkel met 2 bovenliggende appartementen aan De Dellen 12 in Surhuisterveen. Deze ruimtelijke onderbouwung dient als motivering van het afwijkingsbesluit.

### 1.2 Ligging van het projectgebied

De locatie is gelegen in het centrum van Surhuisterveen aan het begin van het winkelgebied vanuit de oostzijde.



### 1.3 Geldend planologisch regiem

In het bestemmingsplan 'Surhuisterveen-Centrum' heeft het perceel een bestemming 'Centrumdoeleinden'. Op grond van de planregels is het mogelijk hier een winkel en woning te realiseren binnen het bouwvlak. Het verzoek wijkt hiervan af doordat het bouwwerk groter is dan het bouwvlak en daarnaast 1 extra woning wordt toegevoegd. Het toevoegen van extra winkels is wel toegestaan binnen de planregels.

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

Op het perceel is een woning aanwezig. Deze wordt gesloopt. Het plan voorziet in een pand van 2 verdiepingen. Op de begane grond is voorzien in winkelruimte ten behoeve van de slagerij van aanvrager. Daarnaast is nog een aparte winkelunit gesitueerd. Op de verdieping worden 2 appartementen gerealiseerd. Het achterterrein is beschikbaar voor het parkeren.

### **3. ONDERZOEK**

#### **3.1 Algemeen**

##### Provinciaal en gemeentelijk beleid

###### *Streekplan/verordening Romte*

Surhuisterveen is in het streekplan aangewezen als regionale centrum. In deze kernen is een groei van de detailhandelsvestigingen mogelijk waarbij het streven is deze plaats te laten vinden in de bestaande centrumgebieden.

Door de opvulling van dit perceel wordt het bewinkeld gedeelte aan de oostzijde van De Dellen meer betrokken bij de bewinkeling van De Dellen en de Gedempte Vaart.

De voorgestane invulling met verswinkels sluit aan op de lokale behoefte en markt.

###### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan 'Surhuisterveen-Centrum' voorziet in een centrumbestemming (artikel 8). De locatie is gelegen in het winkelgebied van Surhuisterveen. Voor het centrum van Surhuisterveen wordt een concentratie van winkels nagestreefd.

Nieuwvestiging van detailhandel buiten dit gebied is niet toegestaan. De locatie De Dellen 12 is gelegen binnen het concentratiegebied en past daarmee binnen het gemeentelijke uitgangspunt ten aanzien van de concentratie van detailhandel.

Het project omhelst verder de realisatie van 2 appartementen daar waar eerder 1 woning aanwezig was. Hiermee wordt er 1 woning aan het bestand toegevoegd.

Het pand wordt plat afgedekt en aan de randen een kleine kap. In de naaste omgeving zijn reeds meerdere panden plat afgedekt waardoor dit niet bezwaarlijk is.

###### *Wonen*

Boven de winkelruimten worden twee zelfstandige woonruimten gerealiseerd. Omdat er nu ook al een woning aanwezig is gaat het om een toevoeging van één woning. Omdat de woning in de bebouwde kom wordt gerealiseerd, komt deze niet tot laste van het richtgetal woningbouw. Beide woningen zijn bedoeld voor verhuur in de betaalbare sector. De appartementen hebben een netto vloeroppervlak van 90 en 78 m<sup>2</sup>.

De appartementen zijn geschikt voor kleine huishoudens. De verwachting is dat het aantal kleine huishoudens zal toenemen. De toegevoegde woning sluit daarom aan bij de behoefte. De toename van kleine huishoudens zal voor een groot deel voor rekening komen van senioren. Deze woningen zijn niet specifiek geschikt voor senioren omdat zij alleen toegankelijk zijn via een trap. Dit wordt gezien als een gemiste kans omdat juist de vraag aan seniorenwoningen zal toenemen en verwacht wordt dat hier een tekort in zal ontstaan. De locatie in het centrum is echter ook zeer geschikt voor jongere huishoudens die in de reuring van het centrum willen wonen. De verwachting is dat de vraag naar een dergelijke woning op deze locatie voldoende is onder deze doelgroep. Ook kan de woning voorzien in een behoefte aan tijdelijke woonruimte of voor mensen die met spoed woonruimte zoeken, bijvoorbeeld na een scheiding. Dergelijke appartementen in de private sector zijn vaak snel beschikbaar terwijl voor een corporatiewoning rekening gehouden moet worden met een wachttijd. De appartementen zijn bedoeld voor de verhuur. Uit de analyse die in het kader van de Woonvisie Achtkarspelen is uitgevoerd, komt naar voren dat de vraag naar huurwoningen de komende jaren licht zal toenemen. Deze vraag zal zich met name manifesteren in de betaalbare huursector. Dit zijn woningen met een huur onder de grens huurtoeslag. Wonen boven winkels is gewenst in het centrum van Surhuisterveen. Het draagt bij aan de leefbaarheid in het centrum. De bewoners zorgen voor reuring, levendigheid en sociale controle, ook na sluitingstijd van de winkels. Dit heeft een positief effect op het gevoel van veiligheid.

### Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten.

### Verkeersaspecten en parkeren

Het achterterrein is beschikbaar voor het parkeren voor de bewoners. Daarnaast vindt de bevoorrading van de winkels plaats via de achterzijde. In de omgeving zijn voldoende algemene parkeerplaatsen aanwezig voor het winkelend publiek.

## **3.2 Milieuaspecten**

### Bodemonderzoek

De bodemkwaliteit is vastgelegd in het verkennend bodemonderzoek van 29 november 2011, projectnummer: 11KL367, uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V. In de grond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, koper, lood, zink, PCB, PAK en minerale olie gemeten. In het grondwater zijn voor barium, naftaleen, benzeen, xylenen en enkele gehalogeneerde koolwaterstoffen licht verhoogde concentraties gemeten. Voor vinylchloride en cis/trans-1,2-dichloorethenen zijn sterk verhoogde concentraties gemeten (>interventiewaarde). De sterk verhoogde concentraties in het grondwater zijn te relateren aan de op het perceel De Dellen 16 aanwezige bodemverontreiniging met onder andere VOCL (per en tri). Voor de fundering worden palen toegepast waarbij er geen grond vrijkomt. Deze aanwezige verontreiniging staat de bouw en het gebruik van het gebouw en de grond niet in de weg.

### Geluidhinder

Het realiseren van het bouwplan valt buiten de werkingsfeer van de Wet Geluidhinder en daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

### Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

## **3.3 Externe veiligheid**

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn.

## **3.4 Archeologie**

Uit de provinciale archeologische kaart blijkt dat het geprojecteerde pand gebouwd wordt binnen een gebied dat aangemerkt wordt als Steentijd: (onderzoek bij grote ingrepen). Alleen bij ingrepen van meer dan 2,5 ha zal een archeologisch waarderend onderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor de periode Middeleeuwen is een karterend onderzoek noodzakelijk indien het gebied groter is dan 5000 m<sup>2</sup>. Aangezien het bouwproject een omvang van 345 m<sup>2</sup> heeft, is er geen onderzoek noodzakelijk naar archeologie.

### **3.5 Flora en fauna**

De locatie is gelegen in het centrum van Surhuisterveen. Door de hoge dynamiek in dit gebied en de mate van verharding en afwezigheid van groen kan de conclusie getrokken worden dat er geen geschikte habitat voor beschermde soorten aanwezig is.

De eigenaar heeft een zorgplicht om zich bij de sloop te vergewissen van de afwezigheid van dieren die verstoord kunnen worden. De sloop van de bestaande opstallen heeft inmiddels al plaatsgevonden.

Ecologisch onderzoek wordt dan ook op dit moment niet noodzakelijk geacht.

### **3.6 Waterhuishouding**

Doordat er extra verharding van het perceel plaatsvindt, is er compensatie van oppervlakte water noodzakelijk. In overleg met de opdrachtgever is besloten het achterterrein met graskeien te verharden. Met het Wetterskip Fryslân is overlegt over de compensatie en de uitvoering hiervan. In totaal dient 24.3 m<sup>2</sup> oppervlakte water aangelegd te worden met een capaciteit van 13.9 m<sup>3</sup>. Er zal een in een overstort met de voorzien worden. De aanvrager heeft aangegeven dit oppervlakte water aan de achterzijde van het perceel te realiseren. Het wateradvies is als bijlage bijgevoegd.

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daar het onderhavige bouwplan uitgaat van herbouw van een reeds bebouwde locatie valt het bouwplan niet onder artikel 6.2.1. Bro.

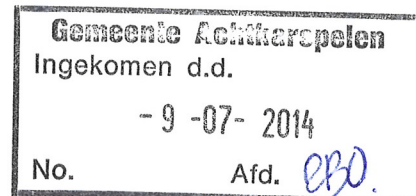
Er is een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) afgesloten die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt.

## **4. INSPRAAK EN OVERLEG**

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 18 juni tot en met 29 juli 2014. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Daarnaast is overleg gevoerd met de provincie en het Wetterskip.

## **Bijlage wateradvies**



Gemeente Achtkarspelen  
t.a.v. mevrouw F. van der Lugt  
Postbus 2  
9285 ZV BUITENPOST

**VERZONDEN 08 JULI 2014**

Leeuwarden, 2 juli 2014  
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WFN14,11285  
Tel: / A. Nolles

Cluster Plannen  
Uw kenmerk:



Onderwerp:  
Wateradvies De Dellen 12 te Surhuisterveen

Geachte mevrouw Van der Lugt,

Op 6-5-2014 is door u een digitale watertoets doorlopen voor het perceel aan De Dellen 12 te Surhuisterveen. Op dit plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Redenen hiervoor is dat het bestaande verharde oppervlak met meer dan 200 m<sup>2</sup> wordt vergroot. Deze brief vormt het wateradvies voor het hierboven genoemde plan.

Het plan bestaat uit de vervangende nieuwbouw van een winkelpand en de toevoeging van extra verharding op het perceel aan De Dellen 12 te Surhuisterveen (zie figuur 1). Daarbij zal een deel van de extra verharding worden uitgevoerd in graskeien.

Figuur 1 – Plangebied De Dellen 12 te Surhuisterveen



## Leidraad Watertoets

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee u bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet houden. Daarnaast staat in de Leidraad achtergrondinformatie over de verschillende onderwerpen en informatie over hoe u het wateradvies kunt verwerken in het ruimtelijke plan. De Leidraad Watertoets is te raadplegen op onze website: [www.wetterskipfryslan.nl/watertoets](http://www.wetterskipfryslan.nl/watertoets).

## Wateraspecten

In de normale procedure stelt Wetterskip Fryslân een wateradvies op, waarbij we ingaan op de aspecten die vanuit het oogpunt van water van belang zijn bij ruimtelijke plannen. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

## Voldoende

### Peilbeheer

Uw plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van -0,6 m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwning en de weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil.

*Drooglegging<sup>1</sup>:* Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet u rekening houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70 m.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van -0,6 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +1,10 m NAP en de +1,35 m NAP. Daarmee wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.

*Grondwateronttrekking:* Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân. Meer informatie over de watervergunning en de meldingsplicht vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

### Compensatie toename verhard oppervlak<sup>2</sup>

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af naar het oppervlaktewater, of naar het riool wanneer u de verharding afkoppelt. Hierdoor belast u het oppervlaktewater extra. Om overlast te voorkomen moet de initiatiefnemer de toename aan verhard oppervlak compenseren. Uitgangspunt

---

<sup>1</sup> De drooglegging is de afstand tussen waterpeil in de sloot en het maaiveld. Voor woningen wordt voor het maaiveld de bovenkant van de vloer genomen.

<sup>2</sup> Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.

bij de compensatie is de trits vasthouden – bergen – afvoeren, waarbij de toe te passen vorm van compensatie onder meer afhankelijk is van de bodemopbouw, hoogteligging en grondwatersituatie in het gebied.

#### *Vasthouden*

Infiltratie: Het plangebied is mogelijk geschikt voor infiltratie. De infiltratie kan rechtstreeks of indirect via een infiltratievoorziening zoals een wadi of grindkoffer, waarbij er een overstort aanwezig moet zijn. Al het hemelwater van verhard oppervlak dient u op te vangen en te infiltreren. Graag vernemen wij van u op welke manier u het hemelwater in de ondergrond wilt laten infiltreren. Wanneer u hemelwater wilt gaan infiltreren dient u met grondonderzoek aan te tonen dat de bodemsoort en grondwaterstand hiervoor geschikt zijn.

Alternatieve verharding: Het plan bestaat uit de vervangende nieuwbouw van een winkelpand en de toevoeging van extra verharding op het perceel. Daarbij wordt een deel uitgevoerd in halfverharding, namelijk grasbetontegels.

De grasbetontegels laten het hemelwater deels infiltreren in de ondergrond. Als u dit type verharding toepast, hoeft u de toename van het verhard oppervlak niet volledig te compenseren, maar dan voor 75%. Het plangebied ligt in een watersysteem met een compensatienorm van 10%, 75% hiervan is 7,5%. Deze 75% is van toepassing wanneer u aan de volgende voorwaarde kunt voldoen:

- de vertraagde afvoer is ook op de lange termijn gegarandeerd: gebruik van de verharding door (zwaar) verkeer mag niet leiden tot een verminderde infiltratiecapaciteit.

#### *Bergen*

Nieuw oppervlaktewater moet altijd verbonden zijn met het watersysteem. Omdat daar in dit geval geen mogelijkheid toe is, valt nieuw oppervlaktewater in het plangebied als optie af. Wel is er de mogelijkheid om nieuw oppervlaktewater op een andere locatie buiten het plangebied te realiseren.

Een andere vorm van bergen is het realiseren van waterbassins. Waterbassins moeten na afloop van een neerslaggebeurtenis weer leeg stromen, zodat de bergingscapaciteit zo snel mogelijk weer beschikbaar is. U heeft aangegeven dat er in totaal 279 m<sup>2</sup> wordt verhard, waarvan 136 m<sup>2</sup> wordt uitgevoerd in bestrating en 143m<sup>2</sup> in grasbetontegels. De benodigde bergingscapaciteit van een waterbassin voor dit plan bedraagt bij een maatgevende bui van 50mm 12 m<sup>3</sup>.

#### *Vervolg*

Wij horen graag van u op welke manier of manieren u de toename aan verhard oppervlak in het plan wilt compenseren.

## **Schoon**

### **Afvalwater- en regenwatersysteem**

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

In geval van dit bouwplan kunt u het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* in deze brief genoemde voorwaarden, lozen op het oppervlaktewater.

### **Lozen van afvalwater**

U geeft aan dat bij realisatie van de plannen sprake is van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater. Om te weten of u voor een lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân. Meer informatie over de watervergunning en de meldingsplicht vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

### **Waterkwaliteit**

Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet u voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient u te bouwen met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

### **Vervolg**

#### **Waterwet**

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen bij Wetterskip Fryslân. Op onze website ([www.wetterskipfryslan.nl/waterwet](http://www.wetterskipfryslan.nl/waterwet)) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. De aanvraag voor een watervergunning of de melding kunt u ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag indienen via het omgevingsloket online ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)).

#### **Procedure**

Wij gaan er van uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wij vragen u om het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer. Wij kunnen een definitief wateradvies geven wanneer u de genoemde uitgangspunten heeft verwerkt in het (voor)ontwerp bestemmingsplan.

Mocht u vragen hebben over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met de gemeentelijk contactpersoon van Wetterskip Fryslân Andrea Suilen of Jelly van der Kloet. De in deze brief genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,



drs. R. Smit,  
Manager Cluster Plannen.