

# Nota Zienswijzen & Commentaar

naar aanleiding van  
"de ontwerp-omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk gebruiken van de  
groenbestemming ten behoeve van het wonen op de percelen kadastraal  
bekend, gemeente Oldekerk, sectie B, nummers 3021, 3022, 3024 en 3025"

November 2018



# Inleiding

---

Ingevolge het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft met ingang van maandag 27 augustus 2018 voor een periode van zes weken (tot en met maandag 8 oktober 2018) voor eenieder tijdens openingstijden bij het Klantcontactcentrum ter inzage gelegen:

*De "ontwerp-omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk gebruiken van de groenbestemming ten behoeve van het wonen op de percelen kadastraal bekend, gemeente Oldekerk, sectie B, nummers 3021, 3022, 3024 en 3025", alsmede de daarop betrekking hebbende stukken.*

Met de aanvraag om omgevingsvergunning wordt gevraagd om de gronden met de bestemming 'Groen' op de locatie Werklust gedeeltelijk te gebruiken ten behoeve van het wonen.

Binnen de gestelde termijn van zes weken kon eenieder schriftelijk zijn of haar zienswijze omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Grootegast.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning is één zienswijze namens acht omwonenden ingediend. Om privacy redenen worden de persoonsgegevens niet in deze nota gebruikt. Deze worden vertrouwelijk analoog bij de stukken ter inzage gelegd.

# Zienswijze

---

In dit hoofdstuk wordt de zienswijze samengevat en vervolgens van een commentaar voorzien.

## Zienswijze

### **Samenvatting**

#### 1. Situering bomen aan de noordzijde van het plangebied

Aan de noordzijde van het plangebied komen zeven bomen te staan. De exacte locatie van de bomen is niet weergegeven. Voorgesteld wordt om de bomen ter hoogte van het midden van de oprit en dan wel het midden van de gevel – waar de huizen elkaar raken te planten. Deze plek is voor het behoud van de zichtlijnen van de omwonenden het beste, deze plek zorgt ook voor het maximale behoud van natuurlijke verlichting in de woningen van omwonenden en zorgt ook voor het voldoende kunnen opvangen van zonnecellen op één van de daken. Ten aanzien van de positionering is een 3-d tekening bijgevoegd.

#### 2. Soort bomen aan de noordzijde van het plangebied

Het soort boom dat aan de noordzijde van het plangebied komt te staan is nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat alle bomen van dezelfde soort zijn, wat ook de voorkeur heeft van de omwonenden. De omwonenden hebben een zeer sterke voorkeur voor een Veldesdoorn. Op dit moment staan er al 2 Veldesdoorns voor het perceel Werklust. Door nog eens 7 Veldesdoorns te planten ontstaat er een uniform beeld. Daarnaast is dit een boom die qua grootte en gebladerte de mogelijkheid biedt om onder de bomen door en eventueel er door heen zichtlijnen te behouden. Vruchtdragende bomen hebben niet de voorkeur, omdat dergelijke bomen in het verleden voor overlast hebben gezorgd.

#### 3. Soort bomen en struiken voor de houtwal aan de oostzijde van het plangebied

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een houtwal aangelegd. Onduidelijk is nog uit welke soort bomen en struiken deze houtwal zal bestaan. Een krent heeft ook hier niet de voorkeur, maar is op deze plek minder bezwaarlijk dan aan de noordzijde van het plangebied.

#### 4. Aanplant bomen aan de noordzijde van het plangebied tegelijkertijd

Het geniet de voorkeur om de zeven bomen aan de noordzijde van het plangebied in één keer te planten om op die manier doorloop of groeiverschil te voorkomen. Anders wordt alsnog het uniforme beeld aangetast.

5. Sloten/greppels rondom locatie Werklust

Er wordt vanuit gegaan dat de sloten/greppels rondom het perceel Werklust zullen worden opgeschoond. Het opschonen van deze sloten/greppels is onder andere beter voor de aan te planten bomen. Wanneer de sloten/greppels actief gebruikt gaan worden als afwateringsmogelijkheid voor de woningen, is uitdieping van de sloot onvermijdelijk.

6. Realisatie aanplant en aanspreekpunt tijdens de aanplant

Wie gaat de aanplant realiseren en wie is het aanspreekpunt tijdens de aanplant?

7. Verantwoordelijkheid nazorg aangeplante bomen en struiken

Wie is verantwoordelijk voor de nazorg van de aangeplante bomen en struiken?

## **Commentaar**

Bovenstaande vragen / opmerkingen hebben voornamelijk betrekking op het inrichtingsplan dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Omdat het inrichtingsplan veel uitvoeringsgerichte zaken omvat heeft over de beantwoording afstemming plaatsgevonden met de initiatiefnemer.

### Ad. 1 Situering bomen aan de noordzijde van het plangebied

In het inrichtingsplan is op het blad 'schetsontwerp beplantingsplan' de tekening van de omwonenden met de door hun gewenste locatie van de bomen opgenomen. Deze wens kan gehonoreerd worden.

### Ad. 2 Soort bomen aan de noordzijde van het plangebied

Op hetzelfde blad / dezelfde tekening van omwonenden als omschreven in ad. 1 is omschreven dat er één soort boom geplant wordt, bijvoorbeeld Veldesdoorn. Er worden geen vruchtdragende bomen geplant.

### Ad. 3 Soort bomen en struiken voor de houtwal aan de oostzijde van het plangebied

Een krentenstruik heeft bessen in het najaar waar vogels op afkomen. Overlast in het verleden bij fruitbomen, zoals genoemd in de zienswijze, is bij een krentenstruik niet aan de orde.

### Ad. 4 Aanplant bomen aan de noordzijde van het plangebied tegelijkertijd

De kopers van de kavels zijn verantwoordelijk voor de aanplant. De bouw gaat niet exact gelijk op, maar zal niet ver uiteen lopen, als ook de aanplant van de bomen.

### Ad. 5 Sloten/greppels rondom locatie Werklust

De sloten/greppels die op dit moment aanwezig zijn rondom de locatie Werklust vallen niet onder de actieve schouw van het Waterschap Noorderzijvest. Dit betekent dat de sloten/greppels niet schoon worden gemaakt door het Waterschap Noorderzijvest en/of de gemeente Grootegast.

In het erfinrichtingsplan is opgenomen dat er een poel met natuurlijke oevers wordt aangelegd tussen locatie Werklust en de boerderij van Studio SKA. De bestaande sloten zullen volgens de tekening aansluiten op de poel. Het hemelwaterafvoer zal zoveel mogelijk op het oppervlaktewater geloosd worden of bij een gescheiden rioolstelsel.

### Ad. 6/7 Realisatie aanplant en aanspreekpunt tijdens de aanplant en verantwoordelijkheid nazorg aangeplante bomen en struiken

Bomen worden geplant op particulier terrein. Aanplant en nazorg is de verantwoordelijkheid van de kopers van de kavels.

Resumerend, gelet op voorgaande en de afstemming met de aanvrager zijn wij van mening dat de belangen / vragen van omwonenden voldoende in acht zijn genomen. Voorgesteld wordt om de zienswijze **ongegron**d te verklaren.



Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Grootegast  
Postbus 48  
9860 AA Grootegast

8 okt 2018

2018 0 2 1 9

ONTVANGEN

08 OKT 2018

Niekerk, 7 oktober 2018

Ontvangskladam

Dossiernummer

Betreft: Zienswijze met betrekking tot "Voornemen tot verlening omgevingsvergunning locatie Werklust" (Gemeentebld 27 augustus 2018, nr. 182332; als kopie bijgevoegd (bijlage 1)).

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot "Voornemen tot verlening omgevingsvergunning locatie Werklust" (Gemeentebld 27 augustus 2018, nr. 182332; als kopie bijgevoegd (bijlage 1)) op locatie Werklust te Niekerk, kadastraal bekend gemeente Oldekerk, sectie B, nummers 3021, 3022, 3024 en 3025.



Omwonenden van dit perceel,

hebben mij (tevens omwonende) gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Deze zienswijze is mede namens hen ingediend. De machtigingen zijn als bijlagen (bijlage 2) bijgevoegd.

Naar aanleiding van een informele bijeenkomst op 14 mei 2018 georganiseerd voor omwonenden door ... door de gemeente wordt hieraan gerefereerd in de Ruimtelijke onderbouwing. is het ter inzage gelegde definitieve inrichtingsplan opgesteld door van ... Naar aanleiding van de bijeenkomst is er contact geweest tussen en ... over enkele aspecten van het inrichtingsplan.

Wij zijn als omwonenden blij met de wijzigingen die naar aanleiding van de bijeenkomst en het daarop volgende contact zijn verwerkt in het inrichtingsplan: onze opmerking over het aantal bomen langs de noordgrens van het perceel (geen 10, maar 7) is overgenomen; evenals het uitdrukkelijke verzoek dat er andersoortige bomen zouden komen dan de oorspronkelijk beoogde sierperen; en de situering van de bomen niet naast de stoep maar op de kavels.

Ten aanzien van het definitieve inrichtingsplan zijn er echter wel een aantal zaken die ik mede namens bovengenoemde omwonenden bij het College onder de aandacht wil brengen voorafgaand aan de definitieve besluitvorming over het voornemen tot verlening van de genoemde omgevingsvergunning. Dit doe ik, mede namens hen, middels deze zienswijze.

In de tekening die door ... is gemaakt, staan de zeven bomen ingetekend, maar staat niet de exacte locatie vastgelegd. In een overleg van ... met ... is door hem aangegeven dat situering van de bomen het beste ter hoogte van het midden van de oprit en dan wel het midden van de gevel – waar de huizen elkaar raken – van omwonenden aan de noordkant kan zijn (dit is teven de perceelgrens van de kavels van omwonenden). Deze situering is door ... uitgewerkt in een 3D-tekening die als bijlage (bijlage 3) is bijgevoegd. Plaatsing van de bomen op deze plek is voor het behoud van de zichtlijnen van de omwonenden het beste en zorgt voor het maximale behoud van natuurlijke verlichting in hun woningen. Ook heeft (woonachtig aan de noordzijde van het perceel) zonnecellen op het dak liggen, ook voor het voldoende kunnen opvangen van zonlicht door deze zonnecellen is de genoemde situering het beste.

In het bovengenoemde gesprek is er niet gesproken over de soort bomen die er aan de noordgrens komen. Naderhand is er echter door ... een achttal mogelijke bomen gestuurd en ook op de tekening in het Inrichtingsplan (pagina 11) wordt een aantal bomen genoemd. In de tekening staat aangegeven dat alle zeven bomen van dezelfde soort zullen zijn, dat heeft ook de voorkeur van omwonenden. Omwonenden hebben een zeer sterke voorkeur voor de



Veldesdoorn als te plaatsen boom. Op dit moment staan er van deze boom al twee exemplaren voor het perceel Werklust (op de tekening op pagina 11 van het Inrichtingsplan zijn deze ingetekend), door ook voor de zeven te plaatsen bomen te kiezen voor een Veldesdoorn ontstaat er een uniform beeld, dit verdient qua uitstraling de voorkeur. Dit conform de door de gemeente uitgesproken wens in de Ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is dit een boom die qua grootte en gebladerte de mogelijkheid biedt dat ook onder de bomen door en eventueel erdoor heen zichtlijnen zichtbaar blijven. Dat heeft de voorkeur van omwonenden en is eveneens een toezegging geweest tijdens een eerdere procedure over de wijziging van het bestemmingsplan voor de locatie Werklust. Voorts is ook dit een punt dat blijkt de Ruimtelijke onderbouwing van belang is voor de gemeente. Tot slot is de Veldesdoorn een boom waarvan de vruchten niet voor overlast zorgen. Dat is voor omwonenden het prettigst, aangezien er in het verleden overlast is geweest van onder andere vliegen en wespen toen er op die plek andere vruchtdragende bomen stonden en er dus ook vruchten op de stoep vielen. Om diezelfde reden zou de keuze voor bijvoorbeeld het krentenboompje niet de voorkeur van omwonenden hebben.

In de tekening op pagina 11 is te zien dat er ook voor de houtwal een krentenboom als optie staat genoemd, ook daar zou een krent vanwege bovengenoemde niet de voorkeur zijn van omwonenden, maar dat is minder bezwaarlijk dan plaatsing langs de noordzijde van het perceel.

Als omwonenden vinden wij het belangrijk dat de genoemde zeven bomen in één keer worden geplaatst, dus ook de bomen die zouden worden geplaatst op de nog niet verkochte kavel links onder op de tekening. Dit om te voorkomen dat er doorloop of groeiverschil ontstaat. Dan zou alsnog bovengenoemd uniform beeld worden aangetast.

Wij gaan er als omwonenden vanuit dat de sloten/greppels rondom het perceel Werklust zullen worden opgeschoond (door de gemeente, bewoners locatie werklust of ) zoals ook ter sprake is gekomen (min of meer is toegezegd door de architect van ) tijdens de inspraak-/informatieavond op 22 november 2010 in de Rotonde te Niekerk inzake het voorontwerp bestemmingsplan 'Locatiewerklust te Niekerk' (zie Reactienota inspraak en overleg: bijlage, pagina 11). Het opschonen van deze sloten/greppels is onder andere beter voor de aan te planten bomen. Mochten deze greppels/sloten actief gebruikt gaan worden als afwateringsmogelijkheid voor de bebouwing die er komt – waarmee er het waterpeil gehanteerd zal moeten worden dat het waterschap hanteert – dan is het volgens omwonenden onvermijdelijk dat er in dit geval uitdieping van de sloot plaatsvindt.

Graag zouden wij als omwonenden informatie ontvangen wie de aanplant gaat realiseren en wie het aanspreekpunt is tijdens realisatie, zodat er door ons indien wenselijk contact kan worden opgenomen met deze persoon/organisatie. Daarnaast zijn wij benieuwd wie er verantwoordelijk is voor de nazorg van de aangeplante bomen en struiken, bijvoorbeeld als de aanplant verdort of er als nog doorloop- of groeiverschil ontstaat.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, indien mogelijk voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot de situering van de bomen, de soort bomen en het in één keer aanplanten van de bomen (indien dit niet behoort tot de mogelijk te verbinden voorschriften verzoeken wij u dit door te geven aan de juiste persoon/organisatie), de gevraagde schoonmaak/uitdieping van de sloten/greppels uit te voeren en ons de gevraagde informatie te verstrekken.

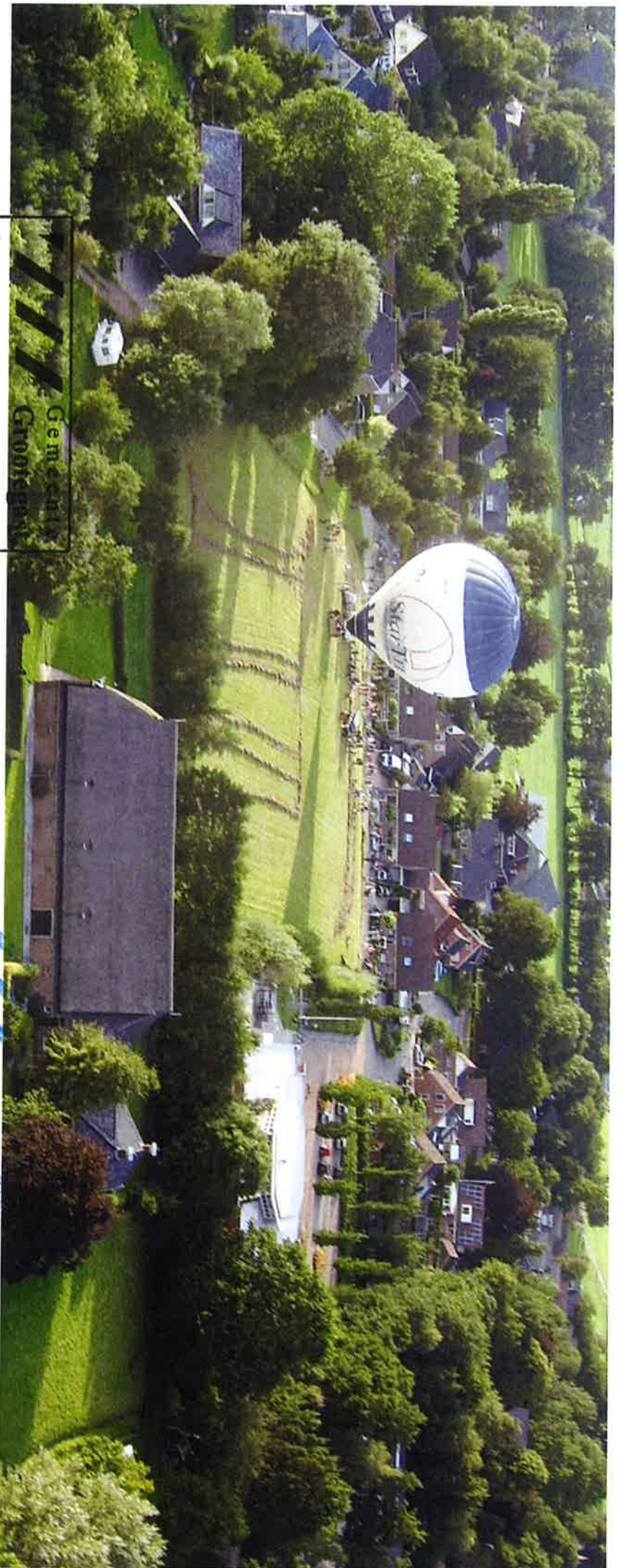
Voor de rest kunnen wij als omwonenden instemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning en het daaraan ten grondslag liggende Inrichtingsplan en Ruimtelijke onderbouwing. We hopen dat de nieuwe bewoners van de woningen zich thuis zullen voelen in onze buurt.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.



# Locatie Werklust, Niekerk gemeente Grootegast

## Inrichtingsplan



Behoort bij besluit van d.d.

20 NOV. 2018

  
Afdelingshoofd Ruimte

8 jun 2018

Ontvangstdatum

2018 02 19

Dossiernummer

Grootegast

DEFINITIEF  
5 juni 2018

## Locatie Werklust Niekerk

Opdrachtgever: Haenes vastgoedontwikkelaars  
Jan van der Sluis

In samenwerking met: Architectuurstudio SKA  
Jetze Kuipers en Auke Schievink

Opdrachtnemer: Het NoorderErf  
Stieneke van der Wal

06 83 972 103  
info@hetnoordererf.nl  
www.hetnoordererf.nl

## Inleiding

Vanaf 2002, toen de monumentale boerderij Werklust met aangrenzende gronden in de verkoop kwam, zijn er bouwplannen op het perceel achter de boerderij. Dit in het kader van de herontwikkeling van deze locatie in de kern van Niekerk, gemeente Grootegast. Het terrein is in het stedenbouwkundige ontwerp opgedeeld in drie afzonderlijke 'kamers'; het boerenf met de karakteristieke boerderij, de school met parkeerplaats en het woonerf. Op het woonerf komt een cluster van vier woningen op grote kavels. Er is interesse voor de vier woningen die ontworpen worden door Studio SKA, zie <http://locatiewerklust.nl/home> waarvan er twee inmiddels zijn verkocht.

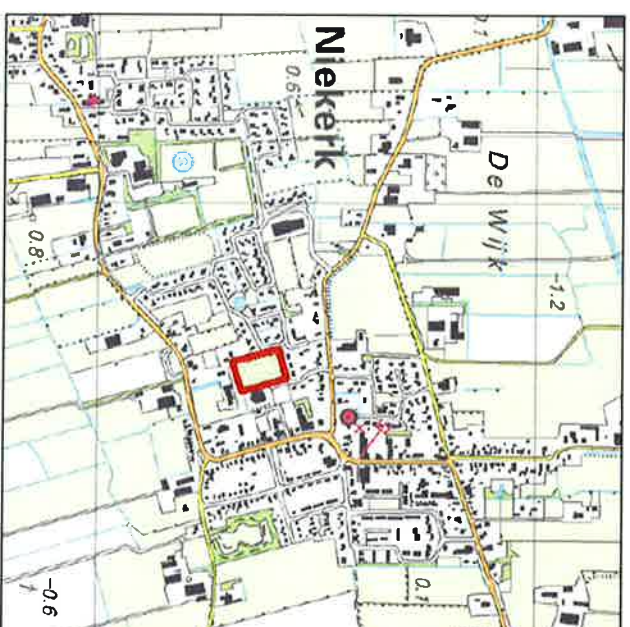
De globale ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op de topografische kaart. Het gebied grenst aan de noord- en westzijde aan de Ommegang. Aan de oostkant ligt openbare basisschool De Opstap, ten zuiden wordt de grens gevormd door het erf van boerderij Werklust.

Op 3 juli 2012 is het bestemmingsplan locatie Werklust te Niekerk vastgesteld met daarin een beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp, de uitgangspunten voor de nieuwbouw, beeldkwaliteit en de juridische vormgeving. De bestemming Groen geeft aan dat het huidige groene en open karakter moet worden bewaard, hoog-opgaande beplanting en hekwerken (> 1 m) worden geweerd. In eerdere besluiten zijn voorwaarden gesteld dat de huidige zichtlijnen (noord-zuid) behouden blijven en dat de terreinen buiten de bouwblokken onbebouwd dienen te blijven.

De toekomstige bewoners van Locatie Werklust willen graag rondom de woningen een prettige leefomgeving creëren. Het bestemmingsplan geeft hiervoor weinig ruimte. Om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het woonerf is het NoorderErf ingeschakeld om een passend inrichtingsplan te maken.



O v e r z i c h t s k a a r t



## Ontwikkeling Locatie Werklust

Locatie Werklust is een woonerf waar vier afzonderlijke woningen in een cluster gebouwd gaan worden. Het terrein ligt nu besloten in het dorp Niekerk achter boerderij Werklust. Hieronder een korte beschrijving van de ontwikkeling van de locatie aan de hand van topografische kaarten.

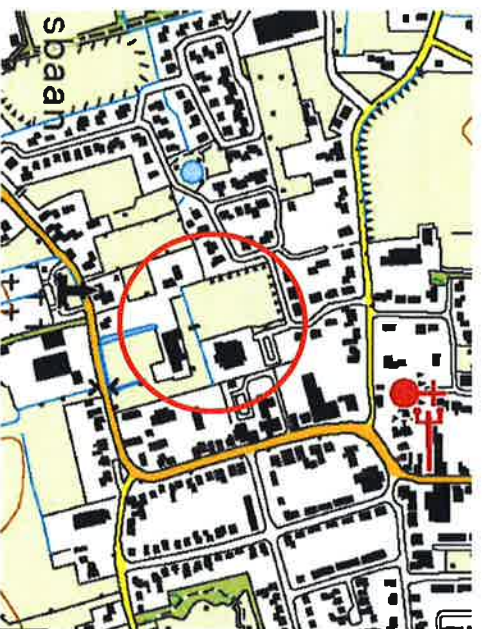
Bron: <http://www.topotijdreis.nl>

**1925** Bebouwing in het lint langs de bestaande uitvalswegen van Niekerk. De boerderijen liggen op enige afstand van de weg met daarachter de landbouwpercelen. De percelen worden omsloten door houtsingels.

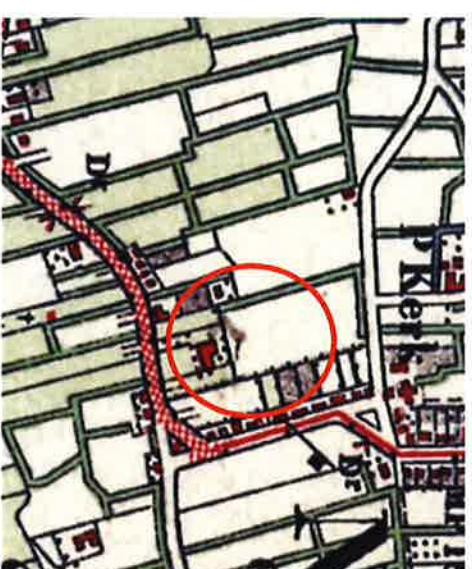
**1941** Boerderij Werklust en de achtergelegen percelen worden meer en meer omringd door de woninguitbreiding van Niekerk.

**1999** De woninguitbreiding zet door waardoor het perceel achter de boerderij nu volledig door woningen wordt omringd. Het authentieke beeld van de boerderij op afstand van de weg blijft intact.

**2017** Het perceel achter de boerderij is opgesplitst in twee delen. Op het oostelijk deel staat de school met schoolplein en naastgelegen parkeerplaats. De houtsingels zijn verdwenen.



2017



1925



1941



1999

De herontwikkeling van locatie Werklust is gestart toen de boerderij in 2002 in de verkoop kwam. Er zijn verschillende bouwvarianten aan de orde geweest. Hieronder een korte beschrijving van de ontwikkeling van de locatie.

De boerderij komt in 2002 te koop en door de inzet van dorpsbelang en gemeente kan de monumentale boerderij blijven behouden. Hiervoor wordt een gecombineerde oplossing gevonden om het financieel te kunnen realiseren. Het terrein wordt opgedeeld in drie delen; een boerenerf, een schoolerf en een woonerf. In 2004 wordt de basisschool op het schoolerf gebouwd. Het schoolerf, het gebouw en de beplanting hebben geen relatie tot de boerderij en de historie van het terrein.

Voor de herontwikkeling van het woonerf is het de bedoeling dat er een gebouw voor 10 appartementen komt. Hiervoor wordt er in 2004 een ontwerp voor de inrichting van het terrein gemaakt door Buro Greet Bierema. Uitgangspunt van het ontwerp is het woonerf als aparte kamer, zoals eerder is voorgesteld in het rapport Ruimtelijke randvoorwaarden van Bugel Hajema, 4 november 2003. Het woonerf wordt een gemeenschappelijke tuin met wandelpaden en een eenvoudige inrichting passend bij het naastgelegen boerenerf.

In 2011 komt een aanpassing op de invulling van het terrein, i.p.v. een gebouw met 10 appartementen komen er vier woningen. I.p.v. een gezamenlijke tuin komen er vier afzonderlijke percelen. De woningen komen in een cluster midden op het terrein met een toegangsweg vanaf de Ommegang.

Wat betreft de inrichting van het terrein wordt in het bestemmingsplan van 2012 opgenomen dat het huidige groene en open karakter dient te worden bewaard.



Tekening met drie kamers uit rapport Ruimtelijke randvoorwaarden, Bugel Hajema, 4 november 2003

## Huidige situatie

Het terrein is opgedeeld in drie delen; een boereerf, een schoolerf en een woonerf. Het grenst aan de noord- en westzijde aan de woonwijk en de Ommegang en aan de zuidzijde aan de Smidshornerweg. Zie de foto's en tekening hiernaast en op de volgende pagina's.

Bij de herbestemming van boerderij Werklust is de ruimtelijke kwaliteit van het erf met de boerderij behouden. Het boereerf met de monumentale boerderij ligt duidelijk herkenbaar in het dorp. Het erf heeft veel van zijn oorspronkelijke elementen behouden zoals de gracht, de voorweide en monumentale bomen. De inrichting van het erf is versterkt met streekeigen beplanting van hagen en hoursingels. Het heeft dampalen bij de entree en een opvallend ooievaarsnest. Het achtererf biedt ruimte voor parkeren voor het architectenbureau dat in de boerderij gevestigd is.

Het schoolerf is een terrein wat op zich staat en geen samenhang heeft met het historische boereerf en bijbehorende weilanden. Het schoolgebouw heeft een schoolplein met speeltoestellen en er is een parkeerplaats. De beplanting bestaat voor een groot deel uit zuilvormige bomen, iepen, en er is beplanting rondom het schoolplein. Tussen het schoolerf en het woonerf is een greppel gegraven waar spontaan elzenbomen zijn gekomen.

Het terrein waar de vier woningen komen is een restant van de vroegere weilanden rond boerderij Werklust. De hoogte van het terrein sluit aan bij de boerderij, de omliggende woonwijk en het schoolerf liggen aanzienlijk lager doordat het is afgegraven. Het terrein heeft een sloot (deels greppel) rondom als erfgrans. Er is pasgeleden een toegangsweg met een klein pleintje aangelegd door de gemeente. Bij de Ommegang heeft een bomerij van sierperen gestaan om het woonerf als aparte kamer te benadrukken. De sierperen zijn verwijderd omdat de omwonenden last hadden van de vruchten. Er zijn geen bomen die geen vruchten dragen voor terug gekomen.



Boerderij Werklust met dampalen bij de entree vanaf de Smidshornerweg












Het schoolterrein met parkeerplaats vanaf de Ommegang, bron: Google Streetview






**LEGENDA**

	loofboom groot		haag		water / greppel		ontwerp woningen
	loofboom klein		gras		bouwblok		kavelgrens

  
 Locatie Werklust Niekerk  
 Huidige situatie Groen - Water  
 A3 1:500 27 februari 2018  
 Stierdeke van der Wal - 06 83 972 103 - info@hethoordererf.nl  
 www.hethoordererf.nl - www.facebook.com/hethoordererf

  
**het NoorderErf**  
 advies • v.o.n., landschap en stedenbouw



Het woonerf, gezien vanaf het achtererf van boerderij Werklust



Het woonerf vanaf de Ommegang met op de achtergrond de school en boerderij



Het woonerf met de greppel aan de noordzijde bij de Ommegang



De grens tussen woonerf en school. Een greppel met spontaan gegroeide elzen



De grens aan de oostzijde tussen het woonerf en de woonwijk



Pas aangelegde toegangsweg vanaf de Ommegang aan de oostzijde



Bestaande bomen aan de Ossegang bij de toegangsweg Werklust



Het woonerf ligt aanzienlijk hoger dan de naastgelegen woonwijk, bron: Streetview

## Inrichtingsplan Locatie Werklust

Het weiland veranderd door de woningbouw in een woonerf waardoor ook de functie van het terrein veranderd. Uitgangspunt voor de inrichting van Locatie Werklust is dat het woonerf een eenheid vormt en aansluit bij het boererf. Het vormt een geheel met de woningen en verbeterd de kwaliteit van het perceel in de woonwijk. Het woonerf houdt verbinding met de woonwijk doordat er een transparante bomenrij komt.

Het woonerf blijft zoveel mogelijk als een open ruimte behouden waarbij rekening wordt gehouden met de belangrijkste zichtlijnen. Om de eenheid van het woonerf te benadrukken komt er rondom beplanting op de erfgrenzen. Midden op het terrein wordt de cluster van woningen als binnenerf versterkt met beplanting van hagen en enkele bomen. Tussen de woningen en de erfgrenzen van het woonerf blijft het gras met hierin verspreid staande bomen.

### Erfgrenzen rondom woonerf

- Houtwal als erfafscheiding met school (oost)
- Gevarieerde beplanting van streekeigen bomen en struiken
- Bomenrij van 1 soort langs sloot Ommegang (noord)
- Keuze van kleine bomen, types zie ontwerp
- Er is zicht onder de bomenrij door naar het woonerf
- Poel met natuurlijke oevers op erfafscheiding met het boererf (zuid)
- Bestaande singel met boererf behouden
- Bestaande bomen gemeente en particulier behouden (west)

### Open ruimte

- Verspreid staande fruitbomen in gras
- Zicht onder de bomen door
- Gevels woningen zichtbaar in gras
- Zichtlijnen naar de boerderij en Smidshornsterweg

### Binnenerf rondom woningen

- De woningen vormen een cluster en tussen de bouwblokken zijn geen zichtlijnen (geconstateerd in gesprek met gemeente en Libau)
- De woningen worden met elkaar verbonden door hagen
- De hagen krijgen een hoogte van 1.30 meter, dit in verhouding met het formaat van de woningen en vanwege het feit dat zichtlijnen geen effect hebben tussen de woningen vanwege de beperkte ruimte
- Achter de hagen en tussen de woningen is ruimte voor tuin
- De invulling van de tuin is gras, moestuin, siertuin, waar ruimte is een boom
- Tussen de woningen hagen van 1.30 meter als kavelgrens
- Alle hagen zijn van zelfde soort en hoogte
- Haag van 1 meter langs het toegangspad van de gemeente (eenheid hagen rondom woningen, zelfde soort)
- Op het pleintje bij inrit naar woningen bomen van 1 soort

Zie de tekeningen op de volgende pagina's.



Het boererf met streekeigen beplanting van singels en hagen



LEGENDA		zie beschrijving voor soorten beplanting		houtwal		zichtlijnen		ontwerp woningen	
	loofboom groot		haag		water / sloot greppel / poel		zichtlijnen		ontwerp woningen
	loofboom klein		gras		dampalen / entree		bouwblok		overkapping
			heester				kavelgrens		weg/bedstrating

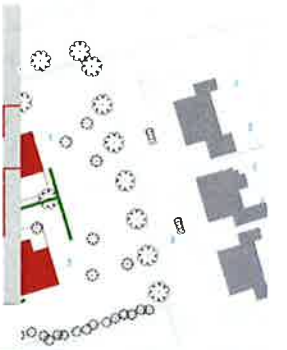
**Locatie Werklust Niekerk**

Schetsontwerp inrichtingsplan

A3 1:500      5 juni 2018

Steneke van der Wal - 06 83 972 103 - info@hetnoordererf.nl  
 www.hetnoordererf.nl - www.facebook.com/hetnoordererf

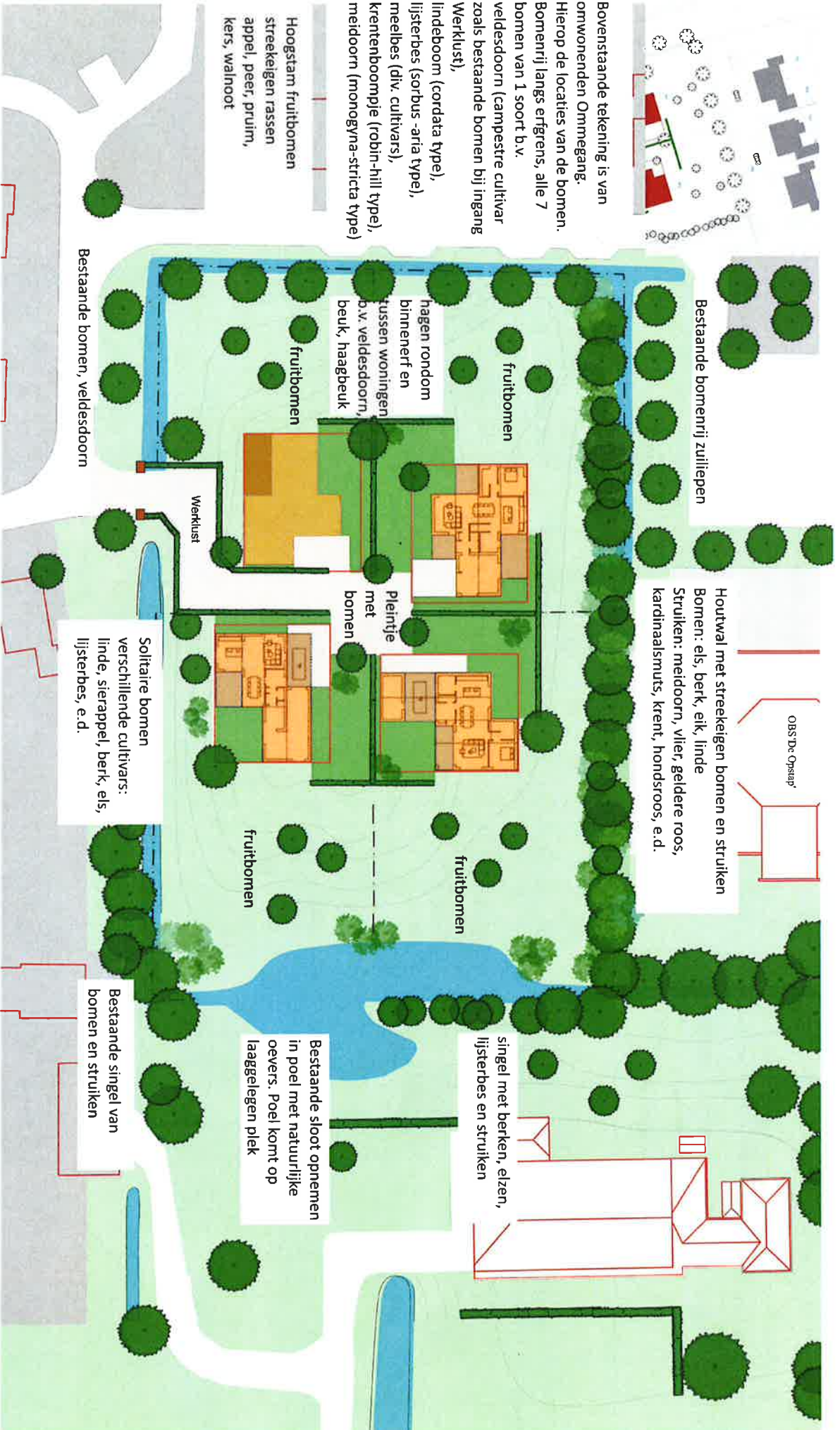
**het NoorderErf**  
 advies, tuin, landschap en groen erfgoed



Bovenstaande tekening is van omliggende Ommegang.

Hierop de locaties van de bomen. Bomenrij langs erfgrans, alle 7 bomen van 1 soort b.v. veldsdoorn (campestre cultivar zoals bestaande bomen bij ingang Werklust),  
 lindebloem (cordata type),  
 lijsterbes (sorbus-aria type),  
 meelbes (div. cultivars),  
 krentenboomje (robin-hill type),  
 meidoorn (monogyra-stricta type)

Hoogstam fruitbomen  
 streekeigen rassen  
 appel, peer, pruim,  
 kers, walnoot



LEGENDA		zie beschrijving voor soorten beplanting		houtwal		zichtlijnen		ontwerp woningen	
	loofboom groot		haag		water / sloot		zichlijnen		ontwerp woningen
	loofboom klein		tuin		greppel / poel		bouwvlak		overkapping
	loofboom klein		gras		heester		kavelgrans		weg/bestrating
	dampalen / entree								

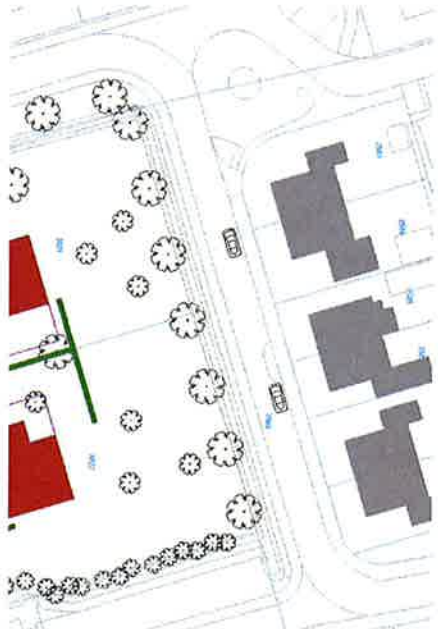
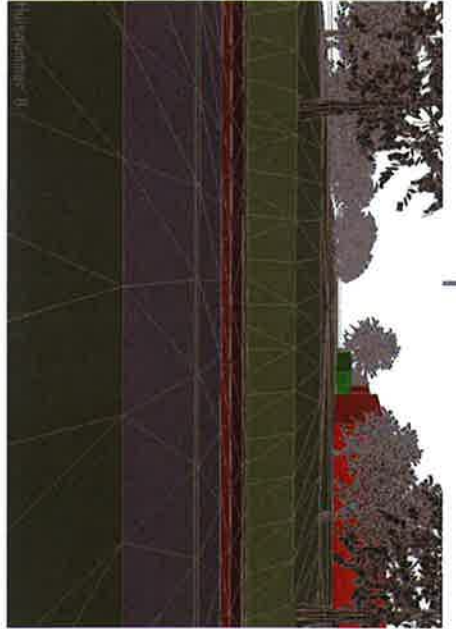
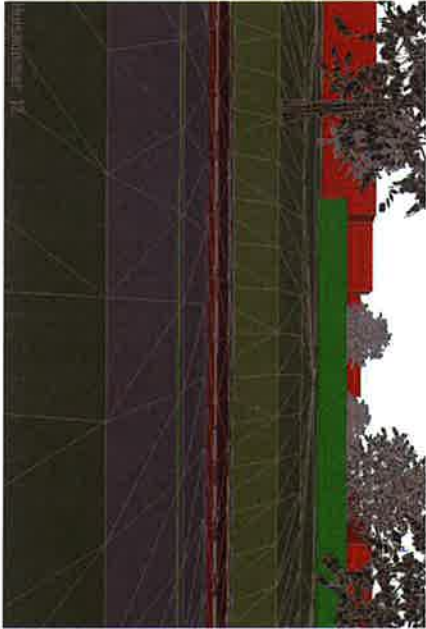
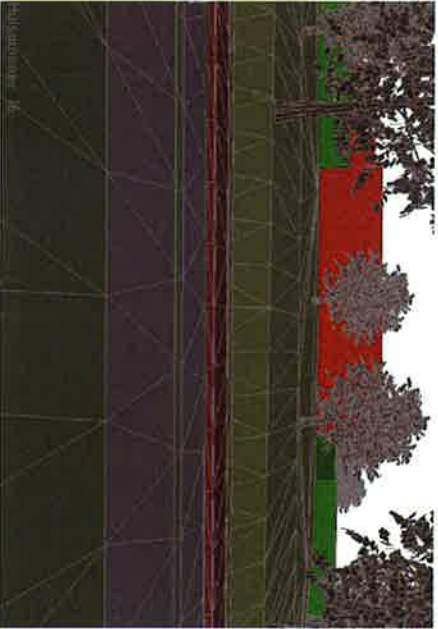
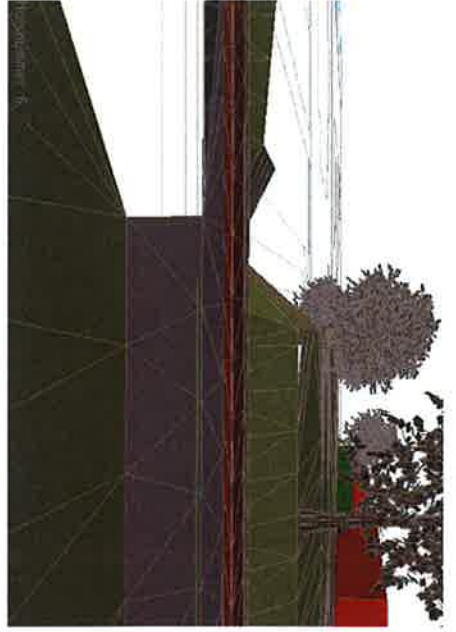
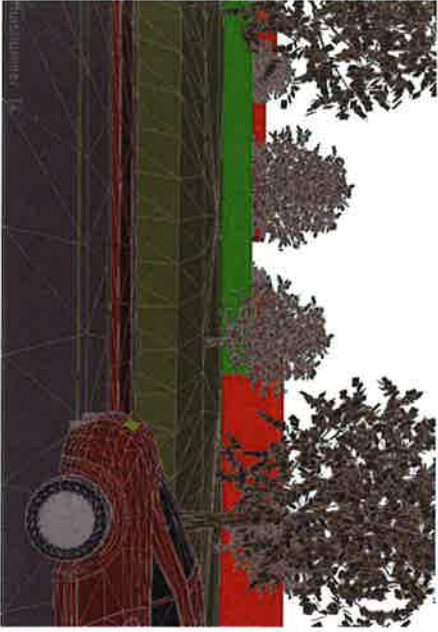
Locatie Werklust Niekerk

Schetsontwerp beplantingsplan

A3 1:500 5 juni 2018

Sterneke van der Wal - 06 83 972 103 - info@hetnoordererf.nl  
 www.hetnoordererf.nl - www.facebook.com/hetnoordererf

het NoorderErf  
 advies van, landschap en groen erfgoed









**Afdeling** Uw brief/aanvraag    **Ons kenmerk**  
**Ruimte** 3717055    20180219  
**Bijlage(n)** Doorkiesnummer    Inlichtingen bij

~~Verzonden~~  
 Verzonden op

21 NOV 2018  
 Onderwerp

omgevingsvergunning

## Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Grootegast;

gezien de aanvraag van: Haenes Planontwikkeling B.V.

gevestigd: Oedsmawei 18 A  
 9001 ZJ GROU

ontvangen: 6 juni 2018

waarbij een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het gedeeltelijk gebruiken van de groenbestemming ten behoeve van het wonen op het perceel

### kadastraal bekend

gemeente: Oldekerk  
 sectie: B  
 nummers: 3021, 3022, 3024 en 3025

### plaatselijk bekend

adres: locatie Werklust in Niekerk

besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde project onder de aangehechte voorschriften en overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken en bijlagen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (afwijken bestemmingsplan).

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor:

- De activiteit RO (afwijken van de bestemming), artikel 2.1.





Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Grootegast, 20 november 2018

Hoogachtend,  
Het college van burgemeester en wethouders,  
Namens deze,  
Hoofd afdeling Ruimte,



W.W.E.M. Waale

#### **Inwerkingtreding beschikking - Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, sector bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Het beroepschrift moet tenminste bevatten: uw naam, adres, de dagtekening, een beschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld en de gronden van het beroep.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan tevens een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen de beroepstermijn, treedt de beschikking niet in werking voordat hierover een beslissing is genomen. Wij wijzen u erop dat er voor de procedures griffierecht betaald moet worden, de tarieven kunt u vinden op de site [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

#### **Leges:**

Voor de verschuldigde leges voor deze vergunning ontvangt u binnenkort van de heffingsambtenaar een factuur.



## Onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

### Voorschriften:

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. De houder moet er voor zorg dragen, dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven;
2. Voor het stallen van materialen en keten op gemeentelijke eigendommen, bijv. plantsoen, trottoir en wegen, moet vooraf contact worden opgenomen met afdeling Ruimte, cluster Openbare Werken van de gemeente Grootegast. Eventuele schade ontstaan door het gebruik zal voor uw rekening worden hersteld;
3. De erfinrichting dient conform het inrichtingsplan uitgevoerd te worden met in achtneming van de volgende punten:
  - a. De situering van de bomen aan de noordzijde van het plangebied dient conform de 3-d tekening, welke aan het inrichtingsplan is toegevoegd, uitgevoerd te worden.
  - b. Aan de noordzijde van het plangebied worden geen vruchtdragende bomen geplant.
4. De startdatum van de werkzaamheden dient uiterlijk 1 week voor aanvang van de werkzaamheden bij het bouwtoezicht te zijn gemeld. U kunt dit doorgeven via het mailadres [bouwenwoningtoezicht@grootegast.nl](mailto:bouwenwoningtoezicht@grootegast.nl) of middels bijgevoegde kaart 'melding start werkzaamheden vergunning/melding';
5. Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond dient u dit uiterlijk 1 week na afronding van de werkzaamheden bij ons te melden. U kunt dit melden via het mailadres [bouwenwoningtoezicht@grootegast.nl](mailto:bouwenwoningtoezicht@grootegast.nl) of middels bijgevoegde kaart 'melding voltooiing werkzaamheden'.

### Overwegingen:

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

#### Strijdigheid bestemmingsplan

Op de locatie Werklust te Niekerk, kadastraal bekend gemeente Oldekerk, sectie B, nummers 3021, 3022, 3024 en 3025, zijn het bij raadsbesluit van 17 mei 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Niekerk en Oldekerk 2016' en het bij raadsbesluit van 21 november 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Niekerk en Oldekerk Partiele herziening bijgebouwenregeling en locatie Matsloot' van toepassing.

Het perceel is volgens de bij de bestemmingsplannen bijbehorende verbeeldingen bestemd voor 'Groen' waarop de bestemmingsplanvoorschriften/-regels van toepassing zijn.

Het gedeeltelijk gebruiken van de groenbestemming ten behoeve van het wonen is in strijd met de bestemmingsplannen en de daarbij horende regels.



Artikel 2.10 van de Wabo geeft aan dat indien een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wabo in strijd is met het bestemmingsplan de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

De omgevingsvergunning wordt echter slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo geeft aan dat de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo kan een planologische afwijking worden vastgesteld, omdat het gedeeltelijk gebruiken van de groenbestemming ten behoeve van het wonen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke verantwoording voor de activiteit is vastgelegd in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 augustus 2018 besloten voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het plan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo.

**Procedure:**

Het plan heeft voor een periode van twee weken ter inzage gelegen voor de gemeenteraad en er zijn geen reacties ontvangen.

In de periode van 27 augustus 2018 t/m 8 oktober 2018 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Een samenvatting van de zienswijze en de reactie hierop is vastgelegd in de bij dit besluit behorende document 'Nota Zienswijzen & Commentaar'.

Dit besluit kent plan-id: NL.IMRO.0015.OVVK18INBR1-VA01

