



Het kenmerk: UV 20110608

VDM Wonen B.V.
t.a.v. de heer K. Praamstra
p/a Postbus 305
9200 AH Drachten

Behandeld door: R. Grovenstein
Telefoon: (0515) 489768

Onderwerp: beschikking omgevingsvergunning
uitgebreide procedure

Sneek, 27 juli 2012

Geachte heer Praamstra,

Op 16 juni 2011 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 10 geschakelde woningen in 2 blokken op het perceel plaatselijk bekend Gebroeders Bonnemastr 4 t/m 22 te Workum. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20110608. Op grond van artikel 3.10 van de WABO is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op uw aanvraag om een omgevingsvergunning. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Let op: u kunt nog geen gebruik maken van de omgevingsvergunning voordat de beroepstermijn is verstreken. Daarnaast maken wij u erop attent, dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Inwerkingtreding

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend gedurende zes weken vanaf de dag na de datum waarop de omgevingsvergunning ter inzage is gelegd (i.c. van 2 augustus 2012 tot en met 12 september 2012).

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, mits belanghebbenden binnen de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening hebben gedaan.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een acceptgiro. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze

Gemeente Súdwest Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA Sneek
BNG rek.nr. 285149431
Kvk nr. 51791811

T 0515-489000
F 0515-489999
E info@gemeenteswf.nl
W www.gemeentesudwestfryslan.nl

Gemeenteloketten
Kerkstraat 1, Bolsward
Marktstraat 15, Sneek
Merk 1, Workum

u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de huis-aan-huisbladen, op de gemeentelijke website (www.gemeenteswf.nl), op www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van de aanvraag is te verkrijgen bij W. ten Klooster, telefoonnummer: (0515) 484514. Wilt u bij vragen of overleg het aanvraagnummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest Fryslân,
teammanager vergunningen a.i.,

A. van den Berg

Bijlage - beschikking + bijlagen + kaartjes



Beschikking omgevingsvergunning UV 20110608

Burgemeester en Wethouders hebben op 16 juni 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Gebroeders Bonnemastr 4 t/m 22 te Workum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20110608 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het realiseren van 10 geschakelde woningen in 2 blokken
OV Strijdig planologisch gebruik	Het realiseren van 10 geschakelde woningen in 2 blokken

BESCHIKKING:

- I. Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Tevens dient te worden voldaan aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen
- strijdig planologisch gebruik

- II. Burgemeester en wethouders besluiten vrijstelling te verlenen voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem. De gemaakte overweging is na te lezen in bijlage 1;

- III. Burgemeester en wethouders besluiten medewerking te verlenen aan de realisatie van 10 geschakelde woningen in 2 blokken en toepassing te geven aan de buitenplanse afwijkmogelijkheid, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest Fryslân,
teammanager vergunningen a.i.,

A. van den Berg

Datum besluit: **31 juli 2012**

Beroep

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na de verzending ervan beroep aantekenen bij de Rechtbank Leeuwarden, Sector Bestuursrecht, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site kunt u de precieze voorwaarden vinden.

Het beroepschrift bevat ten minste:

- a. uw naam, adres, datum en handtekening;
- b. een omschrijving van het besluit waar het beroepschrift tegen gericht is (u kunt bijvoorbeeld datum en kenmerk van deze brief vermelden of een kopie meesturen);
- c. de reden waarom u beroep aantekent.

Voorlopige voorziening

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Daartoe dient, naast het indienen van een beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening te worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Leeuwarden, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden.

Van belang is dat u hierbij een spoedeisend belang heeft. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Indien u in het gelijk gesteld wordt, kan de rechter bepalen dat u het griffierecht terugkrijgt van de gemeente.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp
omgevingsvergunning voor het realiseren van 10 geschakelde woningen in 2 blokken op
het perceel plaatselijk bekend Gebroeders Bonnemastr 4 t/m 22 te Workum.

- Bijlage 1: Overwegingen
- Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken
- Bijlage 3: Voorschriften

Bijlage 1

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Vorbereiding

- Het besluit is voorbereid overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Activiteit Bouwen

- de aanvraag ontvankelijk is;
- uw aanvraag getoetst is aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo;
- het plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie, advies nr. W11SWF235-1 van datum 23 april 2012, en voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet;
- de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- het aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Súdwest Fryslân;
- het aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- burgemeester en wethouders een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht toestaan, indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn en uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet is verontreinigd en daarom geen belemmering is voor de voorgenomen bouw;
- wij u er op willen wijzen dat wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt welke niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel, het bevoegd gezag van de gemeente waar de grond wordt toegepast kan verlangen dat de grond is getoetst volgens de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit;

Activiteit strijdig planologisch gebruik

- de aanvraag ontvankelijk is;
- de activiteit niet in overeenstemming is met de gegeven voorschriften van het geldende bestemmingsplan Thomashof eerste herziening en de daarbij behorende Beeldkwaliteitscriteria;
- de strijdigheid met het bestemmingsplan het bouwen van de grondgebonden woningen en bijbehorende voorzieningen betreft en tevens het als gevolg daarvan beoogde gebruik van de gebouwen, bouwwerken en gronden, op gronden met de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen "Woongebouw" [artikel 6], "Groenvoorzieningen" [artikel 9] en "Water" [artikel 11];
- gelezen de door aanvrager ingediende "*Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Workum – Thomashof (bouw 12 woningen)*" planologische medewerking kan worden verleend aan het plan;
- ook de gemeenteraad in haar vergadering van 15 december 2011 heeft besloten planologisch in te stemmen met het bouwplan;
- de gemeenteraad daarbij tevens heeft besloten de voor de vergunning verder te nemen procedurele stappen en besluiten aan het college over te laten;
- de gemeenteraad ten behoeve van het bouwplan heeft besloten de "*Herziening beeldkwaliteitscriteria Thomashof*" van te stellen;

- de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken vanaf 30 maart 2012 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- Binnen de ter inzage termijn heeft de heer J.M. Drent zienswijzen ingediend.
- Gelet op hetgeen wij hieronder over de zienswijzen hebben gesteld, geven de ingediende zienswijzen geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 10 woningen.

Inhoud zienswijzen

1. Vanaf het eerste moment dat de bouwplannen zich aan ons openbaarden (bekendmaking in een artikel in de Friso, d.d. 7 december 2010) is vanuit de aanvrager van deze omgevingsvergunning:

- a. De communicatie richting mij, als direct belanghebbende, alleen maar eenzijdig geweest. Veelvuldig heb ik de advertenties voor de plannen in de plaatselijke krant met ergernis moeten aanschouwen. Op deze manier bleef ik op de hoogte. Voor meer detailinformatie heb ik gepoogd de plannen met de aanvrager te bespreken. Deze bleek hiervoor in eerste instantie weinig bereid. Daarna is er vooral in het belang van de voortgang van het project contact met mij geweest. Op deze wijze wil ik het college aangeven dat de communicatie vanuit de aanvrager veel beperkter is geweest dan dat het college van de aanvrager heeft vernomen. Daarmee is wat betreft het principe 'in goed overleg met de burens' niet van toepassing voor deze aanvraag voor een omgevingsvergunning;*
- b. Tot op heden is er op geen enkele wijze getracht op andere wijze invulling te geven aan de plannen. Het lijkt me dan ook wenselijk een alternatievenonderzoek te laten doen, waarin zowel de belangen van de aanvrager als de belangen van de omwonenden worden meegewogen;*
- c. Geen rekening gehouden met de negatieve financiële effecten van de vroegtijdige reclame voor de te realiseren woningen. Ons huis is ongeacht het wel of niet doorgaan van de bouwplannen sinds de publicaties minder waard geworden. Gezien de langdurige periode van onzekerheid (ondertussen anderhalf jaar) zal deze schade naar mijn mening bovenop de planschade komen.*

Reactie ad 1.

In de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) is de verplichting opgenomen om een ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning te publiceren in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze. In onderhavig geval is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing i.v.m. het te nemen projectbesluit. Indien het een reguliere voorbereidingsprocedure betreft hoeft de aanvraag pas gepubliceerd te worden indien de ontwerpbeschikking ter inzage moet worden gelegd (op basis van afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht).

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de realisatie van 10 woningen aan de Gebr. Bonnemastrjitte te Workum is gepubliceerd op 28 maart 2012. De ontwerpbeschikking heeft vanaf de dag na publicatie 6 weken ter inzage gelegen.

Met bovengenoemde heeft de gemeente voldaan aan haar wettelijke verplichting om de aanvraag te publiceren.

De gemeente heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning op gezette tijden op de hoogte gehouden van de voortgang van de aanvraag. Daarbij heeft de gemeente de aanvrager steeds gewezen op de communicatie met eventuele belanghebbenden. Op welke wijze en hoe vaak de aanvrager gecommuniceerd heeft met belanghebbenden is voor verantwoording van de aanvrager.

In hoeverre er alternatieve plannen voor het gebied zijn ontwikkeld is bij de gemeente niet bekend. De gemeente heeft de definitieve plannen van de aanvrager ontvangen en beoordeeld.

Onafhankelijke taxatie moet uitwijzen of er daadwerkelijk 'schade' is ontstaan aan de omliggende percelen. Bij de zienswijze is geen onafhankelijke taxatie bijgevoegd. Het blijft daarom onduidelijk wat de negatieve financiële effecten zijn door deze ontwikkeling.

2. *Aanvullend op punt 1a. is de positie van mij als belanghebbende ten opzichte van die van de aanvrager van de omgevingsvergunning, niet gelijk in de communicatie met de gemeente geweest. De gemeente verstrekke mij de gevraagde informatie, maar in tegenstelling tot de aanvrager, heb ik geen persoonlijk contact met de betrokken wethouder mogen voeren. Hiermee is mijns inziens een ongelijkheid opgetreden, die voor een rechtvaardige toekenning van een omgevingsvergunning twijfels oproept.*

Reactie ad 2.

Er is in de voortgang van het gehele project Thomashof op gezette tijden bestuurlijk overleg met de betrokken wethouder en de directie van Thomashof B.V.. Hier worden alle ontwikkelingen binnen het project besproken. Op verzoek van iedere inwoner van de gemeente Súdwest Fryslân is een afspraak te maken met de betrokken wethouder. We hebben echter (nog) geen dergelijk verzoek van u mogen ontvangen.

3. *De omgevingsvergunning richt zich volgens de ontwerpbeschikking op het perceel Gebroeders Bonnemastr. 4 t/m 22 te Workum. Deze aanduiding is misleidend daar het niet de percelen met huisnummers 4,6,8, 10, 12, 14 en 16 van de Gebroeders Bonnemastrjitte betreft. Dit zijn namelijk reeds gerealiseerde woningen aan de zuidzijde van de terp van de wijk Thomashof. De ontwerpbeschikking is daarmee onduidelijk met betrekking tot de exacte locatie van de te realiseren woningen en dient mijn inziens nader te worden gespecificeerd.*

Reactie ad 3.

In de ontwerpbeschikking zijn inderdaad de nummers 4 t/m 22 genoemd. Dit is een omissie van onze zijde. Wij zullen deze omissie herstellen in de definitieve beschikking. Dit moet zijn Gebroeders Bonnemastrjitte 3 t/m 21, 8711 LP Workum.

4. *In de aanvraag wordt gevraagd om 10 woningen te mogen realiseren. Anderzijds is er een ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van 12 woningen door de aanvrager meegeleverd. Mijns inziens is het niet duidelijk waar nu toestemming door de gemeente voor wordt gegeven: gaat het om 10 of 12 te realiseren woningen.*

Reactie ad 4.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft de bouw van 10 woningen.

Aanvrager heeft er voor gekozen nog geen omgevingsvergunning voor de 2 buitenste vrijstaande woningen aan te vragen.

De vergunning is wordt dan ook uitsluitend voor de 10 aangevraagde woningen verleend.

5. *De aanvrager van deze omgevingsvergunning heeft er voor gekozen om via deze wijze de strijdigheid met het huidige bestemmingsplan op te heffen. Een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan was een andere optie om te komen tot een andere invulling voor de appartementencomplexen. Vanuit het college is aangegeven dat de aanvrager vrij is om te bepalen via welke wijze hij/zij een dergelijke wijziging wil realiseren. Daarbij is het mijns inziens niet meetbaar binnen welke kaders er dan wel de ene dan wel de andere route gekozen kan worden. Graag zou ik vernemen wanneer een benodigde wijziging van het bestemmingsplan wel via een wijzigingsprocedure gaat en moet verlopen. Dit vanwege het feit dat er voor het betreffende perceel G 1103 te Workum, nog een aantal afwijkingen ten aanzien van*

het bestemmingsplan gerealiseerd gaan worden, die niet in deze omgevingsvergunningsaanvraag worden vermeld.

Reactie ad 5.

De gemeente heeft geen kader vastgesteld waarin is aangegeven wanneer een route via projectafwijkingsprocedure, dan wel via een partiële herziening van het bestemmingsplan moet gaan verlopen.

De aanvrager kan bepalen welke procedure hij wil.

Bij een projectafwijkingsbesluit wijzigt de bestemming overigens niet, maar wordt er – zoals de naam al zegt – afgeweken van het bestemmingsplan voor een concreet project. Dat betekent dat bij iedere toekomstige andere afwijking van het bestemmingsplan bij het project opnieuw moet worden beoordeeld of kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en welke procedure daarvoor kan worden gevolgd. Ten opzichte van een herziening van een bestemmingsplan kan dat als nadeel worden beschouwd. Voordeel daarentegen is dat bij een projectafwijkingsbesluit heel concreet is over welk plan het gaat.

Overigens wordt bij de eerstvolgende reguliere actualisatie van het bestemmingsplan het bestemmingsplan aangepast aan gerealiseerde plannen die met een afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan worden/zijn gerealiseerd.

Zowel de aanvraag voor de omgevingsvergunning met projectafwijking, dan wel de herziening van het bestemmingsplan, moeten in overeenstemming zijn met een “goede ruimtelijk ordening” en moeten worden voorzien van een “ruimtelijke onderbouwing”. Tevens wordt er in beide gevallen eerst een ontwerp van het te nemen besluit ter inzage gelegd. In beide gevallen kunnen hiertegen door belanghebbenden zienswijzen worden ingediend. Uiteindelijk leidt dit in beide gevallen tot een besluit waartegen - indien gewenst - verder kan worden geprocedeerd.

Ook voor eventuele toekomstige andere afwijkingen van het bestemmingsplan staat het aanvragers op dit moment vrij te kiezen voor een projectafwijkingsprocedure of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

6. In de bijlage 'Ontgrondingschets Gebroeders Bonnemastrijtte' is door mij een drietal gebieden (gemarkeerd met A, B en C) aangegeven, waarvoor nog geen wijzigingen van de bebouwing ten opzichte van het huidige geldende bestemmingsplan Thomashof (eerste herziening d.d. 12 mei 2004) zijn ingediend. Hierdoor is het onduidelijk of de bij Gedeputeerde Staten van Fryslân aangevraagde ontgronding voldoende, dan wel onnodig zal zijn. Zolang deze onduidelijkheid blijft bestaan, lijkt het mij niet mogelijk om de omgevingsvergunning voor de realisatie van alleen de 10 woningen toe te kennen.

Reactie ad 6.

Noch de ontgrondingsvergunning, noch de locaties A, B en C zijn in deze procedure aan de orde. De onderhavige procedure gaat uitsluitend over de 10 aangevraagde woningen. Deze kan los van de ontgrondingsvergunning worden doorlopen.

Het gaat in dit gebied primair om de realisatie van een woonwijk, met ten dienste daarvan, secundair, groen en water. De te ontgronden gedeelten voor de waterpartijen worden op de te bouwen woningen afgestemd; dus ook wanneer er sprake is van wijziging in de woningbouwplannen.

Er is reeds een gewijzigde ontgrondingsvergunning aangevraagd in verband met de gewijzigd uit te voeren plannen. Mochten er nog andere wijzigingen komen in de woningbouwplannen dan zullen de te ontgronden delen hierop uiteraard moeten worden aangepast.

Wij onderschrijven de zienswijze niet dat het niet mogelijk is om de omgevingsvergunning voor de realisatie van alleen de 10 woningen toe te kennen.

7. In de aanvraag voor de omgevingsvergunning is geen duidelijk beeld gegeven van de benodigde walbeschoeiing. Zeker de rand grenzend aan de terp (de watergrens in het

verlengde van gebied B van de bijlage 'Ontgrondingschets Gebroeders Bonnemastrjitte') behoeft mijns inziens extra aandacht, omdat daar vlakbij (hooguit 15 meter) een speeltuin voor kleine kinderen is gesitueerd.

Reactie ad 7.

De aangevraagde omgevingsvergunning gaat niet verder dan het deel dat benodigd is voor de 10 te bouwen woningen. De walbeschoeiing bij de terp maakt geen deel van uit van deze omgevingsvergunning.

In het kader van de Ontgrondingsvergunning hebben wij een reactie gegeven op uw zienswijzen. Onder punt 3 van onze reactie hebben wij aangegeven dat gezien de ligging overwogen zou kunnen worden om waar mogelijk een zacht glooiend aflopende oever aan te leggen.

8. In de herziene beschrijving van de beeldkwaliteitscriteria Thomashof wordt:

*A. bij het Beeldthema 'wonen langs de waterrand' nog steeds ruimte geboden voor het realiseren van appartementencomplexen. Dit is mijns inziens overbodig en moet ook worden verwijderd om toekomstige 'wilde' omgevingsplannen te voorkomen;
B. bij 'beschrijving beeldcriteria' eveneens nog steeds de suggestie gewekt dat appartementencomplexen nog gerealiseerd zouden kunnen worden. Dit is mijns inziens overbodig en moet ook verwijderd worden om toekomstige 'wilde' omgevingsplannen te voorkomen. Daarnaast is in mijn ogen de beschrijving van de huidige beeldcriteria niet letterlijk overgenomen en is hierin al tekst toegevoegd.*

Reactie ad 8.

A. Door nu al - voordat er daadwerkelijk bebouwing is gerealiseerd - de mogelijkheid voor het realiseren van de appartementencomplexen uit het Beeldthema "Wonen langs de waterrand" te verwijderen, verdwijnt ook de mogelijkheid om alsnog overeenkomstig het bestemmingsplan en het Beeldthema appartementencomplexen te realiseren.

Wij zien in verband met de gewenste flexibiliteit op dit moment geen aanleiding om dit in nu al onomkeerbaar te veranderen.

Pas als er bebouwing is gerealiseerd (de grondgebonden woningen, dan wel een appartementencomplex) kan bij een volgende actualisatie van het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van de andere bebouwing worden verwijderd.

B. Zie inhoudelijke reactie bij A.

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 besloten de "Herziening beeldkwaliteitscriteria Thomashof" vast te stellen. In die herziening is bij de beschrijving van het beeldthema "Wonen langs de waterrand" in de laatste alinea inderdaad niet letterlijk overgenomen wat er in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan staat. Inhoudelijk is de tekst echter van gelijkwaardige strekking als oorspronkelijk.

Deze zienswijze wordt gelet hierop verder voor kennisgeving aangenomen.

9. De aangevraagde vergunning sluit niet aan op de beeldzone 'wonen aan de terp'. Aangezien de noordelijk gelegen vrijstaande woning aan de terp grenst zal deze hier wel aan moeten voldoen. Het gaat hierbij om de oriëntatie van de woning (georiënteerd op de terp) en de onderlinge samenhang tussen de woningen aan de terp (moeten een sluitende omheining van de terp worden). Doordat de noordelijk gelegen vrijstaande woning niet aansluit bij een woning aan de terp zal mijns inziens er op deze manier geen vrijstaande woning gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is in de huidige schetsen van de noordelijke vrijstaande woning volgens mij de oriëntatie niet op de terp gericht en behoeft aanpassing.

Reactie ad 9.

De ruimtelijke beëindiging van de wateras vraagt om een duidelijk gebaar. Deze unieke plek in het hart van het plan dient zich te onderscheiden door een bijzondere aanpak.

Meest voor de hand liggend is om dit te doen door voor een gebouw te kiezen dat zich verheft boven de omringende bebouwing. Op deze wijze zou het plan (met een wat grotere hoogte) op deze strategische plek een extra dimensie krijgen. Na jarenlange pogingen om op deze manier vorm te geven aan de kwalitatieve ambities is uiteindelijk gebleken dat er voor deze huisvestingsvorm (appartementen) onvoldoende empooi is. De vraag was vervolgens hoe deze plek zich op een andere wijze kan onderscheiden. Gekozen is voor een monumentale aanpak zowel in situering als in vormgeving. Bedacht moet worden dat de mogelijkheden in de huidige marktsituatie zeer beperkt zijn. De monumentaliteit is vormgegeven door een symmetrische opzet met een geaccentueerd middendeel en 2 los gesitueerde flankerende woningen. De verschoven situering van de eindwoningen benadrukt de verbijzondering. De noordelijke woning raakt dus aan de terpring en is daarmee onderdeel van begrenzing. De verwachting van de heer Drent dat de woningen langs de terpring aan elkaar dienen aan te sluiten berust op een misvatting. Stedenbouwkundig gezien doet deze woning wel degelijk mee in de terp omranding. Er loopt dan nog wel een straat tussendoor maar dat is ook in oude historische situaties het geval. Het komt er dus op neer dat de betreffende woning een bijzonder rol vervult in de totale configuratie. De woning is en onderdeel van de terpring en onderdeel van de monumentale opzet van de wateras-beëindiging. Dit geeft aan dat deze woning hier absoluut niet gemist kan worden. De woning is wel degelijk (overhoeks) op de terp is georiënteerd. In dat verband is bovendien de garage op de juiste wijze gesitueerd op de overgang naar de rijenwoningen.

10. Aansluitend op punt 9 geldt dat in de schets van de 2 vrijstaande woningen de rooigrens van deze woningen zich in de directe nabijheid van mijn erker gaat bevinden. Daarmee zal ik onverwachte inkijk gaan ondervinden. Gezien het feit dat deze woningen nog niet gerealiseerd worden, maar wel onderdeel vormen van de te realiseren beeldzone voor de 10 geschakelde woningen, is heroverweging van de rooigrens en de gehele oriëntatie van de 2 vrijstaande woningen vlak aan straat vanuit mijn oogpunt wenselijk.

Reactie ad 10.

De heer Drent geeft aan dat de rooigrens zich in de directe nabijheid van de erker gaat bevinden en hier inkijk ontstaat. De afstand tussen de bouwblokken is echter 17 meter. Deze afstand tussen de rooilijnen van de beide woningen komt hierdoor overeen met een gangbare maat binnen de bebouwde kom. Naast de woning is een ruime afstand tussen de gevel en de weg om te zorgen voor een zekere afscherming door middel van groen in de tuin en door middel van het openbaar groen. De toename van inkijk vanuit de openbare ruimte in de erker is beperkt omdat er tussen de geplande woningen en de woning van de heer Drent reeds een weg aanwezig is, van waaraf inkijk in de woning van de heer Drent mogelijk is. Een laatste argument is de oriëntatie van de woonkamer van de nieuwe woning op de terp en op het water. Hierdoor is er geen sprake van zicht vanuit de woonkamer van de nieuwe woning op de erker van de bestaande woning.

11. Met het realiseren van de 10 geschakelde woningen (in 2 blokken van 5 woningen) wordt er voor mijn uitzicht een muur opgericht. Dit komt op mij nogal bedreigend over, zeker gezien het feit dat ik mijn huis heb gekocht met het vooruitzicht op water naast de deur en vrij zicht vanuit de erker en tuin. Daarnaast zal mijn gevoel van vrijheid door de directe inkijk vanuit de te realiseren woningen worden ontnomen. Deze vrijheidsberoving zie ik dan ook graag heroverwogen.

Reactie ad 11.

Uit jurisprudentie blijkt dat er geen aanspraak bestaat op vrij uitzicht. Bouwen aan een rand brengt in die zin risico's met zich mee. De woning van de familie Drent ligt in een woonwijk in aanbouw. Voor het oorspronkelijk beoogde te bouwen appartementengebouw op de locatie blijkt geen markt meer te zijn. Door dit voortschrijdend inzicht c.q. gegeven heeft aanvrager een alternatief plan

ontwikkeld dat beter aansluit op de markt en bijdraagt aan de afronding van de wijk. Hieraan wordt door de gemeente medewerking verleend.

Vanuit de woning van de familie Drent bekeken zijn er zowel aan het plan voor de bouw van het oorspronkelijke appartementengebouw als de aangevraagde grondgebonden woningen voor – en nadelen.

In de vergadering van de commissie Doarp, Stêd en Omkritten van 29 november 2011 heeft de heer Drent hierover eveneens zijn standpunt kenbaar gemaakt. De gemeenteraad heeft desondanks in de raadsvergadering van 15 december 2011 besloten planologisch in te stemmen met het bouwplan.

De belangen van de familie Drent worden niet dusdanig geschaad dat er redenen zijn om geen medewerking te verlenen aan een bouwplan dat beter aansluit op de woningmarkt en daardoor bijdraagt aan het streven om tot een afronding van de wijk te komen.

Hoewel er uiteraard in enige mate sprake is van een beperking van het uitzicht vinden wij termen als "bedreigend" en "vrijheidsberoving" overdreven.

Een heroverweging is dan ook niet aan de orde.

Overigens kan op grond van artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade worden ingediend. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke website (zoekterm: "Bestemmingsplan en planschade").

12. De te realiseren woningen zijn qua opzet nieuw in de ruim opgezette wijk Thomashof. Er zijn geen rijtjeswoningen (meer dan 2 huizen aaneengeschaakt) en alle woningen kenmerken zich juist door de ruimte opzet. Aangezien ze direct aansluiten op de zuidelijke helft van Thomashof (gezien vanaf de terp), is er mijn inziens geen aansluiting bij de reeds aanwezige woningen en zal de opzet van de woningen opnieuw moeten worden bekeken.

13. De noodzaak om tot ontwikkeling van deze kavels over te gaan is (en was anderhalf jaar geleden) twijfelachtig. Er staan in de wijk Thomashof minstens 10 woningen (langdurig) te koop en tevens zijn er nog evenzoveel leegstaande kavels. Het door de aanvrager gedane marktonderzoek met betrekking tot de interesse voor de 10 te realiseren woningen is in mijn ogen twijfelachtig. Daarbij is er in mijn ogen niet voldaan aan de gemeentelijke norm voor nieuwbouw (minimaal 70% reële opties tot koop): van de 10 woningen waren er op het moment van doorgang maar 6 in optie (60%). Daarmee zou ik nogmaals willen verzoeken om de economische beweegredenen voor de realisatie van deze woningen op deze plek te heroverwegen.

Reactie 12 en 13.

Het is juist dat in de oorspronkelijke opzet van Thomashof alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen waren voorzien. Echter, ruim 15 jaar geleden is met de planvorming van Thomashof begonnen. De oorspronkelijke uitgangspunten zijn inmiddels ingehaald door de tijd. Met name door de financiële en economische crisis is er geen markt meer voor dure (half-)vrijstaande huizen. Dit heeft te maken met het feit dat banken niet meer bereid zijn om grote hypotheeklen te verstrekken (voorheen tot 7x jaarsalaris, nu nog 4x jaarsalaris). Het is dus zaak om woningen te bouwen waar nog wel behoefte aan is, namelijk woningen die betaalbaar zijn binnen de huidige hypotheeknormen. De gemeente juicht het toe als in exploitatie zijnde woningbouwprojecten hier op worden aangepast. Dit komt ook de reeds gevestigde bewoners ten goede, omdat de locatie dan eerder woonrijp kan worden gemaakt. Er staan inderdaad momenteel diverse woningen te koop in de wijk Thomashof. Deze bevinden zich echter in een andere (prijs-)klasse dan de te realiseren rijwoningen en voorzien daarom niet in de behoefte aan betaalbare (starters-)woningen.

De suggestie dat rijwoningen niet zouden aansluiten bij de reeds aanwezige woningen in de wijk, namelijk alleen vrijstaande en 2 onder 1-kappers, wijzen wij af. Wij zien niet dat een combinatie van diverse woningtypes niet op een goede manier ruimtelijk zouden kunnen worden ingepast. Er worden immers in den lande diverse woningbouwlocaties

ontwikkeld met een diversiteit aan woningtypes. Op de inpassing van deze 10 woningen op deze specifieke plek is ook al ingegaan in de reactie op punt 9. In dit verband kan ook nog worden opgemerkt dat de welstandscommissie een positief advies heeft uitgebracht ten aanzien van dit bouwplan. Wij zijn dan ook van mening dat het bouwplan past in de omgeving.

Overigens is de algemeen gehanteerde norm van 70% van de woningen die voor de start van een project verkocht moeten zijn, een norm die banken en verzekeraars stellen, niet de gemeente.

14. Gezien de huidige voorspelling van de aanvrager voor een gefaseerde realisatie van de 2 blokken (er wordt begonnen met het noordelijke blok en later volgt het zuidelijke blok), hoop ik dat van een dergelijk uitstel, geen afstel zal volgen. Enerzijds vanwege het incomplete geheel en anderzijds vanwege de dan onnodig gebleken realisatie van een voor mij hinderlijk en waardeverminderde rij van 5 woningen. Daarom vraag ik om (mede in combinatie met punt 13) de verlening van deze volledige omgevingsvergunning nauwkeurig te analyseren en heroverwegen.

Reactie ad 14.

Nadat de omgevingsvergunning is verleend zal de uitvoering van het project starten. De technische uitvoering van het project zal door de gemeente worden gecontroleerd. De uitvoerende partij dient op geijkte momenten de gemeente in te lichten over de voortgang van het project. De fasering van de uitvoering is echter aan de aanvrager/uitvoerende van het project.

Overigens vormt een bestemmingsplan of een afwijkingsbesluit slechts het planologische kader waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De ontwikkelingen zijn niet afdwingbaar.

De gemeente kan op basis van artikel 2.33 van de Wabo een omgevingsvergunning intrekken voor zover er gedurende drie jaar, dan wel gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Het bovengenoemde rechtsmiddel wordt echter alleen ingezet als blijkt dat het verleende project geen kans van slagen heeft. In onderhavig project lijkt dit niet aan de orde gezien de belangstelling voor de te realiseren woningen.

In de overweging om de aanvraag om omgevingsvergunning te verlenen is de planning van de uitvoering geen toetsingskader zoals bedoeld in de Wabo. Er is geen grond om de aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren op basis van de (vermoedelijke) planning van de uitvoering.

Bijlage 2

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd, deze maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- aanvraagformulier;
- staat met materialen en kleuren;
- tekening S01-K;
- tekening B1;
- tekening B2a;
- tekening B2b;
- tekening B4b;
- tekening B2c;
- tekening B3a;
- tekening B3b;
- tekening B4a;
- tekening B4c;
- tekening T1;
- tekening T2;
- tekening T3;
- tekening B05;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 30-09-11;
- herziening beeldkwaliteitsplan Thomashof;
- tekening DP01;
- berekeningen;
- productcertificaten;
- Raadsbesluit 15 december 2011.

Bijlage 3

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid - te verstrekken constructieve berekeningen en tekeningen:

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot het bouwveiligheidsplan.
- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel.

Deze gegevens en bescheiden mogen worden ingediend tot uiterlijk drie weken¹ voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden .

Uit de in te dienen stukken dient de constructieve samenhang binnen gelijksoortige en tussen verschillende soorten constructies te blijken.

¹ - *De praktijk leert dat de periode van drie weken te kort is, met name wanneer het bevoegd gezag fouten of tekortkomingen constateert die voor de start van de uitvoering moeten worden hersteld. Afkeuring van nader ingediende gegevens leidt al snel tot vertragingen in de bouw. Aanbevolen wordt ernaar te streven om nadere gegevens omtrent constructiedelen uiterlijk zes weken voor de start van de uitvoering van die constructiedelen in te dienen. Er resteren dan nog drie weken voor de start van de uitvoering om eventuele fouten en tekortkomingen te herstellen.*

Milieu:

- op grond van artikel 2.1.5 lid 2 van de Bouwverordening van de Gemeente Súdwest Fryslân is in dit geval een onderzoeksrapport naar bodemverontreiniging niet noodzakelijk;
- vrijkomende grond mag alleen worden afgevoerd als het bevoegd gezag daarvoor toestemming geeft;
- indien de hoeveelheid af te voeren grond minder is dan 50 m³., is de gemeente het bevoegd gezag en kunt u contact opnemen met de team Backoffice, afdeling Vergunningverlening/ Milieu (telefoon 0515-489000);
- indien de hoeveelheid af te voeren grond meer is dan 50 m³., is de provincie het bevoegd gezag en kunt u contact opnemen met de afdeling milieu van de provincie Fryslân (telefoon 058-2925925).

Uitzetten van het gebouw:

- het peil en de plaats van het gebouw worden door afdeling Handhaving en Toezicht van de gemeente Súdwest Fryslân op de bouwplaats aangegeven, hiervoor kunt u contact opnemen met deze afdeling (telefoon 0515-489000);
- het aansluiten van de riolering op het gemeentelijk rioolstelsel dient op aanwijzing van team Bestek Ruimtelijk Beheer, afdeling Dorpen en Steden van de gemeente Súdwest Fryslân te worden uitgevoerd.

Kennisgeving aanvang:

Afdeling Handhaving en Toezicht dient tenminste 1 week voor de werkzaamheden in kennis gesteld te worden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bijgevoegde gele kaartje.

Kennisgeving bepaalde werkzaamheden:

Afdeling Handhaving en Toezicht dient minimaal 2 werkdagen van te voren in kennis gesteld te worden van de volgende werkzaamheden:

- ontgravingwerkzaamheden;
- heiwerkzaamheden;
- grondverbeteringwerkzaamheden;
- het storten van beton. (i.v.m. controle wapening).

Hiervoor kunt u bellen met deze afdeling (telefoon 0515-489000)

Gereedmelding bouwwerkzaamheden:

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij afdeling Handhaving en Toezicht gemeld. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bijgevoegde groene kaartje.

Verbod tot ingebruikneming:

Na de realisatie van het bouwwerk, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien:

- het bouwwerk niet, voor controle, gereed is gemeld bij afdeling Handhaving en Toezicht;
- het bouwwerk in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.

Intrekking vergunning:

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- indien blijkt dat de houder van de omgevingsvergunning niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in artikel 2.2 van de Wabo;
- indien binnen de in de bouwverordening gestelde termijn geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of indien de werkzaamheden langer dan de in bouwverordening gestelde termijn hebben stilgelegen;
- op verzoek van de aanvrager.

Huisnummerplaatje:

Het aanbrengen van een huisnummerplaatje dient te geschieden binnen een termijn van 14 dagen na ingebruikneming van het gebouw.

Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
OMGEVINGSVERGUNNING WORKUM -
THOMASHOF (BOUW 12 WONINGEN)**

**Ruimtelijke onderbouwing
omgevingsvergunning Workum -
Thomashof (bouw 12 woningen)**

Code 119982 / 30-09-11

GEMEENTE SÚDWEST FRYSLÂN 119982 / 30-09-11
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
OMGEVINGSVERGUNNING WORKUM - THOMASHOF (BOUW 12
WONINGEN)

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving van het initiatief	3
3. BELEID	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie	11
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Bodem	12
4. 6. Geluid	13
4. 7. Luchtkwaliteit	13
4. 8. Externe veiligheid	14
4. 9. Kabels en leidingen	15
5. UITVOERBAARHEID	16
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	16

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitscriteria**

Bijlage 2 **Reactie waterschap**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In Workum wordt de nieuwe wijk Thomashof ontwikkeld. In het bestemmingsplan uit 2004 is ten zuiden van de Gebroeders Bonnemastrijtte een woongebouw voorzien. Nu bestaat de wens om op deze plaats, in plaats van een woongebouw, twaalf grondgebonden woningen te realiseren. Bij de gemeente is hiertoe een verzoek ingediend. De ligging van het projectgebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Workum - Thomashof Eerste Herziening* (vastgesteld op 7 september 2004 en goedgekeurd op 3 december 2004). In dit plan heeft het projectgebied de bestemmingen 'Woongebouw', 'Groenvoorzieningen' en 'Water'. De beoogde bouw van de grondgebonden woningen is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Er is besloten medewerking te verlenen met een omgevingsvergunning. Deze onderbouwing vormt de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het project. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het project.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de uitvoerbaarheid van het project. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

2. PROJECTBESCHRIJVING

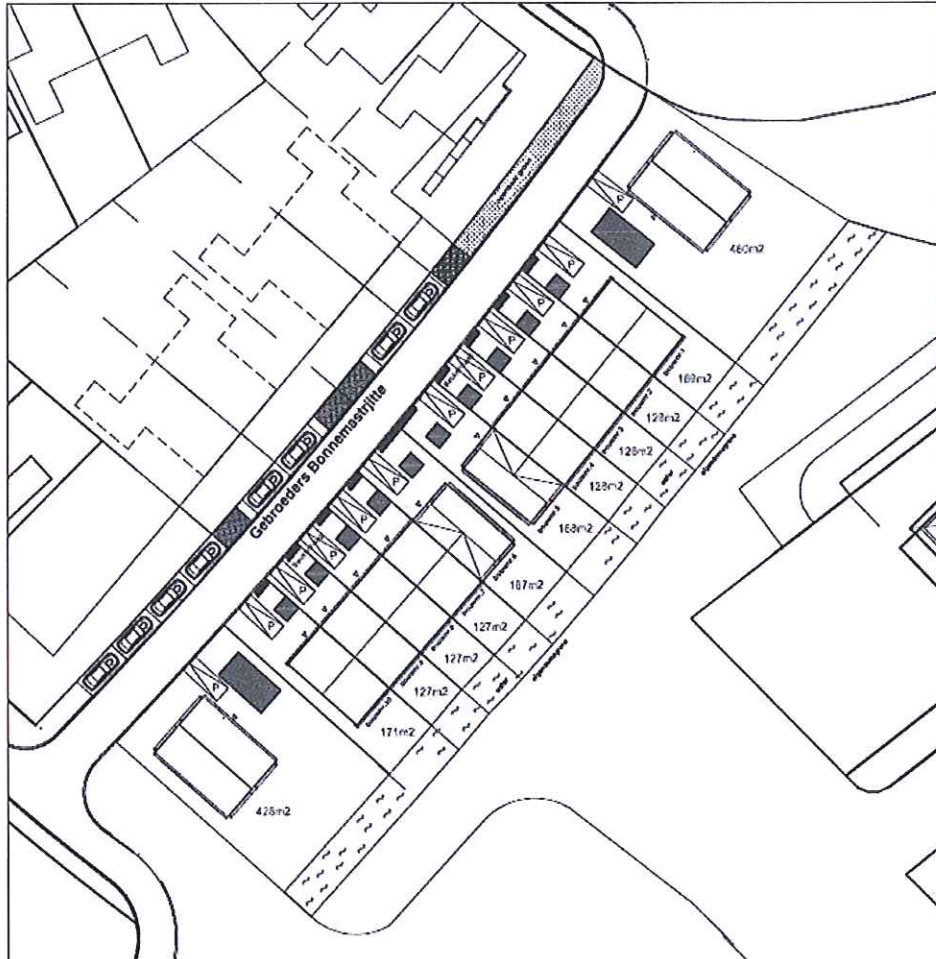
2. 1. Huidige situatie

De nieuwe wijk Thomashof wordt ontwikkeld ten zuidwesten van Workum. Momenteel is de wijk in ontwikkeling. In het noordoostelijke deel van de wijk zijn de meeste watergangen al gegraven en ook de meeste woningen zijn hier al gebouwd. De gebouwde woningen zijn over het algemeen vrijstaand of twee-onder-één-kap, en bestaan uit één of twee bouwlagen met kap.

Ook het projectgebied ligt in dit deel van de wijk. Momenteel bestaat het projectgebied uit braakliggende grond. Ten zuiden van het projectgebied ligt een watergang.

2. 2. Beschrijving van het initiatief

Het is de wens om ten zuiden van de Gebroeders Bonnemastrijtte twaalf grondgebonden woningen te realiseren. Tien woningen worden aaneengebouwd in twee blokken van vijf woningen. Aan weerszijden van de aaneengebouwde woningen komt een forsere woning op een groot perceel te staan. Deze vrijstaande woningen komen ten opzichte van beide blokken met rijenwoningen iets naar achteren te liggen. Een plattegrond van de grondgebonden woningen is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2. Een plattegrond van de grondgebonden woningen

De woningen worden gericht op het water (zie figuur 3). Met uitzondering van de binnenste twee woningen, bestaan de geschakelde woningen uit één bouwlaag met kap. De binnenste, geschakelde woningen bestaan, net als de twee vrijstaande woningen, uit twee bouwlagen met kap. De woningen worden opgetrokken uit rood-bruin metselwerk. Dit sluit aan bij de woningen in de omgeving.



Figuur 3. Een weergave van de nieuwe woningen

Aan de voorzijde worden de erven van de woningen van elkaar gescheiden door middel van een betonnen plantenbak met begroeiing. Hierdoor ontstaan een nette erfafscheiding. Aan de achterzijde worden de erven gescheiden door middel van schuttingen. Ieder achtererf wordt voorzien van een berging. Voor elke berging komt een boom te staan.

Beeldkwaliteit

Voor de gehele wijk Thomashof is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan waren op deze locatie woongebouwen voorzien. Omdat er nu grondgebonden woningen komen zijn de beeldkwaliteitscriteria aangepast. In bijlage 1 zijn de beeldkwaliteitscriteria opgenomen.

Verkeer en parkeren

Aan de achterzijde worden de woningen ontsloten op de Gebroeders Bonnemastrijtte. Er wordt geparkeerd op het eigen erf. Per woning is er één parkeerplaats op eigen terrein. Hiervoor is er ruimte op de oprit. De parkeersituatie op de erven is weergegeven op figuur 4.

Bij het parkeren wordt aangesloten bij de gemeentelijke parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Per woning moet er daarom nog 0,5 parkeerplaats in de openbare ruimte aangelegd worden. In totaal worden er acht parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. De parkeersituatie is weergegeven in figuur 5.



Figuur 4. De situatie van de achtererven

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze omgevingsvergunning. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is rijksbeleid hierbij niet van belang. Er worden geen rijksbelangen geschaad met dit project. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het projectgebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het *Streekplan Fryslân 2007* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Naast de kwaliteit van de ruimte staat de wisselwerking tussen steden en platteland centraal. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

Bij het streven naar een vitaal platteland wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwaliteiten van het gebied. Er wordt getracht een duurzaam sociaal-economisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland te vinden, met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

In het Streekplan is Workum aangegeven als regionaal centrum. De regionale centra hebben een duidelijke regionale verzorgingsfunctie. Het zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en van dienstverlening op het platteland. Een bijbehorende regionale woonfunctie ondersteunt deze dragers. De uitbreiding van Workum met de woonlocatie Thomashof wordt in het Streekplan specifiek benoemd.

Ontwerp Verordening Romte Fryslân

In de (*ontwerp*) *Verordening Romte Fryslân* (28 september 2010) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald.

In de Verordening staat dat een ruimtelijk plan alleen mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten als de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van gedeputeerde staten heeft op basis van de regionale woningbouwprogramma's.

De provincie vindt het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten een provinciale aangelegenheid. Daarom moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf worden opgesteld. Daarbij moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap.

Conclusie provinciaal beleid

Gesteld wordt dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Workum heeft als regionale kern een opvangfunctie voor woningbouw. De wijk Thomashof wordt specifiek genoemd in het Streekplan. De gemeente heeft de afspraak met de provincie gemaakt om tot 2016 100 woningen in Thomashof te bouwen (zie paragraaf 3.2). In paragraaf 2.2 is aangegeven op welke wijze het plan aansluiting vindt bij zijn omgeving.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Workum

In het *Structuurplan Workum* (vastgesteld in maart 2001) wordt de locatie Thomashof genoemd als toekomstige uitbreidingslocatie. Het structuurplan geeft verder aan dat er een op de markt afgestemd woningbouwbeleid gevoerd moet worden. Dit is nodig ten behoeve van het licht groeiende aantal inwoners, dat in een steeds geringere bezetting woningen betreft. Dit betekent de bouw van overwegend vrijstaande woningen en woningen van het type twee-onder-één-kap. Deels moet daarbij sprake zijn van woningen aan het water, maar er worden ook niet-watergebonden woningen gebouwd. De woningen worden in een gemiddelde dichtheid van 11-12 woningen per hectare gebouwd. Deze gemiddelde dichtheid wijkt af van de provinciale richtlijn voor regionale kernen. Deze bedraagt namelijk gemiddeld 15 woningen per hectare. Met de provincie is afgesproken dat van deze richtlijn kan worden afgeweken, mits de gemeente bouwmogelijkheden creëert voor verschillende doelgroepen. De afwijking naar beneden hangt daarnaast ook samen met het hoogwaardige woonmilieu dat de gemeente met de nieuwe woonwijk wil realiseren.

Woonplan Nijefurd 2010 - 2010

Het *Woonplan Nijefurd 2010 - 2020* (vastgesteld op 1 december 2010) geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het wonen voor de periode 2010 tot 2020. Met het Woonplan wordt een antwoord gezocht op de afname en de verandering van de samenstelling van de bevolking. De gemeente zet daarbij in op kwaliteit. Dat vraagt om een strategische woningbouw-programmering, waarbij de focus deels verschuift van nieuwbouw naar de bestaande bouw. Ten aanzien van doelgroepen wordt met name ingezet op starters en senioren.

Het Woonplan is in overleg met de provincie tot stand gebracht. De woningbouwproductie tot 2010 is ver achtergebleven bij het geprognosticeerde aantal. Binnen de huidige afspraken is er daarom nog voldoende ruimte om nog jaren aan de getalsmatige woningvraag te kunnen voldoen. De gemeente Nijefurd heeft met de provincie de afspraak gemaakt om in de periode 2008 tot en met 2015 buiten de kernen maximaal 200 woningen te bouwen. Dit aantal wordt voornamelijk in de uitbreidingswijken Thomashof en Middenmeer gebouwd. Binnen de kernen mag 'plafondloos' (grenze-loos) worden gebouwd. Dit is gunstig omdat daarmee flexibeler op ontwikkelingen in de kern kan worden ingesprongen.

De wijk Thomashof wordt genoemd als één van de nieuwbouwlocaties. In de Thomashof mogen tot 2020 180 woningen worden gebouwd, waarvan 100 tot 2016.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voornemen past binnen het gemeentelijk beleid. De wijk Thomashof wordt genoemd in de verschillende beleidsdocumenten. De bouw van de woningen in het projectgebied past binnen de afspraak met de provincie. In eerdere plannen was in het projectgebied een appartementencomplex gedacht. Hierin zouden evenveel appartementen ontwikkeld worden dan er nu grondgebonden woningen komen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'IJsselmeer'. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 1,5 kilometer vanaf het projectgebied. Overigens liggen er ook gebieden van de EHS buiten het IJsselmeer. De EHS nadert het plangebied tot circa 900 meter. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand is er geen negatief effect op de beschermde natuurgebieden. Ten aanzien van de soortenbescherming is er daarom geen belemmerende werking voor dit project.

Soortenbescherming

Als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een groot risico tot het verstoren van soorten. Het plangebied is momenteel in gebruik als braakliggend terrein. In de directe omgeving vinden met regelmaat bouwactiviteiten plaats. Het plangebied wordt daarom als ernstig verstoord aangemerkt en is daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied voor (beschermde) soorten.

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling is er dan ook geen negatieve invloed op (beschermde) soorten.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen wordt eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn. Er treedt daarom geen negatief effect op voor beschermde soorten.

4. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

In het kader van de ontwikkeling van de gehele wijk Thomashof is archeologisch onderzoek ¹⁾ uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn twee archeologische vindplaatsen aangetoond. Het plangebied ligt buiten deze vindplaatsen. Buiten de vindplaatsen zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van andere archeologisch vindplaatsen. Buiten de archeologisch vindplaatsen is verder archeologisch onderzoek niet nodig. Ten aanzien van archeologie zijn er daarom geen belemmeringen.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

¹⁾ Bestemmingsplan Thomashof te Workum, gemeente Nijefurd, een inventariserend archeologisch onderzoek, RAAP Archeologisch Adviesbureau, april 2002

Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

Ter invulling van de watertoets is het project aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. Naar aanleiding van het voornemen is er overleg geweest tussen de initiatiefnemer en het waterschap. De reactie van het waterschap is als bijlage 2 opgenomen.

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 1.000 m². In het kader van de aanleg van de gehele wijk is veel water gegraven. Deze woningen wateren af op de waterstructuur van de wijk. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect water.

4. 4. Milieuzonering***Normstelling en beleid***

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

In de omgeving van het plangebied liggen alleen woningen. Er liggen geen bedrijven die hinder kunnen veroorzaken voor de nieuwe woningen. Omgekeerd vormen de nieuwe woningen ook geen hinder voor de omgeving. De woningen kunnen uitstekend op deze locatie worden ingepast. Ten aanzien van milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

4. 5. Bodem***Normstelling en beleid***

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

In het projectgebied is bodemonderzoek ²⁾ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van grond die voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde (AW) voor het toepassen van grond op landbodem. Toepassing van grond die voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde is overal toepasbaar. De voorwaarden zijn onder andere dat het een nuttige toepassing betreft. Ten aanzien van de bodem zijn er geen belemmeringen.

²⁾ Partijkeuring conform Besluit bodemkwaliteit Bodemklassebepaling van een partij grond in situ te Workum, Grontmij, 16 juni 2011

4. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 370 meter van de Súdergawei. De geluidzone van deze weg bedraagt 250 meter, zodat er geen aanvullend onderzoek hoeft te worden gedaan naar de gevelbelasting en geluidsisolatie van de te ontwikkelen woningen.

Verder liggen in de omgeving van het plangebied alleen 30 km/uur-wegen. Deze wegen hebben geen geluidzone in het kader van de *Wet geluidhinder*. Het zijn allemaal wegen, waarover alleen bestemmingsverkeer van de wijk rijdt. Dit betekent dat de verkeersintensiteit op de wegen gering is. Ook in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het daarom niet nodig om de geluidsbelasting van de weg te berekenen. Verondersteld wordt dat de geluidsbelasting op de woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect geluid.

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;

- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

Het gaat om de bouw van twaalf woningen. Dit valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'.

Volgens de Wet milieubeheer treedt er dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit op. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit project.

4. 8. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste daarvan zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ³⁾ en het groepsrisico (GR) ⁴⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Bevi.

Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Ook worden er in de omgeving van het projectgebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Ten zuiden van de N359 liggen drie hoofdgasleidingen. De plaatsgebonden risicocontour van alle drie leidingen is 0 meter. In principe moet dan het groepsrisico verantwoord worden, maar daar kan in dit geval van af worden gezien. De redenen hiervoor zijn:

- het betreft een afwijking van een reeds vastgesteld bestemmingsplan;
- het aantal wooneenheden verandert door het plan niet;

³⁾ Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar.

⁴⁾ De definitie van het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

- door het bouwplan wordt er in plaats van de oorspronkelijk beoogde hoogbouw laagbouw mogelijk gemaakt, wat zorgt voor een verlaging van het risico.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

4. 9. Kabels en leidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen kabel en leidingen die van invloed zijn op het project.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning wordt in 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft geen financiële bemoeienis met het plan. Door de initiatiefnemer is een marktverkenning uitgevoerd. Vijf mensen hebben interesse getoond in de kavels. Vervolgens is er een exploitatieopzet gemaakt. Hieruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is. Gesteld wordt dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

===