



Beschikking omgevingsvergunning

UV 20120857

Datum, 19 februari 2014

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Súdwest Fryslân hebben op 08 november 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een garage op het perceel tegenover de Brouwersdyk 7 te Workum, kadastraal bekend gemeente Workum Sectie A nr. 4728. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20120857 en heeft betrekking op de activiteiten bouwen en strijdig planologisch gebruik.

BESCHIKKING:

- I. Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest Fryslân besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
- II. Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest Fryslân bepalen hierbij dat de gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing van datum 2013-02-08 versie 1, de daarbij behorende gewaarmerkte stukken en de overige gewaarmerkte stukken geacht moeten worden deel uit te maken van het deze omgevingsvergunning.
- III. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden, zoals in bijlage 3 zijn aangegeven. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten bouwen en strijdig planologisch gebruik.
- IV. Burgemeester en wethouders besluiten vrijstelling te verlenen voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem, daar het geen bouwwerk betreft waarin personen voortdurend of nagenoeg voortdurend in zullen verblijven;
- V. Burgemeester en wethouders besluiten medewerking te verlenen aan de bouw van de garage en toepassing te geven aan de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beroepsmogelijkheid

Mocht u zich niet met dit besluit kunnen verenigen, dan kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 8700AD Groningen.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en tenminste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening van het beroepschrift;
- c. de omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden (argumenten) van het beroep.

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). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

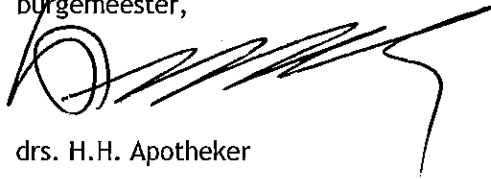
Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening

U kunt de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland middels een verzoek om voorlopige voorziening om schorsing verzoeken. Hiervoor is vereist dat u een beroepschrift heeft ingediend en dat uw belang spoedeisend is. U kunt uw verzoek richten aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD GRONINGEN.

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.

het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
burgemeester, gemeentesecretaris,



Handwritten signature of drs. H.H. Apotheker, consisting of a large, stylized 'A' followed by several horizontal strokes.

drs. H.H. Apotheker



Handwritten signature of drs. J. Krul, featuring a large, stylized 'K' with a loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.

drs. J. Krul

Bijlagen

De navolgende horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een garage op het perceel kadastraal bekend: WKM00A04728, met het nummer UV20120857 en moeten worden geacht hiervan deel uit te maken.

Bijlage 1: Overwegingen;

Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken

Bijlage 3: Voorschriften.

Bijlage 1 - Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Activiteit Bouwen

- de aanvraag ontvankelijk is nadat op 26 februari 2012 aanvullende gegevens zijn ingediend;
- uw aanvraag getoetst is aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo;
- het plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie, advies nr. W12SWF117-2 van datum 2 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;
- daar het geen bouwwerk betreft waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend personen in zullen verblijven, kan vrijstelling worden verleend voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem;
- 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 Ontheffing

- de aanvraag ontvankelijk is nadat op 26 februari 2012 aanvullende gegevens zijn ingediend;
- de activiteit niet in overeenstemming is met de gegeven voorschriften van het geldende bestemmingsplan Workum - Kom;
- de grond behorend bij het perceel WKM00A04728 heeft de bestemming Wonen-2;
- de gronden zijn bestemd voor woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen;
- omdat perceel WKM00A04728 geen onderdeel uitmaakt van het bouwperceel Brouwersdyk 7 te Workum, is er geen sprake van een bijgebouw bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- daarmee is het bouwplan strijdig met artikel 24.1 van het geldende bestemmingsplan Workum-Kom;
- de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- wij kunnen medewerking verlenen aan de bouw van de garage door 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, mits het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- op 12 september 2013 is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de gemeenteraad;
- de gemeenteraad heeft in haar vergadering van 12 september 2013 planologisch ingestemd met het bouwplan;
- de aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken hebben vanaf 29 november 2013, zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend.
- op voorhand is een zienswijze ontvangen van de heer R.C. Daniels en mevrouw M. van der Zee;

Samengevat betreft het de volgende zienswijzen:

1. De huidige garage heeft het karakter van een schuur.
2. De oude garage wordt niet vervangen, maar er wordt een buitenproportioneel grote nieuwe garage gebouwd.
3. De garage wordt te hoog in vergelijking met de huidige erfafscheiding.
4. a. Het nieuwe gebouw detoneert in het beschermd stadsgezicht.
b. Uitzicht op de kerk verdwijnt.
c. bezonning neemt af.
d. Afname groen.
5. Er zullen mogelijk activiteiten plaatsvinden die gepaard zullen gaan met geluidsoverlast en afname privacy.
6. Er mag wettelijk gezien slechts bebouwing komen die qua omvang gelijk is aan de huidige bebouwing.
7. Brandveiligheid is niet meegenomen.
8. De grond is mogelijk vervuild.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

ad 1.

Hoewel de zienswijze ons niet geheel duidelijk is, moet dit vermoedelijk gezien worden als een opmerking over de staat en het karakter van het huidige bouwwerk. Te weten een slechte staat met het karakter van een schuur en niet van een garage. De welstandscommissie heeft op 12 maart 2012 geadviseerd traditionelere materialen toe te passen. Het plan is hierop aangepast en voldoet (gelet op het advies van de welstandscommissie) thans aan redelijke eisen van welstand.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 6 mei 2009 in zaak nr. 200804977/1), mag het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Tenzij het advies naar inhoud en wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet, of niet zonder meer, aan zijn oordeel over de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders, indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie, dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Niet gebleken is dat het welstandsadvies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat wij het niet aan ons oordeel over de welstand ten grondslag mogen leggen.

ad 2.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het bestemmingsplan "Workum-Kom", aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De grond behorend bij het perceel WKM00A04728 heeft de bestemming "Wonen-2". Daarnaast zijn de gronden aangeduid met "Waarde-Archeologie" en "Waarde-Beschermd stadsgezicht". De gronden zijn bestemd voor woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen. Daaraan ondergeschikt worden nog andere mogelijkheden geboden.

Het bouwplan betreft een garage van 3,5 meter breed en 9 meter lang. De hoogte bedraagt 4,48 meter. De oppervlakte is gelijk aan die van de bestaande garage. Het bouwwerk wordt wel vergroot. De inhoud van het huidige bouwwerk is 63 m³ en dit zal 95 m³ worden.

Het perceel waarop de huidige garage zich bevindt, is tegenover de woning van de aanvrager gelegen, aan het einde van een steeg.

Het bouwwerk waarvoor een vergunning is verleend, betreft geen hoofdgebouw. Blijkens artikel 24 zijn uitsluitend woonhuizen toegestaan, daarvan is geen sprake. Evenmin is sprake van een bijgebouw. Onder een bijgebouw wordt in het bestemmingsplan het volgende verstaan:

20. bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw;

23. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

Zoals op de bestemmingsplankaart is te zien, maakt het perceel WKM00A04728 geen deel uit van hetzelfde bouwperceel waartoe het perceel Brouwersdyk 7 behoort. Van een bijgebouw is daarom geen sprake.

Het bouwplan past daarom niet binnen de bestemmingen genoemd in artikel 24.1 van het bestemmingsplan.

In artikel 36 van het bestemmingsplan is overgangsrecht opgenomen. Het overgangsrecht is van toepassing nu het bouwwerk op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig was. Echter, het geheel vernieuwen of veranderen is enkel toegestaan indien het bouwwerk teniet is gegaan ten gevolge van een calamiteit. Nu van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geen sprake is, mag het bouwwerk slechts gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Dat het bouwwerk geheel vervangen wordt blijkt o.a. uit de aanvraag onder vraag 1 De bouwwerkzaamheden. Het bouwplan voldoet derhalve niet aan de overgangsrechtelijke bepalingen.

In artikel 36 van het bestemmingsplan worden de termen 'vernieuwen' en 'veranderen' gebruikt. Het huidige bouwwerk zal eerst worden gesloopt en vervolgens opnieuw worden gebouwd. Daarmee is sprake van nieuwbouw. Tevens is er sprake van vergroten nu de inhoud van het bouwwerk zal oplopen van 63 m³ naar 95 m³. Verder wordt verwezen naar hetgeen hierboven is gesteld over artikel 36 van het bestemmingsplan. Het onderscheid tussen vervanging of vernieuwing is niet relevant voor de vraag of het plan aan het bestemmingsplan voldoet.

ad 3.

In de praktijk is een garage in planologische zin meestal te kwalificeren als bijgebouw. Dit had in casu ook het geval geweest indien het ging om een garage behorende bij een woonhuis op hetzelfde bouwperceel. Vanwege de bijzondere ligging van de percelen is dit echter niet het geval. Voor een duiding van de ruimtelijke implicaties van het bouwwerk in verhouding tot de thans bij rechte toegestane bouw mogelijkheden wordt ter vergelijking ingegaan op de situatie dat het bouwwerk wel aan te merken zou zijn als bijgebouw.

In het bestemmingsplan staan bouwregels opgenomen. In artikel 24.2.3 is in onderdeel e de maximale goothoogte vastgelegd en in onderdeel g de bouwhoogte. Deze mogen respectievelijk 3,5 meter en 6 meter bedragen. De in de omgeving staande bouwwerken of overige objecten worden daarbij niet in ogenschouw genomen. Op deze locatie mag dus bij rechte dus een bijgebouw worden gebouwd van 6 meter hoog. Het te bouwen bouwwerk zal een hoogte hebben van 4,48 meter. Deze hoogte valt ruimschoots binnen de bouwregels. Slechts de ruimtelijke aspecten m.b.t. het gebruik van het bouwwerk behoren dan ook in ogenschouw genomen te worden, waarbij opgemerkt dient te worden dat het huidige gebruik onder het overgangsrecht is gebracht.

ad 4.

- a. *Detoneert in beschermd stadsgezicht:* Het is een opwaardering van een in verval geraakte situatie. Dit is voor het beschermd stadsgezicht van Workum juist een gewenste ontwikkeling. Verder verwijzen wij naar de Ruimtelijke onderbouwing op dit punt.
- b. *Uitzicht op kerk verdwijnt:* Gezien de maatvoering van de garage in relatie tot de kerk zal het uitzicht niet verdwijnen. Bovendien is thans bij rechte toegestaan om een gebouw met dezelfde omvang te realiseren. De afwijking van het bestemmingsplan ziet slechts op het gebruik van het bouwwerk. De implicaties van de omvang van het bouwwerk behoren dan ook niet bij de beoordeling betrokken te worden.
- c. *Licht en zon inval:* De tuin is gericht op het noorden en de garage bevindt zich aan de noord-oost zijde van de tuin. Dit betekent dat dit geen nadelige gevolgen heeft voor de mate van schaduw in de tuin van de heer Daniels, omdat de zon van oost naar west draait.

- d. *Groen:* Als het gebied van betekenis was in relatie tot de groenelementen dan had het gebied de bestemming "groen" gekregen. Dit is hier niet het geval. Van structureel en waardevol groen is hier dan ook geen sprake. Invloed op groen rondom het perceel is niet in eigendom van reclamant en raakt zijn belang dan ook niet. Bovendien bestaat er niet zoiets als een recht op een groene omgeving. Indien de eigenaren van die percelen besluiten om de houtopstanden te rooien dan zou dat hun goed recht zijn. Dit behoort dan ook niet bij de besluitvorming betrokken te worden.

Zie ook hetgeen gesteld onder ad 3.

ad 5.

De vergunning ziet op een gebruik als garage en opslag. Er is geen vergunning gevraagd en gegeven voor activiteiten waarbij een milieuaspect als geluid beoordeeld wordt. De garage heeft feitelijk niet een andere functie als een schuur op het achtererf zoals deze bij vrijwel iedere woning te vinden zijn. In de toekomst zullen de regels voor geluid in achtgenomen moeten worden. Bij overtreding hiervan kan een verzoek om handhaving bij ons ingediend worden danwel bij een andere instantie die belast is met toezicht en handhaving van burengerucht. Voorts is de garage niet voorzien van vensters die zicht hebben op het perceel van de heer Daniels, zodat niet geoordeeld kan worden dat er sprake is van een inbreuk op zijn privacy. Zie ook de reactie onder ad 4.

Ad 6.

Het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan en het gebruik onder het overgangsrecht is gebracht. Er hoeft dus slechts afgeweken te worden van de gebruiksbepalingen. Een bouwplan met deze omvang is bij rechte reeds toegestaan. Zie ook reactie onder ad. 3.

Ad 7.

T.a.v. de brandveiligheid heeft ons brandpreventieteam een advies uitgebracht. Korthedshalve verwijzen wij als reactie op de 'zienswijze', naar onderstaand advies dat hieronder integraal is opgenomen.

Advies brandveiligheid 8-11-2013

Algemeen

- De aanvraag is gedaan voor industriefunctie. Er is echter sprake van een overige gebruiksfunctie; een gebruiksfunctie die niet onder de andere in het bouwbesluit genoemde gebruiksfuncties vallen, voor activiteiten waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt. Alleen een garage bedoeld voor bedrijfsmatig opslaan van materialen en goederen valt onder (lichte)industriefunctie.
- Het bouwplan is getoetst op nieuwbouwniveau.

Bezwaar

De bezwaarmaker noemt de brandveiligheid van de situatie. In het verslag van de hoorzitting op 4 september 2012 is het volgende genoemd: *Er wordt nog iets belangrijks genoemd, namelijk de brandveiligheid van de situatie. Het is bezwaarmaker niet bekend of de welstandscommissie daar ook extra op gelet heeft. Het gaat hier om een doodlopende steeg, met daaromheen zowel de tuin van bezwaarmaker, de kerk als de tuin van het pand op het adres Noord 165, deze hebben allemaal te maken met deze schuur. Dus eigenlijk op drie erfafscheidingen. Daarnaast staat er een elektriciteitshuisje bijna haaks op het gebouwtje. Stel in geval van calamiteit dan is er én een elektriciteitshuisje, de bomen, de schutting aan drie kanten, en dan is er maar één vluchtroute. Mocht die vervolgens afgesloten zijn dan ontstaat er een ernstige situatie. Naar mening van bezwaarmaker is dit punt ook iets waar nog eens naar gekeken zou moeten worden.*

Toets brandveiligheid

Welstandscommissie

Workum valt onder de welstandsnota Gemeente Nijefurd, vastgesteld op 1 december 2010. Welstandscommissies adviseren Burgemeester en wethouders op het punt van de bouwkunstige en landschappelijke schoonheid met welstands- en monumentenadviezen. De welstandscommissie toetst niet op brandveiligheid(seisen). De brandveiligheidseisen worden genoemd in de Bouwbesluit (BB) en van daaruit verwezen naar normen en regelingen.

Brandcompartimentering

De garage hoeft niet in een brandcompartiment te liggen:

- BB 2.82 lid 7: Een besloten ruimte (de garage, overige gebruiksfunctie) met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² hoeft niet in een brandcompartiment te liggen. Dit geldt alleen als het bouwwerk niet aan een of meer andere bouwwerken grenst. Aangenomen mag worden dat in de genoemde ruimten waarvoor deze uitzondering geldt, het risico op een onbeheersbare brand verwaarloosbaar klein is.
- Wanneer het bouwwerk aan meerdere bouwwerken grenst (onafhankelijk perceelgrenzen), en het gebruiksoppervlakte groter wordt dan 50 m², dienen de besloten ruimten wel in een brandcompartiment te liggen. Een brandcompartiment kan zich niet over meer dan een perceel uitstrekken (BB 2.83 lid 3). Een nieuw (aan) te bouwen besloten ruimte op een ander perceel of uitbreiding van de garage vanaf 100 m² dient daarmee een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) te realiseren richting de bestaande besloten ruimte.
- In de huidige situatie is sprake van een gemetselde gevel. Bij een steenachtige wandconstructie is de gemiddelde brandwerendheid van een wand bij 80 mm ongeveer 60 minuten WBDBO. Voor de gevel van de garage geldt geen eis, toch wordt er voldaan aan de nieuwbouweisen voor brandcompartimentering. Het dak hoeft geen WBDBO te bezitten.

Vluchtroutes

Er wordt voldaan aan de eisen van de vluchtroutes. Er worden geen eisen gesteld aan het hebben van twee vluchtroutes buiten de garage. De regelgeving gaat ervan uit dat eenmaal buiten er sprake is van een veilige plaats, op voorwaarde dat de vluchtroute uit komt op de openbare weg.

- BB 2.102 lid 1: op elk punt van een voor personen bestemd gedeelte van een vloer begint een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg. Een vluchtroute dient een vrije doorgang te hebben met een breedte van ten minste 0,85 m. en een hoogte van 2,1 m (BB 2.107 lid 8).
- BB 2.102 lid 4/5 In het bouwbesluit worden alleen eisen gesteld aan de maximale loopafstand binnen een gebouw. Voor de garage geldt hierbij een maximale loopafstand van ten minste 30 meter.

Ad 8.

In ons bodembestand is niets opgenomen over een bedrijfsactiviteit of uitgevoerd bodemonderzoek op deze locatie. De locatie ligt wel in de oude historische kern van Workum, dus sterk verhoogde achtergrondgehalten zijn niet uit te sluiten. Voorts is een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem niet nodig, daar het geen bouwwerk betreft waarin personen voortdurend of nagenoeg voortdurend in zullen verblijven.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan en het gebruik onder het overgangsrecht is gebracht. Er hoeft dus slechts afgeweken te worden van de gebruiksbepalingen zodat de ruimtelijke implicaties, in verhouding tot wat thans in planologische en juridische zin is toegestaan, zeer beperkt te achten is. Gelet hierop is het bouwplan niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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;
- tekening 01, d.d. 23-03-2012;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 08-02-2013;
- verhaalovereenkomst d.d. 26-02-2013;
- advies welstandscommissie d.d 12 maart 2012.

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 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 gecontroleerd, 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:

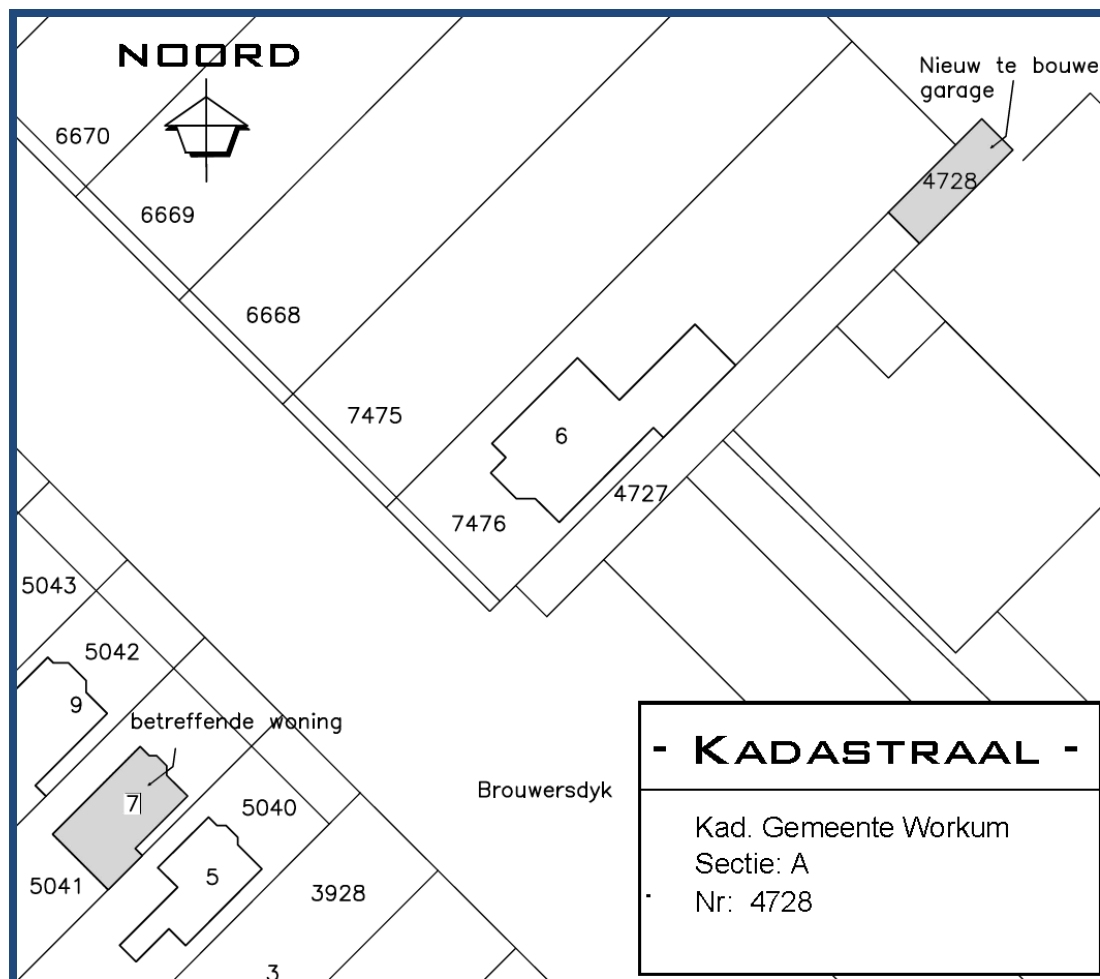
De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- 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.

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 nieuwbouw garage op perceel aan de Brouwersdyk te Workum



ZELDENRUST VROM-Advies & Projectmanagement

2013-02-08 Versie 1



INHOUD

I Algemeen

1.1	Inleiding.....	Blz. 3
1.2	Ligging plangebied.....	Blz. 3
1.3	Beschrijving initiatief.....	Blz. 4

II Provinciaal en gemeentelijk beleid

2.1	Provinciaal beleid.....	Blz. 4
2.2	Gemeentelijk beleid.....	Blz. 4

III Omgevingsaspecten

3.1	Omgevingsaspect ruimtelijke kwaliteit.....	Blz. 6
3.2	Omgevingsaspect bodem.....	Blz. 7
3.3	Omgevingsaspect water.....	Blz. 8
3.4	Omgevingsaspect ecologie.....	Blz. 8
3.5	Omgevingsaspect archeologie.....	Blz. 8
3.6	Omgevingsaspect luchtkwaliteit.....	Blz. 9
3.7	Omgevingsaspect externe veiligheid.....	Blz. 9

IV Afweging en conclusies..... Blz. 9

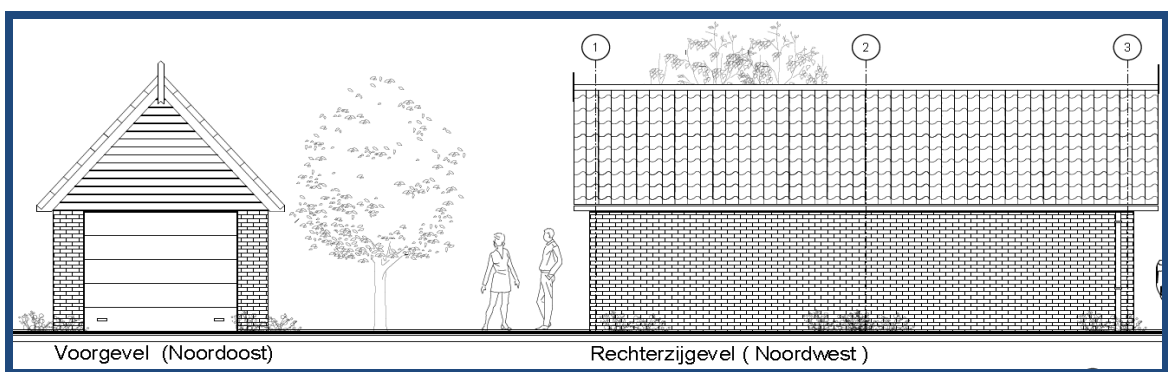
V Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid..... Blz. 9

BIJLAGEN: I Bronvermelding..... Blz. 10

1.3 Beschrijving initiatief

De aanleiding voor onderhavig initiatief is reeds verwoord in paragraaf 1.1. Een nadere beschrijving van wat concreet het initiatief voor ruimtelijke consequenties heeft volgt in deze paragraaf.

Het initiatief heeft betrekking op de nieuwbouw van een garage. Een garage die initiatiefnemers louter gaan gebruiken voor opslag van enige materialen en de stalling van een auto. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Workum en maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is met dit laatste rekening gehouden. Het bouwplan is door welstandsorganisatie Hûs en Hiem getoetst¹ en de conclusie is dat voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand. Figuur 2 betreft een illustratie van het bouwplan.



Figuur 2: illustratie bouwplan garage. Bron: Bouwkundig bureau Terpstra.

II PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

2.1 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan heeft Workum de status gekregen van regionaal centrum. Voor wat betreft de cultuurhistorie ten aanzien van de beschermde stads- en dorpsgezichten, is het vastleggen van essentiële kenmerken een belangrijk uitgangspunt voor de provincie. Verder staat de provincie op het standpunt dat ruimtelijke aanpassingen mogelijk zijn, mits dat met respect gebeurt. Belangrijk is dat historische kenmerken behouden blijven.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Workum

Het Structuurplan Workum uit 2001 geeft een samenhangend beeld van de wijze waarop en de weg waarlangs Workum zich in de periode 2000 – 2015 zowel functioneel als ruimtelijk zal moeten gaan ontwikkelen.

¹ Advies d.d. 2 april 2012 nr. W12SWF117-2

Bestemmingsplan Workum Kom

Doel van het bestemmingsplan Workum Kom is het regelen van de bestemmingen van de gronden binnen het plangebied zoals dat aangeduid staat op figuur 3. Een groot deel van het centrum van Workum is op grond van de *Monumentenwet 1988* aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Deze aanwijzing is een erkenning van het bijzondere historische karakter van de stad. Stedenbouwkundig is het van groot belang dat de kenmerkende structuur van het Beschermd Stadsgezicht van Workum door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouwplannen de schaal en maat van de bebouwing ingepast wordt in de bestaande structuur. De bedoeling van de aanwijzing is namelijk om deze bijzondere historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in toekomstige ontwikkelingen.

De begrenzing van het bestemmingsplan is zodanig gekozen dat het Beschermd Stadsgezicht binnen het plangebied gelegen is.



Figuur 3: grens plangebied bestemmingsplan Workum Kom met Beschermd Stadsgezicht (rood).
Bron: gemeente Súdwest Fryslân.

Woonplan Nijefurd

Het Woonplan Nijefurd geeft aan dat voro Workum in het algemeen wordt ingezet op behoud en versterking van de regionale centrumfunctie. Voor de langere termijn is het beleid gericht op een duurzame kwaliteit van de woonomgeving en de woningvoorraad.

Welstandsnota(2004)

Het gemeentelijk welstandsbeleid is opgenomen in de Welstandsnota uit 2004. In de Welstandsnota zijn de welstandseisen opgenomen die aan een bouwwerk worden gesteld. Het betreft criteria die betrekking hebben op de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

Afstemming tussen de Welstandsnota en het bestemmingsplan.

Als regel geldt dat de welstandscriteria in de Welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan gegeven worden. Voor het Beschermd Stadsgezicht waarvan het onderhavig plangebied deel uitmaakt, zijn een aantal meer specifieke voorwaarden opgenomen om ervoor te zorgen dat de karakteristieken van de binnenstad behouden kunnen blijven.

Bouwplan in relatie tot bestemmingsplan

Het initiatief (vervangende nieuwbouw van de bestaande berging) is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan op zich stemt overeen met de bouwvoorschriften, echter in het bestemmingsplan is geen regeling opgenomen voor solitair gesitueerde garages. Op de gronden van de garage is namelijk de bestemming "Wonen 2" van toepassing.

Omdat het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, wenst de gemeente medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De gemeente wenst deze medewerking te verlenen gezien het feit dat alleen het volume van de garage wordt vergroot en er sprake is van een verantwoorde planologische en stedenbouwkundige inpassing. Voorwaarde is dat door initiatiefnemer een goede ruimtelijke onderbouwing wordt overlegd.

III OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Omgevingsaspect ruimtelijke kwaliteit

Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de binnenstad van Workum is niet bedoeld om het bestaande beeld volledig vast te leggen. De van oudsher aanwezige maatvoering, de hoogte van de gebouwen en de verticale geleding van de gevels, vormen het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad. Dit geldt ook voor de aanwezige variatie in gebouwen, alsmede de straatprofielen en de groen- en waterstructuren.

Binnen het gevarieerde gebied van Workum zijn de belangen van het beschermde stadsgezicht niet overal gelijk. De Historische Ruimtelijke Waarderingskaart geeft daar een beeld van. Deze kaart is opgesteld door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en maakt deel uit van het aanwijzingsbesluit van het Beschermd Stadsgezicht Workum van 1988.

De Historische Ruimtelijke Waarderingskaart laat een driedeling zien in de te beschermen niveaus. Deze driedeling is maatgevend voor het beschermingsniveau. Ofschoon de Brouwersdyk geen deel uitmaakt van de genoemde drie beschermingsniveau's, is bij het uitwerken van het bouwplan voor de garage wel rekening gehouden met de kapvormen zoals die in het beschermd stadsgezicht van Workum aanwezig zijn.

In het bestemmingsplan is namelijk als uitgangspunt gekozen dat voor nieuwbouw van onder andere bestaande locaties aangesloten moet worden bij het omliggende beschermingsniveau. Vandaar dat voor wat betreft het bouwplan van de garage is gekozen voor een zadeldak. En zoals al eerder aangegeven, is het bouwplan in het kader van de welstand door Hûs en Hiem positief beoordeeld en staat de gemeente op het standpunt dat het bouwplan zowel planologisch als stedenbouwkundig inpasbaar is.

Ten opzichte van de bestaande situatie is sprake van een kwalitatieve toevoeging. Figuur 4 is een illustratie van de bestaande situatie.



Figuur 4: illustratie bestaande situatie . Bron: Bouwkundig bureau Terpstra.

Het vervangen van het bestaande vervallen gebouw(berging) door een nieuwe garage die voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan, het beschermd stadsgezicht, de regelijke eisen van welstand en aan de bouwtechnische eisen zoals die tegenwoordig aan gebouwen gesteld worden, rechtvaardigt de conclusie dat het voorgestelde bouwplan een toegevoegde waarde heeft voor de woon- en leefomgeving.

3.2 Omgevingsaspect bodem

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Voorkomen moet worden dat wordt gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aankoop van het perceel in 1993 heeft de verkoper ten overstaan van notaris F. Tuinstra aangegeven en verklaard dat er geen feiten bekend zijn die betrekking hebben op of zullen leiden tot een bodemsanering.

In overweging nemende dat geen sprake is van een verdachte locatie en er geen sprake zal zijn van vrijkomende grond die naar elders verplaatst moet worden, is het niet nodig geacht om nader onderzoek te doen naar de gesteldheid van de bodem.

3.3 Omgevingsaspect water

Water speelt een belangrijke rol binnen de ruimtelijke ordening. Aspecten die van belang zijn op de waterhuishouding zijn ingrepen in de watergangen, de toename van verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater. In onderhavig geval zal geen sprake zijn van het toevoegen van verharding aan het bestaande oppervlak. Zoals al eerder aangegeven wordt namelijk alleen de inhoud vergroot.

3.4 Omgevingsaspect ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden zijn twee wetten relevant, namelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. De eerste wet betreft de gebiedsbescherming, de Flora- en Faunawet betreft de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Workum is gelegen in de buurt van twee gebieden, namelijk de Friese IJsselmeerkust en het Workumermeer, die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De afstand van het plangebied tot deze gebieden is zodanig dat gelet op deze relatief grote afstand, het feit dat sprake is van vervangende nieuwbouw van een garage er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op genoemde gebieden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren inclusief hun verblijfplaatsen, voor zover die in de wet aangewezen zijn, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

In onderhavig geval is sprake van vervangende nieuwbouw. De benodigde sloopwerkzaamheden zullen gecontroleerd plaatsvinden, hetgeen betekent dat het bestaande gebouw vooraf zal worden gecontroleerd op de mogelijke aanwezigheid van beschermde diersoorten. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfsplaatsen in het betreffende pand bevinden van beschermde soorten. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de *Flora- en faunawet* en de *Habitatrichtlijn* worden overtreden.

3.5 Omgevingsaspect archeologie

Het belang van de bescherming van de archeologische waarden is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Malta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd in bijvoorbeeld de Monumentenwet 1988. Onder andere is geregeld dat de provincie gebieden aanwijst die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft deze gebieden aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE).

Op basis van FAMKE kan bepaald worden welke archeologisch waardevolle gebieden planologisch zullen worden beschermd. Het bestemmingsplan Workum Kom is primair consoliderend van karakter. Met name bij nieuwe bouwactiviteiten met een oppervlakte groter dan 50 m², zoals benutting van invullocaties of andere (ingrijpende) activiteiten met consequenties voor de bodem, wordt een archeologische toets noodzakelijk geacht.

Aangezien onderhavig bouwplan voor de garage betrekking heeft op maar 31,5 m², is de conclusie te rechtvaardigen dat een nadere archeologische toets niet noodzakelijk is en uitgevoerd behoeft te worden.

3.6 Omgevingsaspect luchtkwaliteit

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur NIBM vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor een project als deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien dit initiatief geen invloed heeft op het aantal verkeersbewegingen, is aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet nodig.

3.7 Omgevingsaspect externe veiligheid

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 brandstof, LPG, vuurwerk en munitie. Gelet op de functie en het gebruik is een nadere beoordeling in het kader van de externe veiligheid niet nodig.

IV Afweging en conclusies

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van het verzoek om medewerking te verkrijgen voor onderhavig initiatief door middel van het doorlopen van de uitgebreide WABO-omgevingsvergunningprocedure.

Op basis van bovenstaande onderzoek en analyses kan ten aanzien van dit initiatief voor de vervangende nieuwbouw van een garage worden overwogen dat het initiatief zowel planologisch, stedenbouwkundig als welstandshalve inpasbaar is in de omgeving. Derhalve is het aanvaardbaar en te rechtvaardigen in afwijking van het geldende bestemmingsplan medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief.

V Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid en het verkrijgen van inzicht daarin zal een procedure gevolgd moeten worden waarbij de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen. Daaruit zal het maatschappelijk draagvlak moeten blijken.

Het betreft een particulier initiatief, hetgeen betekent dat de kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Het project is hiermee economisch uitvoerbaar. De gemeente zal met de initiatiefnemer voorafgaande aan het opstarten van de betreffende procedure een overeenkomst afsluiten voor wat betreft het doorberekenen van eventuele kosten, waaronder die voor planschade. Planschadekosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

BRONVERMELDING

- Nota Ruimte
- 'Om de kwaliteit fan de romte' Streekplan 2007
- Bestemmingsplan Workum Kom Raad 31-03-2011
- Brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009
- Bouwtekeningen
- Situatieschets
- Archeologische kaart FAMKE
- Risicokaart Nederland -Friesland
- Fotomateriaal
- Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht 8^e druk
- Advies welstand d.d. 2 april 2012
- Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 23-02-2012

BIJLAGE I

10

Rijksoverheid

Provinsje Fryslân

Gemeente Súdwest Fryslân

VNG

Bouwkundig bureau Terpstra

Google Maps

Provinsje Fryslân

Nederland.risicokaart.nl

Bouwkundig bureau Terpstra

Van Buren, de Gier,
Nijmeijer, Robbe

Hûs en Hiem

Bouwkundig bureau Terpstra