
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING **ANNE WESTERHUISSTRITTE,** **THOMASHOF WORKUM**

TWEE WONINGEN IN PLAATS VAN APPARTEMENTENGEBOUW



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Locatie	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Voorgenomen initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Algemeen	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Algemeen	10
4. 2. Milieuzonering	10
4. 3. Wegverkeerslawaaï	10
4. 4. Water	11
4. 5. Bodem	12
4. 6. Archeologie	12
4. 7. Cultuurhistorie	12
4. 8. Ecologie	13
4. 9. Externe veiligheid	13
4. 10. Luchtkwaliteit	14
4. 11. Kabels, leidingen en zoneringen	15
5. UITVOERBAARHEID	16
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	17
BIJLAGE	
Bijlage 1	Toetsingskaart

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de zuidzijde van Workum wordt de woonwijk Thomashof ontwikkeld. Deze wijk bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Op het einde van de Anne Westerhuissrijtte is daarnaast een appartementengebouw mogelijk. In de huidige markt is geen vraag is naar appartementen. Daarop is bij de gemeente een aanvraag ingediend voor twee vrijstaande woningen op de locatie.

Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen geen grondgebonden woningen worden gebouwd, omdat de kavels zijn bestemd voor een appartementengebouw (zie hiervoor paragraaf 1.3). De gemeente Súdwest-Fryslân wil in principe medewerking verlenen aan het project. Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en zal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

1. 2. Locatie

De ontwikkeling vindt plaats in de nieuwe wijk Thomashof, die aan de zuidzijde van de kom van Workum wordt ontwikkeld. De Anne Westhuissrijtte ligt centraal in deze wijk. De globale ligging van het projectgebied is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied (bron: Bing Maps)

1. 3. Planologische regeling

Op 19 februari 2015 is het bestemmingsplan *Workum – Thomashof* vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Wonen - Woongebouw'. Binnen deze bestemming is het oprichten van grondgebonden woningen niet toegestaan. Bovendien liggen de gewenste woningen gedeeltelijk buiten het bouwvlak voor het appartementengebouw. Tenslotte is in het in de gewenste situatie nodig om de ontsluitingsweg (de Anne Westerhuisstrjitte) iets verder door te laten lopen, waardoor deze binnen de bestemming 'Water' ligt. Hierdoor is de gewenste inrichting van het projectgebied in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 9.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van grondgebonden woningen. Omdat de voorgestelde plannen niet helemaal binnen de bestemmings- en bouwvlakgrenzen passen, kan geen gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid.

Het bestemmingsplan *Workum – Thomashof* is nog niet onherroepelijk. Formeel valt het nog onder de regeling van het bestemmingsplan *Workum – Thomashof Eerste Herziening*, dat is vastgesteld 7 september 2004. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn hierin vrijwel gelijk aan die uit het nieuwe bestemmingsplan. De gewenste situatie kan ook niet op basis van het oude plan gerealiseerd worden.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Thomashof is de meest recente uitbreiding van Workum, die aan de zuidwestzijde van de stad is gerealiseerd. Aan de noordwestzijde wordt het gebied begrensd door het bedrijventerrein Hearekunst en aan de noordoostzijde door woonwijk De Ikkers. De zuidoostzijde grenst aan de provinciale weg (N359) van Bolsward naar Lemmer. Het landelijk gebied vormt aan de zuidwestzijde de begrenzing. De woonwijk is voor een groot deel ingevuld. Alleen in de zuidoostelijk gelegen woonclusters zijn nog lege kavels aanwezig. Daarnaast wordt het zuidwestelijk gelegen deel van het gebied (in verband met de teruggelopen woningmarkt) vooralsnog niet ingericht.

Het oostelijk deel van de wijk heeft een waterrijk karakter. De woningen zijn hier geclusterd op acht schiereilanden, die zijn ontsloten op een centrale ontsluitingsweg. Het gaat vooral om grondgebonden woningen, vrijstaand of twee-aaneen gebouwd. Op het noordwestelijk gelegen 'wooneiland' is een combinatie van vier vrijstaande woningen en een appartementengebouw (9 eenheden) voorgesteld.

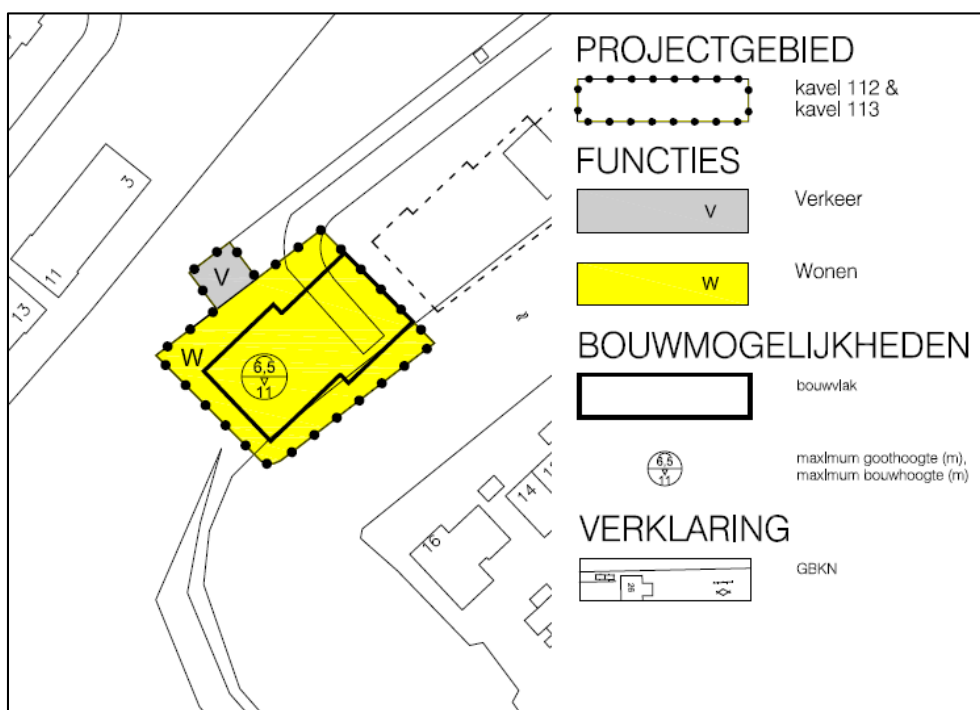
De huidige verkaveling (zoals deze is bestemd in het geldende bestemmingsplan) is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Huidige verkavelingsvoorstel

2. 2. Voorgenomen initiatief

De vraag naar appartementen blijft uit. In overleg met de gemeente en de ontwikkelaar zijn aanvragen ingediend voor twee vrijstaande woningen op de locatie. De bouwplannen voor deze woningen worden bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De ruimtelijke onderbouwing dient voor het onderdeel 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. Bij de aanvraag voor deze activiteit hoort de tekening 'Toetsingskaart'. Deze is weergegeven in figuur 3 en opgenomen in bijlage 1. Hierop zijn de nieuwe functies, het bouwvlak waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden en de maximum goot- en bouwhoogte die hiervoor geldt.



Figuur 3. Toetsingskaart

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

Dit project stelt het herverkavelen van een kavel voor een appartementengebouw met 9 appartementen naar twee kavels voor grondgebonden woningen voor. Het project voegt zich naadloos in de bestaande stedenbouwkundige opzet van de wijk. Het uitgangspunt is dat de nieuwe woningen op het voorkomende woningtype in het Thomashof, waarvan aan de Anne Westerhuisstrjitte ook al één is gebouwd. Een aanzicht op deze woning, met daarachter het projectgebied, is weer gegeven in figuur 4.



Figuur 4. Aanzicht op de bestaande woning en daarachter het projectgebied

De ligging van het bouwvlak is afgestemd op de getrapte voorgevelrooilijn voor de woningen aan de Anne Westerhuisstrjitte en verder op dezelfde afstand tot de erfgrenzen als de andere woningen. De bouwhoogte is ook afgestemd op de maximale waarden voor de andere woningen, namelijk een goothoogte van 6,5 en een nokhoogte van 11 meter. Dit wijkt af van de kopwoningen op de andere schiereilanden, waar een goot- en nokhoogte van 3,5 en 10 meter is toegestaan. Aangezien er momenteel een 11 meter hoog appartementengebouw is toegestaan is het mogelijk maken van een woning met een groter volume niet bezwaarlijk. Op deze manier ontstaat een bouwvlak waarbinnen een woning kan worden gebouwd die aansluit op de stedenbouwkundige structuur van dit deel van het Thomashof.

Beeldkwaliteit

Voor de gehele wijk Thomashof is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan was op deze locatie een woongebouw voorzien. De bouwplannen die voor de woningen zijn ingediend zijn getoetst door welstandscommissie Hûs en Hiem aan de ter plaatse geldende welstandscriteria. Vooral omdat deze zijn gericht op een woongebouw en niet op grondgebonden woningen zijn er negatieve adviezen gegeven.

Het is van belang dat de voorgestane ruimtelijke kwaliteit en architectonische samenhang niet wordt verstoord. Het is daarom logisch en redelijk aan te sluiten bij de beeldkwaliteitscriteria die voor grondgebonden woningen elders in deze wijk gelden.

De bouwplannen zijn op 7 april 2015 naar aanleiding van de negatieve welstandsadviezen in de ambtelijke werkgroep Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Súdwest-Fryslân besproken. Voor wat betreft de beeldkwaliteitscriteria is daar het volgende geconcludeerd:

- De woning op de oostelijk gelegen kavel komt te liggen in het zogenaamde “Restgebied”. Voor dit gebied is aangegeven dat er samenhang per straatwand gegarandeerd moet zijn evenals samenhang met de overzijde van de straat. Deze woning moet daarom aansluiten bij de al aanwezige woning in de straat (2 bouwlagen met kap) en de overige woningen die rondom “de terp” liggen (ook 2 bouwlagen met kap).
- Voor wat betreft de woning op de westelijk gelegen kavel kan daarbij worden aangesloten, maar voor dit perceel geldt dat er daarnaast tevens kan worden aangesloten bij de systematiek van de bebouwingscriteria “Wonen langs de waterrand”. Daarin is o.a. aangegeven dat op de eindwoningen op de koppen van de schiereilanden in alle gevallen woningen zijn die één bouwlaag met kap hebben en zich zowel richten op het water als op de woonstraat.

De bouwplannen worden op basis hiervan opnieuw getoetst. Op de hiervoor beschreven manier wordt de gewenste beeldkwaliteit voldoende gewaarborgd.

Functionele inpassing

Het project stelt een kwalitatieve woningbouwontwikkeling voor, waarbij grondgebonden woningen op de plaats van een appartementengebouw worden gebouwd. In het gebied overheerst de woonfunctie, waardoor de ontwikkeling functioneel inpasbaar is.

Verkeer en parkeren

Voor het ontsluiten van de woning op kavel 113 is het verlengen van de Anne Westerhuisstrjitte nodig. De twee woonpercelen worden hierop ontsloten. Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat op eigen erf voldoende ruimte is voor parkeren.

Er is bij de stedenbouwkundige opzet van het plan Thomashof rekening gehouden met een gemiddelde parkeergelegenheid van ten minste 1,5 parkeerplaats per woning. In dit geval is op beide percelen voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's. Daarmee wordt voldaan aan de CROW-normen voor duurdere woningen.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Het rijksbeleid is gezien de aard en omvang van het project niet relevant.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Ondanks de verweving tussen steden en platteland wordt er nog steeds een grote waarde gehecht aan het onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van steden en de rust en de ruimte van het gebied eromheen. Deze onderscheiden kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Workum is in het streekplan aangemerkt als een regionale kern. Het provinciale beleid zet hier in op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen door onder meer het behoud en verdere ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus voor opvang van de woningbehoefte in de regio. De ontwikkelingen in het projectgebied sluiten hierop aan.

Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening zet het streekplan om in algemeen geldende regels. Het belangrijkste uitgangspunt van de verordening is zorgvuldig ruimtegebruik. Aan een aantal ontwikkelingen, zoals woningbouw en nieuwe bedrijventerreinen zijn voorwaarden gekoppeld.

Met dit project wordt per saldo geen nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Het stelt een kwalitatieve ontwikkeling van een bestaande woningbouwlocatie voor. Het aantal wooneenheden neemt af (9 appartementen naar 2 grondgebonden woningen) Het project is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma van de gemeente Súdwest-Fryslân zijn voor Thomashof fase 1 en 2 70 woningen opgenomen voor de periode 2011-2016. Een deel hiervan ligt in het gebied met de bestemming "Uit te werken woondoeleinden". Deze afspraken met de provincie kunnen worden verlengd tot 2020, omdat de woningbouw stagneert en de geplande aantallen woningen zoals genoemd in het woningbouwprogramma 2011-2016 niet gehaald worden.

In het Streekplan Fryslân heeft Workum de status regionaal centrum en daarmee een verzorgende functie voor het gebied en de kleinere kernen rondom Workum. In verband hiermee is het gewenst op relatief korte termijn woningbouwcapaciteit beschikbaar te hebben als daaraan behoefte is.

Ontwikkelvisie 2011- 2021

De ontwikkelvisie geeft de visie op de uitdagingen die wordt voorzien en de kansen die we willen grijpen op sociaal, economisch en ruimtelijk gebied. De ontwikkelvisie rust op de zes volgende pijlers:

- verscheidenheid in kernen;
- weidsheid van het landschap;
- economische verscheidenheid;
- grote sociale verbondenheid;
- grote rijkdom aan cultuur en erfgoed;
- sterke aantrekkingskracht voor toeristen.

De gemeente is opgedeeld in 6 clusters. Workum ligt in het landelijke cluster 'Workum'. In dit cluster wonen ruim 6300 inwoners waarvan bijna 4400 in Workum. Workum heeft als grootste kern in deze cluster een belangrijke verzorgende functie voor de kleinere kernen in en rondom deze cluster.

De ontwikkeling van de uitbreidingswijk Thomashof is rond de millenniumwisseling van start gegaan. De gemeente heeft hier geen grondpositie. Over de ontwikkeling van de wijk is destijds een anterieure overeenkomst gesloten met een projectontwikkelaar (Thomashof B.V.).

Hoewel inbreiding en herstructurering van de woningvoorraad de voorkeur hebben sluit de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Thomashof in deze landelijke cluster goed aan bij het uitgangspunt dat het accent van de woningbouwopgave binnen iedere cluster bij de grotere kernen ligt.

Visie Ruimtelijke Kwaliteit "Mei soarch foar ús lânskip"

Hoofduitgangspunt van de visie is dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de kenmerken en kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen leidend zijn. Voor woningbouw geldt dat bij het opstellen van de stedenbouwkundige plannen voor die woningbouw de landschappelijke en historische structuur van de stad uitgangspunt zijn.

Conclusie gemeentelijk beleid

Dit project betreft een kwalitatieve wijziging van het programma van het Thomashof, ter bevordering van de verkoopbaarheid van de kavel. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd.

De ontwikkeling past binnen de vastgelegde stedenbouwkundige opzet van de wijk en binnen de kwaliteitskaders die hiervoor gelden. Het project is hiermee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat de gemeente heeft gekozen om een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan voor Thomashof (vastgesteld op 19 februari 2015) op te nemen, waarmee de bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van grondgebonden woningen. Hieruit blijkt dat de gemeente achter de omzetting van appartementen naar grondgebonden woningen staat.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan de omgevingsaspecten. Hier wordt uitgegaan van de bestaande *planologische* situatie, waarin het projectgebied al is aangewezen voor te ontwikkelen woongebied, in dit geval voor een appartementengebouw.

Dit project stelt een kwalitatieve wijziging van het te ontwikkelen woongebied voor. Er is sprake van een afname van het aantal woningen in dit gebied. In dit hoofdstuk wordt per omgevingsaspect kort ingegaan op de effecten van deze wijziging.

4. 2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Rondom het projectgebied komen uitsluitend woningen voor. Het ligt niet binnen de milieuzones van bedrijven. Het toevoegen van woningen in dit gebied leidt niet tot milieuknelpunten. Vanuit de milieuzonering bestaan dus geen beperkingen voor het project.

4. 3. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag hogere grenswaarden vaststellen.

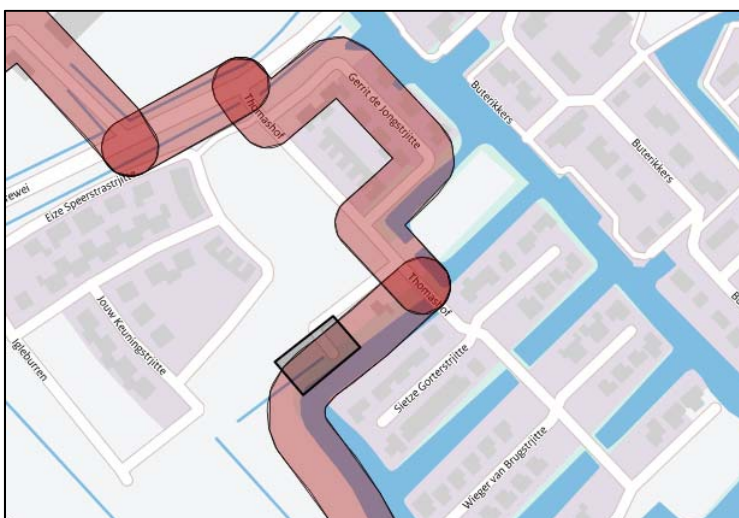
Het projectgebied ligt op ruime afstand van doorgaande wegen. Op de wegen nabij het projectgebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Uit onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het actualisatieplan voor Thomashof blijkt dat ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt hiermee voldaan aan de Wgh.

4. 4. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De watertoets is een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân.

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel. Daarnaast zijn de kenmerken van het watersysteem in het gebied van belang. Dit project stelt een hervorkaveling voor, waarbij geen sprake is van effecten op de waterhuishouding. De uitgangspunten die voor het gehele plan Thomashof gelden, zijn ook hier van toepassing.

In het kader van het actualisatieplan voor het Thomashof is overleg gevoerd met het waterschap. Wetterskip Fryslân geeft aan dat in het projectgebied diverse objecten liggen en diverse belangen spelen. Deze objecten en belangen moeten binnen de bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Voor het projectgebied gaat het om een regionale kering. Deze is weergegeven in figuur 7.



Figuur 5. Regionale kering

Door een hoog maaiveld zijn de keringen niet altijd direct herkenbaar als zijnde een kade. Een regionale kering of boezemkade beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de kering hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de boezemkade is een watervergunning nodig. Dit belemmert het project niet.

4. 5. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Voorafgaand aan de ontwikkeling van de woonwijk, heeft onderzoek plaatsgevonden dat heeft uitgewezen dat er in het gebied geen sprake is van bodemvervuiling die de realisering van het nieuwe woongebied in de weg zou kunnen staan. Op basis van het geldende bestemmingsplan is bovendien ook al een woonfunctie mogelijk.

In overleg met de gemeente wordt als onderdeel van de aanvraag een verken-
nend bodemonderzoek ingediend.

4. 6. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Het projectgebied betreft een locatie die in een eerdere ruimtelijke procedure geschikt is bevonden voor het ontwikkelen van woongebied. Hieraan liggen verschillende archeologische onderzoeken ten grondslag. Voor het projectgebied is geconcludeerd dat er geen belemmeringen op het gebied van archeologische waarden zijn. Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 7. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In het stedenbouwkundig ontwerp van de woonwijk Thomashof zijn de landschappelijke kenmerken, in dit geval de noordwest-zuidoost gericht kavelsstructuur, als uitgangspunt gehanteerd. Dit project voegt zich in de vastgelegde verkaveling voor de woonwijk. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen.

4. 8. Ecologie

Bij elk ruimtelijk project dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de natuurdoelstellingen van beschermde natuurgebieden en de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komen. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op ruime afstand van beschermde natuurgebieden en niet aangrenzend aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Er worden geen belastende functies voorgesteld. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het projectgebied betreft een braakliggende kavel in een woonwijk die in ontwikkeling is. De kavel is al geschikt bevonden voor de ontwikkeling van woningbouw. Er is sprake van een verstoord gebied waar verschillende woningen in aanbouw zijn. Het is niet aannemelijk dat het projectgebied een waardevol habitat vormt voor beschermde soorten. Het project veroorzaakt geen conflicten met de Flora- en faunawet.

Voor alle soorten geldt de zorgplicht. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

4. 9. 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 vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Aanwezige risicobronnen

In het kader van het actualisatieplan voor Thomashof zijn de externe risico's in beeld gebracht. Nabij de woonwijk zijn twee risicobronnen relevant, namelijk vervoer van gevaarlijke stoffen over de N359 en enkele hogedruk aardgastransportleidingen.

Hogedruk aardgastransportleidingen

De gasleidingen liggen op ruime afstand van het projectgebied, namelijk circa 400 meter. De omvang van het invloedsgebied van de leidingen, waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden, is afhankelijk van de diameter en werkdruk van de leiding. Omdat één van de leidingen een grote omvang heeft (48 inch, 80 bar) heeft deze een invloedsgebied van 580 meter. Het projectgebied ligt dus binnen het invloedsgebied van de leiding.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied van de N359, waardoor deze niet relevant is voor dit project.

Verantwoording groepsrisico

Het projectgebied bevindt zich niet in een plaatsgebonden risicocontour, maar wel binnen het invloedsgebied van een leiding. Daarom moet het groepsrisico verantwoord worden. In het kader van het actualisatieplan voor Thomashof heeft Brandweer Fryslân hierover geadviseerd dat gewaarborgd moet worden dat er geen verminderd zelfredzame functies worden toegestaan en dat voorkomen moet worden dat er een hogere personendichtheid in het gebied ontstaat.

Dit project stelt een afname van het aantal wooneenheden voor en dus zeker geen toename van het aantal personen in het woongebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van dit project.

4. 10. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwlocaties tot 3.000 woningen behoren daar ook bij. Dit project stelt een kwalitatieve woningbouwontwikkeling voor, waarbij het aantal woningen afneemt. Het draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 11. Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels, leidingen of zones die een beperking vormen voor dit project.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit project stelt het bouwen van twee woningen voor binnen een gebied dat al is aangewezen voor het ontwikkelen van woningbouw. De nieuwe kavels passen binnen de al vastgelegde hoofdopzet van het gebied. Met het project zijn dus geen grote maatschappelijke belangen gemoeid.

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voornoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De aanleiding voor het project is de uitblijvende vraag naar appartementen, waarmee de locatie niet verkoopbaar is gebleken. Het project draagt dus bij aan de financiële haalbaarheid van het woningbouwproject als geheel.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

In dit geval is tussen de gemeente en de projectontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan van het vaststellen van een grondexploitatieplan worden afgeweken.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee het bouwen van twee nieuwe woningen in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De afwijking betreft het bouwen van grondgebonden woningen op een kavel die is bestemd voor appartementen. De nieuwe woningen staan ook gedeeltelijk buiten het bouwvlak van het appartementengebouw. Het aantal woningen neemt per saldo af.

Afweging

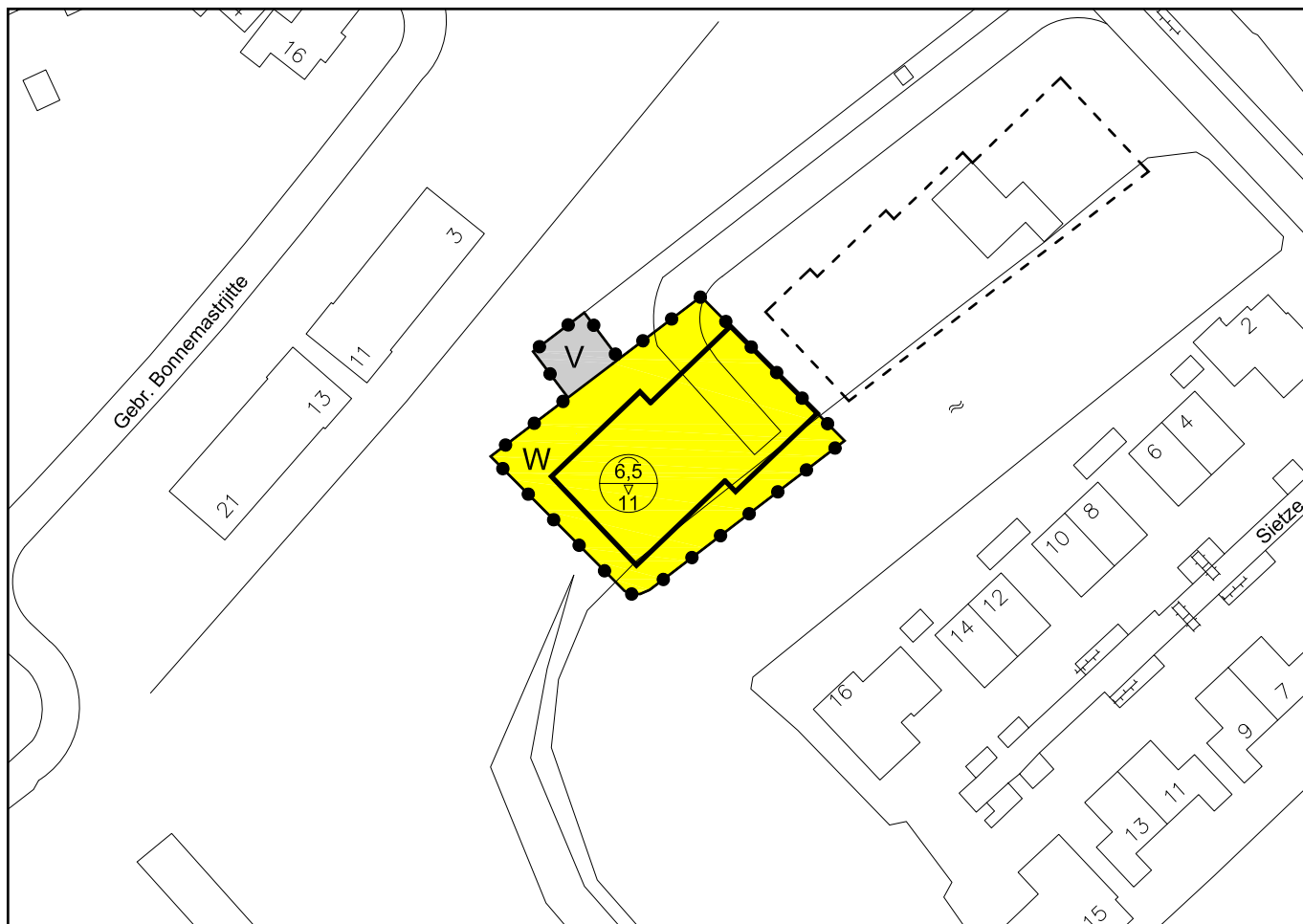
De woningen worden aansluitend op een lint van nieuwe vrijstaande woningen gebouwd en volgen de getrapte rooilijn die voor de grondgebonden woningen is vastgelegd. De nog in te dienen bouwplannen voor de woningen worden getoetst aan een toetsingskaart (bijlage 1), waarvan de situering van de bebouwing en de maximale goot- en bouwhoogte is afgestemd op de overige woningen in het lint aan de Anne Westerhuissrjitte. Het project is zo goed inpasbaar op de locatie.

Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

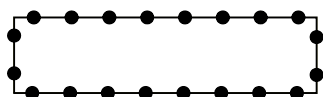
Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE 1



PROJECTGEBIED



kavel 112 &
kavel 113

BOUWMOGELIJKHEDEN



bouwvlak

FUNCTIES



Verkeer



maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)



Wonen

VERKLARING



GBKN



TOETSINGSKAART

Omgevingsvergunning Anne Westerhuisstrjitte, Thomashof Workum
code: 149921 datum: 24-03-2015 schaal: 1:1000

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



