

Datum besluit: 30 januari 2018

**Beschikking
UV20160152**

Burgemeester en wethouders hebben op 2 maart 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Turflân 11 001 t/m 11 029 te Workum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20160152 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het oprichten van garageboxen
OV Strijdig planologisch gebruik	het gebruik van garageboxen in strijd met het bestemmingsplan

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

- I. 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 voor de volgende activiteiten:

- bouwen;
 - strijdig planologisch gebruik.
- II. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;
- III. dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven;
- IV. op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, af te wijken van het vigerende bestemmingsplan en toepassing te geven aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- V. dat er een zienswijze is ingediend ondertekend door 10 bewoners. Na afweging van de ingediende zienswijzen, zoals aangegeven in de reactienota zienswijze bouw garageboxen, bijgevoegd als gewaarmerkte bijlage bij deze vergunning, zijn wij van mening dat voldaan wordt aan de goede ruimtelijke ordening en daarmee zien wij geen reden om de gevraagde afwijking te weigeren.
- VI. vrijstelling te verlenen voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem, naar het geen bouwwerk betreft waarin personen voortdurend of nagenoeg voortdurend in zullen verblijven;

Bent u het niet eens met dit besluit?

Belanghebbenden die het niet eens zijn met bovenstaande beschikking en tegen het ontwerpbesluit
zienswijzen hebben ingediend, kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen de
termijn van terinzagelegging beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres
- de datum
- het besluit waartegen u in beroep gaat
- de redenen waarom u in beroep gaat
- uw handtekening

Stuur uw brief naar:
Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD GRONINGEN

U kunt ook digitaal in beroep gaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.
Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u de uitspraak op uw beroep niet afwachten?

Als u in beroep gaat, blijft ons besluit in ieder geval geldig totdat er een uitspraak gedaan is over het besluit door de rechter. Wilt u deze uitspraak niet afwachten en snel duidelijkheid? Vraag dan de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening. Dit betekent dat de rechter snel naar uw verzoek kijkt en alvast een voorlopige uitspraak doet.

Het adres van de voorzieningenrechter is:
Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen.
U moet hiervoor wel kosten betalen. Vraag dit na bij de rechtbank.

het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,

waarnemend burgemeester,



mevr. M.A. Berndsen-Jansen

gemeentesecretaris,



P. Zonder van

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het oprichten van garageboxen in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Turflân 11 001 t/m 11 029 te Workum met het nummer UV20160152 en moeten worden geacht deel uit te maken van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 1: Overwegingen.

Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken.

Bijlage 3: Voorschriften.

Bijlage 1 Overwegingen

In deze bijlage zetten wij uiteen welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

De volgende onderdelen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn inhoudelijk beoordeeld:

- Bouwen
- Strijdig planologisch gebruik

Wij hebben de hierboven genoemde activiteit(en) als volgt beoordeeld.

Algemeen

Ontvangst

Op 2 maart 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het oprichten van garageboxen in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Turflân 11 001 t/m 11 029 te Workum.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag is getoetst (indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning) aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en is ontvankelijk.

Procedure en weigeringsgronden

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Activiteit bouwen/strijdig planologisch gebruik

Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel a van de Wabo) kan alleen worden verleend als deze voldoet aan de daarvoor gestelde toetsingscriteria en kent daarmee een aantal weigeringsgronden.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet op grond van artikel 2.10 van de Wabo worden geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van ons college het niet aannemelijk maken dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet (hierna "Bouwbesluit");
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van ons college het niet aannemelijk maken dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld in de gemeentelijke bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria als bedoeld in de gemeentelijke welstandsnota, tenzij ons college van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Ad a: Bouwbesluit

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit. Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Ad b: Bouwverordening

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de relevante voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening. Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Ad c: Toetsing bestemmingsplan (beheersverordening)

Turflân 11 001 t/m 11 029 te Workum is niet in overeenstemming met de gegeven regels van het geldende bestemmingsplan 'Workum - Oer de Dolte. Maar er kan afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan door toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De garageboxen zijn bestemd voor particulier gebruik.

Ad d: Welstand

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie") op 20 februari 2017.

De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over en zijn van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bodemgesteldheid (artikel 8, vierde lid, Woningwet)

Wanneer het geen bouwwerk betreft waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend personen in zullen verblijven, wordt vrijstelling verleend voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem.

Wij willen u er op 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.

Wijziging tenaamstelling

De aanvraag is overgegaan naar een andere aanvrager. Op grond van artikel 2.25 Wabo en 4.8 Bor is dit geregeld.

College

Het college heeft op 17 mei 2016 planologisch ingestemd met het plan.

Openbare voorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbeschikking voor een ieder ter inzage gelegd van 30 maart 2017 tot en met 10 mei 2017. Binnen deze termijn zijn er wel zienswijzen naar voren gebracht.

Voor de reactie op de zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.

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 BA 001, datum 10-03-2017, plattegrond - situatie, met aangepaste riolering;
- tekening BA 002, datum 09-02-2017, gevels;
- tekening BA 003, datum 09-02-2017, doorsnedes - details;
- Ruimtelijke onderbouwing Rho, projectnummer 20151440;
- Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï;
- reactienota.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen/strijdig planologisch gebruik

Constructieve veiligheid. Wat moet u 6 tot 3 weken vóór de bouw aanleveren?

U moet nog constructieve berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals bijvoorbeeld de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies. U moet deze gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden aanleveren. In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort. Als de gemeente fouten ziet leidt dit al snel tot vertragingen in de bouw. Wij raden daarom aan om een periode van zes weken aan te houden.

De constructies moeten zijn ontworpen en berekend om voldoende sterkte en stabiliteit te bezitten. De berekeningen moeten voldoen aan eisen zoals die vermeld zijn in de Eurocodes. De Eurocodes zijn technische voorschriften voor het maken van constructieberekeningen.

U mag pas bouwen als de gemeente de berekeningen en tekeningen heeft goedgekeurd.

Wat moet u 2 dagen vóór de start van de bouw doen?

U moet tenminste twee dagen van te voren de start van de bouw bij de gemeente melden.

Dit kan via de gemeentelijke website. Ga naar de pagina [Bouwen, verbouwen](#) en kies daar [Omgevingsvergunning, start- en gereedmelding](#).

Nieuwbouw: u mag pas bouwen als de gemeente het peil en de rooilijnen heeft gecontroleerd. Het peil is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. De rooilijnen zijn de grenzen op uw terrein waarbinnen u moet bouwen. U kunt hiervoor contact opnemen met het team *Toezicht Handhaving en Omgeving* via hh.omgevingsrecht@sudwestfryslan.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0515.

Via hh.omgevingsrecht@sudwestfryslan.nl moet u ook minimaal twee dagen van te voren een melding doen van:

- de start van het graafwerk;
- de start van de werkzaamheden voor grondverbetering;
- de start van de heiwerkzaamheden of het boren van de funderingspalen;
- de start van het betonstorten.

Als u werkzaamheden laat uitvoeren door een aannemer, spreek dan goed af wie de meldingen aan de gemeente zal doen. Als er geen melding wordt gedaan kan dit leiden tot een (tijdelijke) stillegging van de werkzaamheden.

Containers en steigers

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden moeten open bouwcontainers en (sloop)afvalcontainers moeten 's morgens worden gebracht en 's middags weer worden opgehaald. Als dit niet geval is moet er een afsluitbare container worden gebruikt. In het weekend moeten alle, zowel open als gesloten, containers worden opgehaald.

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden mogen steigers niet te beklimmen zijn. De steigers moeten worden afgeschermd door een schutting of gelijkwaardige voorzieningen.

Mag u grond afvoeren?

Wij adviseren om te werken met een gesloten grondbalans. Dit betekent dat u vrijkomende grond op uw eigen terrein verwerkt. Als dit niet kan dan moet u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515. Vraag naar het team Vergunningen. Vrijkomende grond mag u alleen afvoeren als u daarvoor toestemming krijgt van de gemeente of provincie. Er kan in dat geval ook een bodemonderzoek nodig zijn.

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen?

Is uw woning of gebouw niet aangesloten op de riolering? Ga naar de gemeentelijke website en zoek op "rioolaansluiting aanvragen". U moet een formulier invullen en opsturen.

Wat doet u als de bouw klaar is?

Als de bouw klaar is meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via de gemeentelijke website. Ga naar de pagina [Bouwen, verbouwen](#) en kies daar [Omgevingsvergunning, start- en gereedmelding](#). Zonder gereedmelding mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. Een toezichthouder kan dan een afspraak met u maken en controleren of volgens de vergunning is gebouwd. Als alles in orde is, wordt uw bouwdoossier afgesloten. U mag daarna het gebouw in gebruik nemen. Als het gebouw een (nieuw) adres heeft gekregen moet u binnen 14 dagen een huisnummerplaatje aanbrengen.

Archeologie

Als u bij uw werkzaamheden archeologische vondsten doet (of dit vermoedt) moet u dit melden aan de gemeente.

Brandveiligheid

Bluswater is binnen 40 meter aanwezig. Er is geen hekwerk aanwezig, de toegang is vrij.

Intrekking vergunning

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- als blijkt dat de houder van de omgevingsvergunning niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in artikel 2.2 van de Wabo;
- als 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.



Reactienota zienswijze bouw garageboxen, Turflân 11 Workum



Gemeente
Súdwest-Fryslân
Omgevingsvergunning

Besluit: OV20160152

Gemeentesecretaris

Datum: 30-1-2018



Gemeente
Súdwest-Fryslân

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave	2
2. Inleiding	3
3. Zienswijze	4
4. Behandeling van de zienswijze	5
5. Bijlage I	11

2. Inleiding

Tervisielegging

Het ontwerp-projectafwijkingsbesluit (hierna ontwerpbesluit) voor de bouw van garageboxen op het perceel Turflân 11 in Workum heeft met bijbehorende stukken vanaf 30 maart 2017 tot en met 10 mei 2017 ter inzage gelegen.

Met het ter visie leggen van het ontwerpbesluit heeft de gemeente een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit.

Er is 1 zienswijze ingediend en ondertekend door 9 omwonenden.

3. Zienswijze

Op 10 mei 2017 ontvingen wij van dhr. J.W.M. de Jager, Tiaralaan 9 te Workum, mede namens 9 buurtbewoners (hierna de indiener), een zienswijze. De zienswijze is opgenomen in bijlage I.

4. Behandeling van de zienswijze

Zienswijze en reactie

Hieronder geven wij de zienswijzen samengevat en puntsgewijs weer met daaronder onze reactie op de zienswijze.

1. Volgens de indiener kunnen door huur of verkoop van de afzonderlijke ruimtes of van gecombineerde ruimtes bedrijven zich vestigen met allerlei, zeer verschillende bedrijfs- en handelsactiviteiten. Volgens indiener gaat het daarom niet om de bouw van garageboxen maar in werkelijkheid om de vestiging van een bedrijfsinrichting of mogelijk ander gebruik. De units horen volgens indiener daarom op een bedrijventerrein.
2. De betiteling garageboxen is volgens indiener onvoldoende duidelijk, onjuist en heeft grote gevolgen.
3. De locatie is niet geschikt voor het plan vanwege de nabij gelegen woningen. De garageboxen zullen met name veel geluidsoverlast veroorzaken.
4. De behoefte aan garages is volgens indiener niet aangetoond.
5. Volgens indiener zijn er onjuiste aannames van de verkeersbewegingen gedaan en de effecten daarvan onderschat.
6. Het gebruik van het terrein en de units is volgens indiener geheel vrij gelaten en is daardoor onaanvaardbaar.
7. Volgens indiener hebben wij een verkeerde procedure gekozen en gevolgd. Dit ten nadele van de zorgvuldigheid, de belangen van omwonenden/belanghebbenden en met veronachtzaming van de gemeenteraad.
8. De gemeente heeft volgens indiener geen uitvoering gegeven aan de wens van de gemeente en van de omwonenden, om de direct betrokkenen en belanghebbenden te betrekken bij nieuwe ontwikkelingen als i.c. het plan voor de garageboxen.
9. De indiener verwacht onveilige verkeerssituaties in de directe en ruimere omgeving van het Turflân, Tiaralaan en de Aldewei door de garageboxen.
10. Volgens indiener komt de openbare orde en veiligheid in het geding door de garageboxen door:
 - a. Ontoegankelijkheid van het terrein voor de hulpdiensten en
 - b. Ontbreken van toezicht op het middenterrein en in de afzonderlijke ruimten.
11. Volgens indiener zullen de garageboxen leiden tot milieuhinderlijke en -gevaarlijke situaties bij vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen.
12. De indiener verwacht dat door het plan een negatieve invloed heeft op de sociale veiligheid door baldadigheid, crossen en samenscholing.
13. B&W hebben aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing geen nadere eisen gesteld ten behoeve van de omwonenden. Voor een goede woonsituatie; de milieusituatie; de sociale veiligheid; de brandveiligheid; de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
14. Het is indiener onduidelijk hoe de afvoer van hemelwater en de afvoer van restafval geregeld wordt in het plan.
15. De garageboxen worden gesitueerd op de erfgrans. De indiener verwacht daarom overlast voor omwonenden bij onderhoud van de gebouwen. De indiener wil daarom dat de garageboxen op grotere afstand van de erfgrans worden gebouwd.
16. Er is rondom geen afrastering.
17. De kadastrale grenzen zijn volgens indiener onvolledig aangegeven.
18. Het plan leidt volgens indiener tot schade voor alle omwonenden door verminderd woongenot en door aanzienlijke aantasting van de waarde van hun eigendom van onroerend goed (grond en opstallen).

Hieronder onze reactie op uw zienswijzen:

- Ad.1. De aanvraag ziet op de bouw van garageboxen voor particulier gebruik. Daarbij is in 2019 een actualisatie van het geldende bestemmingsplan voorzien. De raad zal dan worden voorgesteld om de garageboxen in het bestemmingsplan te voorzien van de bestemming 'Verkeer-Verblijf' met de specifieke aanduiding 'garageboxen'. In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de het volgende aangemerkt als strijdig gebruik:
- a) het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- b) het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Bij een gebruik in strijd met het geldende bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning, kunnen wij handhavend op treden. Tevens staat het belanghebbende vrij een verzoek om handhaving in te dienen. Uiteraard staat de eigenaar, of gebruiker vrij een vergunning aan te vragen voor afwijkend gebruik. Een bedrijfsfunctie in een hogere milieucategorie dan 2 zal dan niet tot de mogelijkheden behoren vanwege de nabijheid van de omliggende woningen.

Een aanvraag om vergunning of verzoek om handhaving zal door ons college worden beoordeeld wat zal leiden tot een besluitvorming. Daarbij is sprake van een afzonderlijke procedure.

- Ad.2. Zoals bij punt 1 aangegeven is het beoogde gebruik van de garageboxen voor particulier gebruik. Op basis van de aanvraag en bijbehorend bescheiden bestaat er geen twijfel dat de garageboxen voor een ander gebruik beoogd zijn. Bovendien zal een bedrijfsfunctie in een hogere milieucategorie dan vanwege de omliggende woningen niet mogelijk zijn.
- Ad.3. Een ruimtelijke ontwikkeling mag geen belemmering omvatten voor het woon en leefklimaat van nabijgelegen percelen. Het aspect geluidsoverlast is daarbij een te beoordelen aspect. Voor het plan is akoestisch onderzoek verricht ter beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling zorgt voor een overschrijding van de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Geluidsbelastingen

De berekende geluidbelastingen worden echter aanvaardbaar geacht, om de volgende redenen:

- De geluiden wijken niet af van de geluiden van openbare parkeerplaatsen en het gebruik van privé parkeerplaatsen aan huis. Deze geluiden horen daarom thuis in een woonomgeving.
- Daarnaast is het aantal bewegingen in de avond- en nachtperiode beperkt. Het gaat om gemiddeld respectievelijk 15 en 3 bewegingen. Het aantal geluidpieken zal zelfs nog kleiner zijn, vanwege het gebruik van elektrische garagedeuren.

Binnenklimaat

Voor de volledigheid is beschouwd of de geluidbelasting op de gevels niet leidt tot een onaanvaardbaar binnenklimaat.

Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is een binnenwaarde van 35 dB(A) algemeen geaccepteerd. Bij een etmaalwaarde van 48 dB(A) volstaat een gevelwering van 13 dB. Zelfs als er in de gevel een geopende ventilatievoorziening aanwezig is, zal de binnenwaarde van 35 dB(A) worden gerespecteerd.

Geluidpieken

Voor de beoordeling van het maximaal geluidniveau is onderzocht of er sprake zal zijn van ontwaakreacties. In het rapport "Beoordeling van geluidpieken in de woonomgeving" van TNO uit 1999 is op blz. 15 voor "ontwaken" het volgende aangegeven:

Personen die aan een situatie met bepaalde nachtelijke geluiden gewend zijn, hebben globaal pas kans wakker te worden door een geluidsgebeurtenis als deze een SEL waarde (bepaalde rekenwaarde bij geluidmeting) heeft van ten minste 55 dB(A) ter plaatse van hun hoofd. Deze waarde van 55 dB(A) is door de Gezondheidsraad (1997) voorgesteld. Een SEL waarde van 55 dB(A) in een slaapkamer komt voor de meeste vormen van verkeers- en industrie geluid globaal overeen met:

- 70 dB(A) (SEL) buiten aan de gevel met een raam op een kier (15 dB(A) isolatie)
- 76 dB(A) (SEL) buiten aan de gevel met gesloten ramen (21 dB(A) isolatie).

De hoogst berekende geluidpiek ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren bedraagt 68 dB(A).

In geluid nummer 3 van juli 2003 (zie bijlage 5 van het Akoestisch onderzoek in de Ruimtelijke Onderbouwing) wordt aandacht besteed aan een onderzoek dat o.a. in gaat op de relatie tussen L_{Amax} en SEL waarden van voorkomende piekniveaus. Hieruit is af te leiden dat voor

het dichtslaan van portieren de SEL circa 5 dB lager is dan het maximaal geluidniveau. De relatie tussen het SEL en het maximaal geluidniveau is voor het dichtslaan van portieren van personenauto's waarschijnlijk gelijk aan die van vrachtwagens. Bij een maximaal geluidniveau van 68 dB(A) op de gevels van de omliggende woningen komt dit overeen met een SEL waarde van $68 - 5 = 63$ dB(A). Nu de SEL waarde lager is dan 70 dB(A) wordt ervan uitgegaan dat de SEL waarde bij het hoofd niet hoger is dan 55 dB(A). Er zal dan geen sprake zijn slaapverstoring.

Uit de bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbaar akoestisch klimaat.

Huidige akoestische situatie

Het perceel heeft in het nu geldende bestemmingsplan de bestemming 'Sport- en recreatieterrein' met daaraan ondergeschikt parkeermogelijkheden. De akoestische situatie wordt met de komst van de garageboxen daarom niet slechter ten opzichte van wat op grond van de huidige bestemming mogelijk is.

Conclusie

Op grond van de uitkomst van het akoestisch onderzoek, zien wij het aspect geluid niet als belemmering voor de uitvoering van dit plan.

- Ad.4. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting.

In de ruimtelijke onderbouwing bij het plan wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Over Trede 1 (vraag in de regio) wordt het volgende aangegeven:

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde. In het voorliggende geval is er sprake van een lokale behoefte. Deze behoefte is om een eigen, droge parkeerplaats in de directe omgeving te hebben.

- Ad.5. In het akoestisch onderzoek is het uitgangspunt dat gemiddeld één keer per etmaal gebruik wordt gemaakt van elke garagebox gehanteerd. Dit uitgangspunt is in lijn met de CROW (kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid) uitgave 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De kencijfers van de CROW zijn actueel en het is gebruikelijk deze te hanteren bij ruimtelijke ontwikkelingen. De indiener heeft in zijn zienswijze niet onderbouwd waarom de aannames onjuist zijn en wat volgens hem een juiste aanname zou zijn. Wij zijn van oordeel dat de geluidsberekening op basis van correcte uitgangspunten is gebaseerd.
- Ad.6. De aanvraag ziet op de bouw van garageboxen voor particulier gebruik. Daarbij is in 2019 een actualisatie van het geldende bestemmingsplan voorzien. De raad zal dan worden voorgesteld om de garageboxen in het bestemmingsplan te voorzien van de bestemming 'Verkeer-Verblijf' met de specifieke aanduiding 'garageboxen'. In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de het volgende aangemerkt als strijdig gebruik:
- het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Bij een gebruik in strijd met het geldende bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning, kunnen wij handhavend op treden. Tevens staat het belanghebbende vrij een verzoek om handhaving in te dienen. Uiteraard staat de eigenaar, of gebruiker vrij een vergunning aan te

vragen voor afwijkend gebruik. Een bedrijfsfunctie in een hogere milieucategorie dan 2 zal dan niet tot de mogelijkheden behoren vanwege de nabijheid van de omliggende woningen.

Een aanvraag om vergunning of verzoek om handhaving zal door ons college worden beoordeeld wat zal leiden tot een besluit. Daarbij is sprake van een afzonderlijke procedure.

Ad.7. Voor dit bouwplan is op 2 maart 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit bouwen en planologisch gebruik. Ons college dient te beslissen op de grondslag van deze aanvraag. Op grond van artikel 2.12, lid 1, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a) indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking),
 2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (zogenaamde kruimelgevallen), of
 3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (uitgebreide procedure);

Keuze procedure

Voor het plan zijn in het geldende bestemmingsplan geen afwijkingsregels opgenomen (binnenplanse afwijking). Ook bieden de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (kruimelgevallen) geen mogelijkheden voor het plan. Om mee te kunnen werken aan het plan is het daarom noodzakelijk om een uitgebreide procedure te volgen.

Planologische instemming

Voorafgaand aan deze uitgebreide procedure heeft het college van burgemeester en wethouders wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen'. Op 22 januari 2015 heeft de raad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Dit plan valt onder categorie 4 van deze lijst. Het college was daarom bevoegd om planologisch in te stemmen met het plan. Het college heeft op 17 mei 2016 planologisch ingestemd met het plan.

Procedure

In het kader van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning moet het ontwerpbesluit inclusief de ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Iedereen kan binnen deze termijn een zienswijze indienen. Hiervan heeft indiener gebruik gemaakt.

De beantwoording van de zienswijze wordt door het college vastgesteld. De beantwoording van de zienswijze wordt vervolgens aan de indiener(s) verstuurd en gezamenlijk met het definitieve besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Rechtbank. Deze fase volgt nog.

Gelet op het bovenstaande volgen wij een juiste procedure waarbij alle in het geding zijnde belangen zorgvuldig zijn afgewogen.

Ad.8. Zoals bij indiener bekend is de voormalig gemeente Nijefurd in 2008 een inspanningsverplichting aangegaan om de bouw van garageboxen op de voormalige tennisbanen planologisch mogelijk te maken. Deze verplichting is notarieel vastgelegd en hieruit vloeit voort dat de gemeente aan onderhavig verzoek dient mee te werken. Uiteraard moet het plan wel aan de geldende wettelijke bepalingen, waaronder de eisen van een goede ruimtelijke ordening, voldoen.

We kunnen er daarom alleen voor zorgen dat de planologische procedure zo zorgvuldig mogelijk verloopt. In het kader van de procedure is het plan als ontwerp gepubliceerd en is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Ad.9. Het aantal verkeersbewegingen neemt in beperkte mate toe, maar niet in die mate dat verkeersonveilige situaties zullen ontstaan. De extra verkeersbewegingen kunnen zich op een verkeersveilige manier afwickelen via de bestaande wegen.

- Ad.10. Net als het normale verkeer kunnen de nood- en hulpdiensten gebruik maken van de bestaande wegen. De toegang naar de garageboxen is niet afgesloten waarmee de bereikbaarheid voldoende gewaarborgd is.
- Ad.11. Zoals bij punt 1 al is aangegeven mogen de garageboxen op grond van deze vergunning niet als bedrijfsmatige opslag worden gebruikt..
- Ad.12. Indiener gaat er vanuit dat het plan een negatieve invloed heeft op de sociale veiligheid. Dit is een aanname. Door het bebouwen van het terrein en het plaatsen van (straat)verlichting zal de sociale veiligheid juist verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.
- Ad.13. Het college heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bevoegdheid om nadere eisen te stellen. Het stellen van nadere eisen is een bevoegdheid van het college maar geen verplichting. Daarbij is in het voorliggende plan sprake van bouwen in strijd met het geldende bestemmingsplan, waarbij met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan als nog medewerking wordt verleend omdat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom is er geen plaats om nadere eisen te stellen.

In de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Het plan moet volgens de omgevingsvergunning worden gebouwd en moet daarom voldoen aan de gestelde voorschriften.

- Ad.14. Het Bouwbesluit geeft technische eisen met betrekking tot de aanwezige afvoeren en dergelijke. Het plan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Daaruit is geen plicht voor een afvoer of over de wijze van afvoer. Het Privaatrecht geeft aan “afwateren op eigen grond”. Volgens de tekening BA 001, gewijzigd d.d. 10 maart 2017, is het bouwplan voorzien van een systeem voor hemelwaterafvoer van de daken, op eigen terrein. De bestrating wordt op afschot gelegd. Beide zijn aangesloten op een systeem dat afvoert naar het oppervlaktewater. Naar mening van het college wordt het water op een passende manier afgevoerd via het eigen terrein.
- Ad.15. Het bouwplan wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht in deze bebouwde omgeving ondanks dat op de erfgrans wordt gebouwd. Indiener verwacht overlast door het onderhoud aan de gevels. Dit betreft een privaatrechtelijke belemmering. Een privaatrechtelijke belemmering staat de verlening van vrijstelling slechts in de weg, wanneer zo'n belemmering een zekere evidentie heeft. Dat is hier niet aangetoond.
- Ad.16. Wij hebben het bouwplan beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijk ontwikkeling, daarbij zijn ons geen redenen gebleken dat het bouwplan zonder afrastering niet voldoet. De indiener heeft niet gemotiveerd waarom een afrastering volgens hem noodzakelijk is. Wellicht doelt indiener op de sociale veiligheid op het terrein. Zie voor onze reactie bij ‘Ad.10.’.
- Ad.17. De kadastrale gegevens zijn bij ons bekend en leiden niet tot onduidelijkheden in het plan.
- Ad.18. Wij hebben het bouwplan beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijk ontwikkeling en daarmee of deze een onevenredige belemmering oplevert voor het woon- en leefklimaat van nabijgelegen percelen. Bij deze afweging dient het bij recht toegestane gebruik- en bouw mogelijkheden in de beoordeling te worden mee genomen. Kortom brengt dit bouwplan een onevenredig grotere belasting met zich mee ten opzichte van de bestaande mogelijkheden.

De huidige bestemming biedt de mogelijkheid om een sportvoorziening op het terrein te realiseren. Een sportvoorziening is in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering aangeduid met categorie 3.2 met de (grootste) hinder-richtafstand van 50 meter. Bij recht is daarbij nu een vrij zware milieucategorie toegestaan. Het plan voor de bouw van garageboxen heeft ruimtelijk gezien een geringere impact dan deze maximale mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan.

Mede gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken zijn wij van mening dat er wel degelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Of sprake is van waardevermindering van uw woningen door de garageboxen is geen afweging in het kader van deze aanvraag. Wanneer indieners van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering

van hun woning door dit plan, staat het een ieder vrij om na verlening van de vergunning een verzoek om planschade in te dienen.

Conclusie

Na afweging van de ingediende zienswijzen, zoals hiervoor aangegeven en een zorgvuldige belangenafweging zijn wij van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de zienswijze niet leidt tot weigering of aanpassing van het bouwplan.

5. Bijlage I



i17.010758

1

Sneek
Ontvangen

Datum 10 MEI 2017

drs. J.W.M. de Jager
Tiaralaan 9
8711 CA Workum

Tel. 0515-543567

Aan :
Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA Sneek

Workum, 10 mei 2017

Onderwerp : Zienswijze

Referte : Ontwerp-omgevingsvergunning uitgebreide procedure,
Workum, Turflân 11-001 t/m 11-029, het oprichten van garageboxen
in strijd met het bestemmingsplan
d.d. : 30 maart 2017, Gemeenteblad jaargang 2017 Nr. 51854
Bijlagen : - machtigingen (9)
- overige (7)

mijn brief van 1 augustus 2007 aan BenW van Nijefurd
- mijn brief van 2 augustus 2007 aan BenW van Nijefurd (gewijzigde blz. 9)

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Mijn zienswijze over de hierboven vermelde ontwerp-omgevingsvergunning (c.a.) zend ik u mede namens de volgende personen:

- dhr. J. Bles	Tiaralaan 1, 8711 CA Workum
- dhr. W. van de Werk	Tiaralaan 2, 8711 CA Workum
- dhr. P. Kamstra	Tiaralaan 3, 8711 CA Workum
- dhr. H. Mulder	Tiaralaan 4, 8711 CA Workum
- dhr. H. Feenstra	Tiaralaan 5, 8711 CA Workum
- dhr. M. Fekkes	Tiaralaan 6, 8711 CA Workum
- dhr. S.W. Bakker	Turflân 10, 8711 BM Workum
- mevr. F.G.G. Grassmid	Turflân 16, 8711 BM Workum
- mevr. M.W. de Wijn	Turflân 17, 8711 BM Workum

Evenals ik zijn zij een bewoner-huurder of een bewoner-eigenaar van een woning rond het terrein Turflân 11 te Workum., het terrein waarop de aanvraag bij uw college van de omgevingsvergunning tot realisering van 29 garageboxen betrekking heeft. Zij zijn dus belanghebbende.

De Ontwerp-omgevingsvergunning uitgebreide procedure, Workum, Turflân 11-001 t/m 11-029, het oprichten van garageboxen in strijd met het bestemmingsplan is door u gemeld op 30 maart 2017, Gemeenteblad jaargang 2017 Nr. 51854 en (ook) als melding verschenen op 1 april 2017 op de website <http://overuwbuurt.overheid.nl>. De bijbehorende e-mailservice verzendt de op buurt betrekking hebbende overheidsberichten mij toe.

De aanvraag van de initiatiefnemers, de heer en mevrouw G. en P. Dijkstra in Workum, is door u ontvangen op 2 maart 2016. Aanvrager (s) waren op dat moment eigenaar (eigenaren) van het perceel Turflân 11, 8711 BM te Workum.

De termijn van ter visie ligging van uw ontwerp-omgevingsvergunning en van de daarbij behorende en deel uitmakende stukken loopt tot en met 10 mei 2017.

De termijn om een zienswijze bij u in te dienen is daaraan gelijk.

Het ontwerp en de stukken heb ik in die periode ingezien.
Desgevraagd heb ik de stukken door tussenkomst van gemeentewege in digitale vorm verkregen.

Het terrein Turflân 11 in Workun is omgeven door 15 woningen en met tuinen en door een gebouw met 9 appartementen, aan het Turflân, de Tiaralaan en de Aldewei in Workum.
Het plan beoogt 29 garages te realiseren op het terrein.

Alle betrokken buurtbewoners, hierboven vermeld, hebben mij een schriftelijke en op naam gestelde en gedateerde en ondertekende machtiging gegeven om de zienswijze mede namens betrokkene als belanghebbende bij u in te dienen.

- Een kopie van de 9 machtiging heb ik als bijlage hierbij gevoegd.

Mijn verzoek aan u is van de machtigingen alleen de namen en eventueel adressen van de betrokkenen te gebruiken in openbare stukken van de gemeente, ter zake van de onderhavige omgevingsvergunning, mocht het gebruik van namen en adressen al nodig zijn.

Dit op grond voor privacy van in de machtigingen aanwezige overige persoonlijke gegevens.

Voorgeschiedenis – bestemmingsplan Workum-Kom 1987

Voor het terrein ging toen gelden het door de gemeenteraad op 13 mei 1986 vastgestelde en door GS op 4 juni 1987 goedgekeurde bestemmingsplan Workum –Kom.

De bestemming was Rs (sportieve recreatie), bestemd voor sportvoorzieningen, met voorschriften voor gebouwen en andere bouwwerken.

Voorgeschiedenis – bestemmingsplan “Correctieve en partiële herziening bp. Workum-Kom” 1994

Voor het terrein ging een nieuw regiem gelden door het door de gemeenteraad op 21 september 1993 vastgestelde en door GS op 9 mei 1994 goedgekeurd bestemmingsplan “Correctieve en partële herziening bestemmingsplan Workum-Kom”.

goedgekeurde bestemmingsplan Workum –Kom.

De bestemming bleef Rs (sportieve recreatie), maar de voorschriften daarbij waren op onderdelen gewijzigd..

Autoboxen in 1996

De gemeente Nijefurd verkocht in 1996 de grond van het Turflân 11 terrein in Workum aan de onderneming Ons Goed B.V. uit Roden (Drenthe), die op het terrein 59 garages wilde gaan bouwen en daarna verhuren. Dit bouwplan was in strijd met het bestemmingsplan.

Voor het terrein gold op dat moment het bestemmingsplan Workum-Kom van 1987 maar met de wijzigingen van 1994 door de “Correctieve en partële herziening bestemmingsplan Workum-Kom”., met name de gewijzigde voorschriften.

Voor het verkrijgen van de bouwvergunning was toepassing van een art. 19 WRO procedure nodig. Advocatenkantoor Riedstra Tuinman Sleijfer in Leeuwarden diende op 4 juni 1996 namens 15 omwonenden van het terrein bezwaren in bij BenW Nijefurd.

1. Er is geen spoedeisend belang, zodanig dat wijziging van het bestemmingsplan niet kan worden afgewacht.
2. Er dient zekerheid te bestaan dat toepassing van art. 19 WRO geen verstoring veroorzaakt van het meest gewenste planologische regiem en belangen van derden niet-onevenredig worden aangetast.
3. Niet is gebleken dat een niet-aanvaardbare situatie m.b.t. het parkeren in afgesloten ruimten c.q. het stallen van motorvoertuigen in (gehuurde) garages of boxen aanwezig is.
4. Een breder planologisch toetsingskader, waarin de onderhavige lokatie is opgenomen, bijvoorbeeld in de vorm van een structuurplan of ontwerpbestemmingsplan tot herziening van het vigerende plan, ontbreekt.
5. Door realisatie van het bouwplan dreigen omwonenden ernstige schade te ondervinden in de vorm van overlast (geluid enz.), gedurende in principe het gehele etmaal, van aan- en afrijdende auto's, slaande garagedeuren, eventuele herstel- en onderhoudsactiviteiten enz..
6. De locatie is uit een oogpunt van (publieke) veiligheid bepaald ongewenst, nu elk zicht vanaf de openbare weg erop ontbreekt en
7. Het terrein staat open voor baldadigheid/vandalisme

8. Betwijfeld moet worden of de garages niet tevens worden gebruikt voor opslag van goederen, benzine enz., waardoor de veiligheid ter plaatse in gevaar wordt gebracht en voorts de druk op het terrein wordt vergroot.
9. Er moet duidelijkheid komen over de vraag of het hier niet gaat om een inrichting als bedoeld in categorie 13.1.a van het inrichtingen – en vergunningenbesluit milieubeheer.
 - Een kopie van de brief van 4 juni 1996 van Advocatenkantoor Riedstra Tuinman Sleijfer, namens 15 omwonenden, aan BenW Nijefurd heb ik als bijlage hierbij gevoegd.

BenW Nijefurd besluiten tot weigering van de vrijstelling (van het bestemmingsplan) en van de bouwvergunning, met als overwegingen:

1. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan
2. Het draagvlak bij de omwonenden is smal.
3. Er is geen duidelijke behoefte aan 53 autoboxen
4. Mede hierdoor kan de urgentie niet worden aangetoond.
 - Een kopie van de BenW-brief van 10 september 1996 aan Ons Goed B.V. heb ik als bijlage hierbij gevoegd
 - Een kopie van de BenW-brief van 10 september 1996 aan Advocatenkantoor Riedstra Tuinman Sleijfer heb ik als bijlage hierbij gevoegd.

Garageboxen in 2008

Na 1996 was de eigendom van de grond weer bij de gemeente Nijefurd gekomen.

De gemeente verkocht in 2008 de grond van het Turflân-terrein aan dhr. P. Dijkstra in Workum,

De waarde van de grond werd daarbij ingebracht als onderdeel van een omvangrijke grondtransactie, die ten doel had, dat de gemeente grond elders bij Workum verwierf voor een nog te realiseren bedrijventerrein Buurevaart.

Over het toekomstig gebruik van het Turflân-terrein werd niets openbaar gemaakt, niettegenstaande verzoeken om informatie voor omwonenden en vragen van hen en vanuit de gemeenteraad, om aandacht voor de belangen van die omwonenden.

Wel werden tussen dhr. Dijkstra en de gemeente Nijefurd gemaakte afspraken over het terrein bij notariële akte vastgelegd:

Dhr. Dijkstra is voornemens om de () grond (het voormalige tennisterrein) te gebruiken voor de bouw van garageboxen.

Dhr. Dijkstra en gemeente verklaren ten aanzien van het voorgenomen gebruik dat het hun bekend is dat voor dit gebruik een bestemmingsplanwijziging of -vrijstelling noodzakelijk is.

De gemeente verklaart voorts dat zij zich middels haar organen zal inspannen om de bouw van garageboxen op het voormalige tennisterrein () planologisch mogelijk te maken. Eventuele planschade als gevolg van deze bestemmingsplanwijziging of -vrijstelling komt in dat geval voor rekening van dhr. Dijkstra..

Andere plannen Nijefurd (periode 1997-2010)

Na 1996 is door de gemeente Nijefurd in verschillende plannen beleid ontwikkeld om mede daarmee voor het terrein Turflân in Workum mogelijkheden te scheppen voor iets anders dan garageboxen: met name kleinschalige woningbouw.

Waar mogelijk heb ik bij die plannen - Woonplan Nijefurd Actualisering 2005, Structuurplan Workum 2001 - steeds bepleit dat er iets anders moest komen maar geen garages.

Geen van de beleidsplannen leidde tot een nieuw initiatief voor het Turflân-terrein.

Ook niet het bestemmingsplan Workum- Oer de Dolte.

Na 2008 is het niet verwonderlijk, gelet op de vastgelegde afspraken, dat de gemeente Nijefurd niet meer kwam met nieuw beleid voor het terrein.

Op 1 januari 2011 ontstond de nieuwe gemeente Súdwest-Fryslân.

Het bestemmingsplan Workum- Oer de Dolte (2009)

Het oude bestemmingsplan is vervangen door het bp. Workum Oer de Dolte (2009), na een lange voorbereiding, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2009. Het Turflân-terrein is onderdeel van het bestemmingsplan.

Dit plan is overwegend conserverend en actualisering van karakter.

De voorbereiding kende ook een Inspraakavond, op 5 juli 2007 in Workum.

In het verslag van de gemeente daarvan - met vragen (V) uit het publiek en antwoorden (A) van de zijde van de gemeente - zijn mijns inziens ook nu nog passages relevant voor het Turflân-terrein

()

(V) *De tennisvereniging is al lang geleden verhuisd naar een ander terrein. Waarom is op het vrijgekomen terrein niet een passende bestemming gelegd ?*

(A) *Voor het terrein van de voormalige tennisbaan aan het Turflân zijn nog geen concrete nieuwe plannen. Pas als er concrete plannen zijn kunnen en willen deze in het bestemmingsplan opnemen. ().*

Daarom heeft het terrein nu nog de oude bestemming Spoer,

In het plan bleef de benaming, zij het voor het tennisterrein met dezelfde inhoud aan bepalingen enz. als die geldend voor de elders in het plan gelegen veel grote terreinen (o.a. het nieuwe tennisbanen-complex De Rekke, het overdekte zwembad De Rolpeal en het complex van de voetbalvelden).

Dit nieuwe voorschriftenregiem is – evenals voorheen – ten enenmale ongeschikt voor een bestemming sport en recreatie op het kleine Turflân-terrein.

Voor de gemeente Nijefurd vormde dat natuurlijk geen probleem, het terrein was – als afgesproken – voor garages. Maar van die afspraak was ik toentertijd niet op de hoogte.

Op het voorontwerp van dit bestemmingsplan reageerde ik bij brief van 1 augustus 2007 aan Ben W van Nijefurd, met daarin ook passages over de andere plannen.

De passages met de nummers 2, 3 en 9 maken zeker deel uit van mijn zienswijze nu.

- Een kopie van mijn brief van 1 augustus 2007 aan BenW Nijefurd heb ik als bijlage hierbij gevoegd.

Verhelderend is de “Reactienota Zienswijzen Workum – Oer de Dolte “ van BenW, met name wat betreft mijn zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop, uitmondend in het voorstel aan de raad : niet aan de zienswijze tegemoet komen, met uitzondering van de bouwregels op het sportterrein tussen de Turflân, de Tiaralaan en de Aldewei.

De gemeenteraad stelde het plan op 30 juni 2009 (gewijzigd) vast.

- Een kopie van de Reactienota heb ik als bijlage hierbij gevoegd.

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening 1 juli 2008

Van belang is dat in de raadsvergadering van 9 september 2008 over de besluitenlijst van de raadsvergadering van 24 juni 2008 het volgende vermeld met betrekking tot het in werking treden met ingang van 1 juli 2008 van de nieuwe Wro (wet ruimtelijke ordening) en het Bro (besluit ruimtelijke ordening) en het besluit van de gemeenteraad hoe daar mee om te gaan.

Besloten is namelijk:

1. *Het instrument van bestemmingsplanherziening toe te passen indoen aan plannen wordt medegewerkt die afwijken van het geldende bestemmingsplan;*
2. *Prioriteit te blijven toekennen aan actualisering bestemmingsplannen zodat aanleiding om af te wijken van recent planologisch beleid middels een ontheffing of bestemmingsplanherziening zal afnemen;*
3. *Als beleidslijn vast te stellen dat het instrument projectbesluit niet door het college wordt toegepast*
4. *De bevoegdheid tot het uitvoeren van projectbesluiten ingevolge artikel 3.10 Wro juncto 5.1.3. Bro met ingang van 1 juli 2008 () te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders*
5. *Bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, waaraan middels bestemmingsplanherziening wordt medegewerkt als procedurelijn te hanteren dat aanvragen ma besluit college, gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd () waarna besluit gemeenteraad volgt zonder tussenkomst commissie;*
6. *Bij grote afwijkingen van het bestemmingsplan waaraan middels bestemmingsplanherziening wordt medegewerkt, als procedurelijn te hanteren dat aanvragen na besluit college en na (positief) advies van de commissie gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd () waarna besluit gemeenteraad volgt met tussenkomst commissie;*
7. *Voor aanvragen waaraan middels bestemmingsplanherziening geen medewerking wordt verleend, als procedurelijn te hanteren dat aanvragen na besluit college direct aan de raad worden voorgelegdvoor besluitvorming (in de gevallen dat geen medewerking wordt verleend is artikel 3.4. Awb, deAlgemene wet bestuursrecht, niet van toepassing).*

Er van uitgaande dat ook de kort daarop gevormde nieuwe gemeente Súdwest-Fryslân dit volgt, valt nu al op dat de raad een kleine rol is toebedeeld.

Ik ga hierna op dit aspect nader in bij de thans voorliggende ontwerp-omgevingsvergunning op het punt van de de belangrijke beleidsvormende en beleidscontroleerende en –corrigerende taak van de gemeenteraad.

Andere plannen Súdwest-Fryslân (2011-2016)

Er zijn mij geen plannen bekend in de period 2001-2016 om tot realisering van de gemaakte afspraken te komen. Het initiatief zou van dhr. Dijkstra moeten komen; er was kennelijk geen aanleiding, geen behoefte en geen spoedeisende omstandigheid.

Toch worden garages in een aantal publicaties van de gemeente Súdwest-Fryslân genoemd.

Gemeentebld Jaargang 2015, nr. 111851, gepubliceerd op 25 november 2015, betreffende het buiten (verdere ?) behandeling laten van een aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning over het oprichten van 26 garageboxen, **Workum, Turflân 1** (UV20150623) over het oprichten van 26 garageboxen in strijd met het bestemmingsplan. Deze publicatie meldt verder dat de aanvraag is beoordeeld aan de geldende wet- en regelgeving en daaruit is gebleken dat de aanvraag zal worden stopgezet.

Of en zo ja en wanneer op een eerder moment de procedure met de indiening van een aanvraag is begonnen en wanneer voor belanghebbenden/omwonenden middels een openbare publicatie bekend is gemaakt om hen tijdig te informeren, is mij niet bekend.

Ik heb niet verder geïnformeerd; deze publicatie is door mij als geruststellend is ervaren door:

- (1) de aanduiding Workum, Turflân 1 wel nabij de lokatie Workum, Turflân 11 ligt maar niet onmiddellijke grenzend aan grond en woningen van de omwonenden - waaronder ik aan de Tiaralaan 9,
- (2) en de informatie over zowel over de beoordeling aan wet- en regelgeving als
- (3) over de strijdigheid met het bestemmingsplan én
- (4) het stopzetten van de aanvraag

Gemeentebld Jaargang 2016, nr. 28489, gepubliceerd op 9 maart 2016, over een aanvraag, die (ook) op 2 maart 2016 is binnengekomen bij BenW: **Workum, Lutswei 4** (OV20160152), het oprichten van garageboxen in strijd met het bestemmingsplan.

Het aantal boxen is daarin niet genoemd.

De publicatie was mede bedoeld om direct betrokkenen hier vroegtijdig van op de hoogte te stellen.

In welk stadium van welke procedure de aanvraag thans verkeert is mij onbekend.

Een melding in een openbare publicatie van gemeentewege van formele opschorting of sluiting van de gestarte procedure is mij evenmin bekend.

Omdat de aanduiding Workum, Lutswei 4 een lokatie betreft die nagenoeg buiten de bebouwde kom van Workum ligt op/of nabij een bedrijventerrein, ver weg van het terrein Turflân 11, heb ik niet verder geïnformeerd.

Opmerkelijk is verder dat in het ter visie gelegde aanvraagformulier met kaarbijlagen van 3 maart 2016 is te lezen, dat de de aanvrager-initiatiefnemer dhr. Dijkstra eerder een aanvraag ingediend voor zijn plannen.

(zie het hiervoor vermelde Aanvraagformulier – gedeelte: Bouwen – Overig bouwwerk bouwen).

Wanneer dat is gebeurd, is mij onbekend en inhoudelijke gegevens heb ik niet.

Waarin die aanvraag verschilde van de thans in procedure zijnde Aanvraag evenmin.

Terugziende op het vorenstaande is mijn ervaring, door publicaties als deze over garages, dat onduidelijkheid is ontstaan.

Te meer omdat tevens de indruk wordt gewekt, dat ook verschillende procedures worden toegepast, om tot vergunningverlening voor garages te komen dan wel die te weigeren.

Tijdige informatie van de initiatiefnemer vooraf aan betrokkenen, bewoners rond het Turflân-terrein, had onrust wellicht kunnen voorkomen. De alom in Workum huis-aan-huis bezorgde Gemeentegids Súdwest-Fryslân 2016-2017, editie Workum, wijst daar op (blz. 32) : eerst met de burens bespreken.

Een actieve rol dienaangaande van het gemeentebestuur richting initiatiefnemer en richting omwonenden is mij niet bekend.

Typering van het huidige plan-Dijkstra (29 garageboxen)

Het onderwerp van de ontwerp-omgevingsvergunning is geformuleerd als "het oprichten van 29 garageboxen".

Deze typering is mijns inziens onvoldoende duidelijk, onjuist en miskent de essentie.

Het gaat in werkelijkheid voor de aanvrager-initiatiefnemer om het realiseren op het terrein Turflân 11 in Workum van een bedrijfsgebouwen-complex, bestaande uit twee gebouwen (eens U-vormig, de andere

langwerpig) en met tussen beide gebouwen een verhard binnenterrein. Beide gebouwen zijn onderverdeeld in units.

Het is in casu een inrichting, een bedrijf.

De aanvrager-initiatiefnemer is – naar verluid – voornemens, na de feitelijke bouwphase, bedrijfsmatig de gebouwen, de units, dan wel grond met het middenterrein in zijn geheel of gedeeltelijk, of als afzonderlijke units (of combinaties daarvan) te verhuren dan wel te verkopen, voor stalling en opslag van o.a. voertuigen e.d. en/of goederen, van allerlei aard en/of andere activiteiten.

In het ter inzage liggende ingevulde Aanvraagformulier met 3 tekeningen is de aanvraagnaam “garageboxen”, zonder verdere informatie of toelichting.

Ook onderdeel 7 van dit Aanvraagformulier verschaft over het gebruik geen duidelijkheid.

Op de vraag “Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken ?” is het antwoord letterlijk “garageboxen”.

Aard en omvang van het geheel, de eigendom, het beheer en het onderhoud en de bedrijfsvoering ervan, het feitelijk gebruik van het geheel en van de onderdelen, de bedrijfsvoering: dit alles brengt mij tot de conclusie:

Het gaat hier om :

- een bedrijf (in economische zin),
- tevens een inrichting (in termen van milieu)
- gebouwen (in bouwtechnische zin)
- bouwwerken (in planologisch opzicht)

Dit is niet zonder betekenis.

Een andere typering, een andere visie op de totaliteit van het plan heeft belangrijke gevolgen:

- in de keuze van adviserende instanties en in de aan hen voor te leggen vragen om advies,
- in de advisering door derden, ambtelijke diensten (intern en extern) en deskundigen,
- in bijvoorbeeld de samenstelling en inhoud van het rapport “Ruimtelijke onderbouwing Rho”, een bijlage van en onderdeel uitmakend van in casu de Ontwerp-omgevingsvergunning.

Maar ook in:

- de keuze van de procedure van behandeling,
- en daardoor in de mate van het betrekken van de gemeenteraad,
- en in het voorkomen van rechtsgangen naar Bestuursrechter en Raad van State

Maar BenW hebben voor de garages gekozen,

Voor een, mijns inziens, een te beperkte scope, met één specifieke maar weinig geëigende procedure als gevolg, voor een overwegend juridisch-technische inslag, voor benadering van deel-aspecten, weinig of geen betrokkenheid van de gemeenteraad, met weer als gevolg niet optimale politiek-bestuurlijke toetsing en verantwoording in de openbaarheid : in de maatschappelijke omgeving van de gemeente.

Dat alles werkt ook door in de maatschappelijk omgeving en beleving van de burgers, die rechtstreeks worden geraakt: de omwonenden van het voormalige tennisterrein.

De bezwaren van de omwonenden

In het voorgaande zijn diverse bezwaren reeds geformuleerd; bijvoorbeeld bij het plan voor de autoboxen in 1996 en bij het bestemmingsplan Workum - Oer de Dolt in 2009.

Die bezwaren gelden nog onverkort.

Een geheel ander bezwaar betreft de procedure.

Een aantal van mijn vragen daarover is beantwoord met uw brief aan mij van 22 september 2016, uw nummer u16.008981.

- Een kopie van die brief van BenW-brief heb ik als bijlage hierbij gevoegd.

Over de inhoud van de brief bestaan vragen.

(blz. 2) Is artikel 2.1 lid 1 Wabo dwingend voorgeschreven, m.a.w. laat het BenW geen keus ?

(blz. 2) Is de bestemming in het bp Groen ? Indien het een andere bestemming is, bijvoorbeeld Sport/recreatie, wat verandert er dan en wat de gevolgen ?

(blz. 2) Heeft het rapport “Ruimtelijke onderbouwing Rho” volstaan met het geven van argumenten, die kunnen leiden tot de conclusie van goede ruimtelijke ordening ?.

Hebben BenW het rapport alleen getoetst of voldaan wordt aan de geldende regelgeving?
Of ruimer, dat er inderdaad sprake is van goede ruimtelijke ordening?

(blz. 2) De aanvraag van de omgevingsvergunning deze garageboxen in Workum dient kennelijk volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden behandeld.

Is een keuze voor een andere behandeling mogelijk, namelijk die van de uitgebreide voorbereidingsprocedure in gelijktijdige combinatie met een bestemmingsplanwijziging van het bp Workum -Oer de Dolte, met een te nemen coördinatiebesluit daartoe?

Is zodanige gecoördineerde behandeling op grond vsn voorgeschreven criteria een wettelijke keuzemogelijkheid voor BenW?

Zo ja, op grond van welke overwegingen hebben BenW besloten dat niet te doen?

Vooraf dit laatste punt, het niet wijzigen van het bp Workum – Oer de Dolte, wordt als gemis ervaren.

Alleen een op Turflan-terrein toegesneden deel van een partieel gewijzigd bp Workum – Oer de Dolte kan een adequaat regiem met voorschriften enz. voor het terrein verschaffen, op basis van een bredere afweging: op basis van goede ruimtelijke ordening..

Meer concreet zijn er de volgende bezwaren:

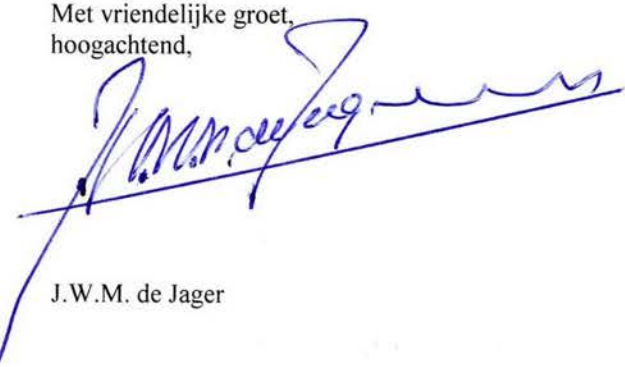
1. Het gaat niet om garageboxen maar in werkelijkheid om de vestiging van een bedrijfsinrichting, met 2 gebouwen, waarin door huur of door verkoop van afzonderlijke ruimtes of van gecombineerde ruimtes bedrijven zich kunnen vestigen met allerhande, zeer verschillende bedrijfs- en handels activiteiten als koop, verkoop, opslag en stalling.
2. Door in de aanvraag en procedure van behandeling de terminologie garageboxen te gebruiken, is de betiteling onvoldoende duidelijk, onjuist en miskent het de essentie, met grote gevolgen.
3. Door de nadelige effecten is de locatie Turflan-terrein in onze woonbuurt, geheel omringd door woningen op soms maar enkele meters afstand, niet geschikt.
4. De behoefte aan garages/units is niet aangetoond..
5. Aantal en frequentie van motorvoertuigen, over het gehele etmaal, zijn te laag geschat en de nadelige effecten onderschat.
6. Het gebruik van terrein en de gebouwen en units wordt geheel vrijgelaten en blijft zonder nadere voorschriften en is daardoor onaanvaardbaar
7. Een vestiging van deze bedrijfsinrichting, met 2 gebouwen, voor verhuur van units of combinatie van units, voor stalling en opslag moet naar een bedrijfsterrein of een industrieterrein.
8. BenW hebben een verkeerde procedure gekozen en gevolgd voor de behandeling van de Omgevingsvergunning, ten nadele van de zorgvuldigheid, de belangen van de omwonenden-belanghebbenden en met veronachtzaming van de gemeenteraad;
9. De aanvraag had behandeld en beoordeeld moeten worden met de procedures van de Coördinatieregeling en de Omgevingsvergunning uitgebreide procedure en de bestemmingsplanherziening, in casu van het bp bestemmingsplan Workum - Oer de Dolte.
10. Ook na de realisering van het huidige garage-plan (plan-Dijkstra) zullen nieuwe ontwikkelingen doorgaan. Worden dat concrete plannen, voor garages of voor geheel andere projecten, dan zal een planologisch regiem onontbeerlijk zijn.
11. De gemeente heeft bij het thans voorliggende plan de maatschappelijke uitvoerbaarheid en inpassing afgewogen.
12. De gemeente heeft geen uitvoering gegeven aan de wens van de gemeente en van de omwonenden, om de direct betrokken en belanghebbenden te betrekken bij nieuwe ontwikkelingen als i.c. het plan voor de garageboxen.
13. Negatieve effecten zullen er zijn voor de omwonenden-belanghebbenden.:ieder uur van de dag, alle dagen in de week en het hele jaar door.
Veroorzaakt door het lawaai op het binnen-terrein en in de toegang ertoe en in de directe omgeving daarvan door rijdende, startende en stoppende, manoeuvrerende en stilstaande stationair draaiende voertuigen (auto's, motoren, scooters, bromfietsen e.a.), door het openen en sluiten van portieren en laadruimtes van voertuigen en door het laden en lossen.;
14. Geluidhinder ook vanuit de garages of vanuit combinaties garages; door.
 - alle soorten motorvoertuigen, reparatie , proefdraaien, testen en andere werkzaamheden daaraan
 - andere activiteiten (muziek, jeugdhonk, hangplek, horeca)
 - gebruik van machines bij reparatie-werkzaamheden, voor hobby.
 - illegale activiteiten (productie-laboratorium en kwekerij van drugs);
15. Onveilige verkeerssituaties op het Turflan in Workum, nabij de toegang tot het terrein.

16. Verkeershinder en verkeersoverlast door extra verkeer van motorvoertuigen, in de directe en ruimere omgeving, van Turflân en Tiaralaan en Aldewei in Workum
17. Ontbreken van openbare orde en veiligheid
 - (a) ontoegankelijkheid van het terrein voor politie, brandweer en hulpverleningsdiensten en
 - (b) ontbreken van toezicht, surveillance en controle op het middenterrein en in de afzonderlijke ruimtes in de gebouwen;
18. Slechte milieusituatie door stank, onbekende en gevaarlijke en hinderlijke, soms brandbare en al dan niet ontplofbare vaste en vloeibare stoffen of gassen, bij het vervoer naar en van en het parkeren op het terrein en in opslag in de gebouwen.
19. Slechte sociale veiligheid door baldadigheid, crossen, samenscholing.
20. Bedreiging en mishandeling en (georganiseerde) criminaliteit,
21. Het volledig ontbreken van gebruiksvoorschriften in de Omgevingsvergunning maakt wonen, detailhandel en andere bedrijvigheid mogelijk.
22. BenW stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing geen nadere eisen ten behoeve van de omwonenden: voor a. een goede woonsituatie; b. de milieusituatie; c. de sociale veiligheid; d. de brandveiligheid; e. de verkeersveiligheid; en f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
23. De afvoer van hemelwater van de daken en van het middenterrein is onduidelijk en lijkt ten laste te kunnen komen van omwonenden; behalve een afvoer richting de Dolte zijn er diverse HWA-punten elders ingetekend, mogelijk elders afvoerend buiten de begrenzing van het plan.
(tekening BA 001, plattegrond – situatie, 10-03-2017).
24. Afvoer van restafval uit de afzonderlijke boxen en op het middenterrein, met restafval-containers (hoeveel zijn er nodig), is niet voorzien en niet mogelijk op het middenterrein of daarbuiten, op het Turflân
25. De bebouwing is gesitueerd tot op de erfgrens. Dit levert overlast voor omwonenden bij onderhoud en reparatie van de gebouwen; een grotere afstand tot de erfgrens is nodig.
26. Het plan voorziet niet overal in een rondom gesloten afrastering.
27. De kadastrale grenzen zijn onvolledig aangegeven ter plaatse van de kadastrale overgang naar de Turfwâl van de gemeente.
28. Door het plan leiden alle omwonenden schade door sterk verminderd woongenot en door aanzienlijke aantasting van de waarde van hun eigendom van onroerend goed (grond en opstallen), ten aanzien van de vergoeding van schades en aantasting omwonenden en eigenaren zich alle rechten voorbehouden, waaronder vorderingen inzake planschade.

11 – Conclusie

Elk van de hierboven vermelde punten leidt - zowel afzonderlijk als in combinatie – tot mijn zienswijze, dat de Omgevingsvergunning geweigerd moet worden.

Met vriendelijke groet,
hoogachtend,


J.W.M. de Jager

Postbus 851
8901 BR Leeuwarden
Sophialaan 1
8911 AE Leeuwarden
Telefoon (058) 2 12 10 75
Telefax (058) 2 12 64 49

BIJLAGE

Zienswijze
Ontwerp-omgevingsvergunning uitgebreide procedure,
Workum, Turflân 11-001 t/m 11-029, garageboxen

Ontvangen

Datum 10 MEI 2017

Mr P. Riedstra
Mr P. Tuinman
Mr W. Slenfer
Mr Y.B. Kuiper
Mr W.M. Veldjesgraaf
Mr E.W.A. Krantz-Cornelis
Mr T. Nagtegaal
Mr R. Glas
Mr G.J. Ozinga
CATEN

AANTEKENEN

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Nijefurd
Postbus 5
8710 AA WORKUM

Leeuwarden, 4 juni 1996

Mr F. Gart
BUREAUCURIST
Prof. Mr J.A. Winter
ADVISEUR EUROPEES RECHT

Geacht college,

Inzake: De Jager e.a. / Gem. Nijefurd
WS/pm/3105.2/477/96

Namens cliënten,
1 de heer Drs. J.W.M. de Jager, Tiaralaan 9, 8711 CA Workum;
2 mevrouw S. Friso-Zandberg, Tiaralaan 7, 8711 CA Workum;
3 de heer R. Mulder, Tiaralaan 8, 8711 CA Workum;
4 mevrouw H. Lageweg-Feenstra, Tiaralaan 6, 8711 CA Workum;
5 de heer H. Feenstra, Tiaralaan 5, 8711 CA Workum;
6 de heer H. Mulder, Tiaralaan 4, 8711 CA Workum;
7 de heer R. van der Wal, Tiaralaan 3, 8711 CA Workum;
8 de heer J. Bles, Tiaralaan 1, 8711 CA Workum;
9 de heer S.W. Bakker, Turflân 10, 8711 BM Workum;
10 de heer C. Adema, Turflân 15, 8711 BM Workum;
11 de heer R. Leenstra, Turflân 16, 8711 BM Workum;
12 mevrouw G. Roskam-Pit, Turflân 17, 8711 BM Workum;
13 de heer S.B. Algera, Aldewei 1-c, 8711 BS Workum;
14 de heer J. Galema, Aldewei, 1-f, 8711 BS Workum;
Kerkvoogdij Hervormde Gemeente Workum, eigenaresse
van de Pastorie, Aldewei 3, 8711 BS Workum,

breng ik bij dezen bedenkingen bij u in tegen de
aanvraag om met toepassing van het bepaalde in

artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) bouwvergunning te verlenen t.b.v. het realiseren van 53 autoboxen op het middenterrein achter Turflân, Tiaralaan en Aldewei te Workum.

Cliënten merken het volgende op.

Blijkens (vaste) jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, alsmede van de sector bestuursrecht van de Arrondissementsrechtbanken, is voor toepassing van het bepaalde in artikel 19 WRO slechts plaats, indien in casu een zodanig spoedeisend belang aanwezig is, dat de procedure tot wijziging van een bestemmingsplan in redelijkheid niet kan worden afgewacht. Tevens dient -gelet op de aard van de anticipatieprocedure-zekerheid te bestaan dat toepassing van artikel 19 WRO geen verstoring veroorzaakt van het meest gewenste planologische regiem en belangen van derden niet-onevenredig worden aangetast.

Cliënten stellen vast dat in casu geen spoedeisend belang alsvorenbedoeld aanwezig is. Niet is immers gebleken, dat een niet-aanvaardbare situatie m.b.t. het parkeren in afgesloten ruimten, c.q. het stallen van motorvoertuigen in (gehuurde) garages of boxen aanwezig is. Reeds op deze grond dient toepassing van artikel 19 WRO van de hand te worden gewezen. Een breder planologisch toetsingskader, waarin de onderhavige locatie is opgenomen, bijvoorbeeld in de vorm van een structuurplan of ontwerp-bestemmingsplan tot herziening van het vigerende plan, ontbreekt verder.

Cliënten tekenen verder aan, dat zij van een realisatie van het bouwplan ernstige schade dreigen te ondervinden in de vorm van overlast (geluid enz.), gedurende in principe het gehele etmaal, van aan- en afrijdende auto's, slaande garagedeuren, eventuele herstel- of onderhoudsactiviteiten enz. Tevens moet het bepaald niet uitgesloten worden geacht, dat een ander geluidspatroon ontstaat dan uitsluitend bij het aan- en afrijden met motervoertuigen; als gevolg van proefdraaien, het zgn. rondjes draaien enz. Voorts is de locatie uit een

oogpunt van (publieke) veiligheid bepaald ongewenst, nu elk zicht vanaf de openbare weg erop ontbreekt en staat het terrein open voor baldadigheid/vandalisme. Daarnaast moet worden betwijfeld of de garages niet tevens worden gebruikt voor opslag van goederen, benzine enz., waardoor de veiligheid ter plaatse in gevaar wordt gebracht en voorts de druk op het terrein wordt vergroot. Namens cliënten verzoek ik u dan ook de gevraagde vergunning te weigeren.

Overigens tekenen cliënten aan dat onverminderd het vorenstaande h.i. duidelijkheid dient te worden gekregen over de vraag of het hier niet gaat om een inrichting als bedoeld in categorie 13.1., onder a van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieu-beheer.

Tot slot merken cliënten op, dat zij zich in dezen alle rechten voorbehouden, in het bijzonder ook t.a.v. een vordering als bedoeld in artikel 49 WRO.

Hoogachtend,



W. Sleijfer

BIJLAGE

Zienswijze

Ontwerp-omgevingsvergunning uitgebreide procedure,
Workum, Turflân 11-001 t/m 11-029, garageboxen

uw kenmerk : ---
uw brief van : 7 augustus 1996

ons kenmerk : WO | JJ | 9-39
behandeld door : A. Kits
doorkiesnummer : 0515-548869
datum : 10 september 1996

verzenddatum :

AANTEKENEN
Ons Goed B.V.
Ceintuurbaan Noord 129
9301 NT RODEN

onderwerp
Bouwaanvraag nummer 3025
Weigering vrijstelling en bouwvergunning
voor de bouw 53 autoboxen te Workum

Geachte heer,

Op 10 juli 1996 hebben wij u een brief toegezonden met de volgende tekst:

- - -

Naar aanleiding van uw aanvraag om een bouwvergunning voor de bouw van 53 autoboxen achter het Turflân, de Tiaralaan, en de Aldewei te Workum, door ons ontvangen op 17 april 1996 en geregistreerd onder nummer 3025, delen wij u het volgende mee.

Zoals u reeds in onze brief van 12 juni 1996, kenmerk WO|JW|6-71 is meege-deeld, past uw bouwplan niet in het geldende bestemmingsplan. Het terrein heeft aldaar namelijk de bestemming Sportieve Recreatie.

In de vergadering van de gemeenteraad van 30 januari 1996 is, om de moge-lijkheid te openen middels artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking te kunnen verlenen aan uw bouwplan, een voorbereidingsbesluit genomen voor dit gebied.

Hierna is het bouwplan overeenkomstig artikel 19a, lid 3 gedurende twee weken, tot en met 5 juni 1996, ter inzage gelegd.

Gedurende deze termijn konden door belanghebbenden schriftelijk bedenkingen worden ingediend.

Hiervan is door bijna alle omwonenden van het terrein gebruik gemaakt.

De bedenkingen die door omwonenden zijn ingediend zijn, kort samengevat, de volgende:

- Het ontbreken van het voor een artikel 19 procedure benodigde spoedei-sende belang bij realisatie van het bouwplan;
- Een breder toetsingskader ontbreekt (bijv. in structuurvisie/plan of ontwerp van de herziening van het bestemmingsplan);

POSTADRES	BEZOEKADRES	OPENINGSTIJDEN	TELEFOON	TELEFAX
Postbus 5 8710 AA Workum	Merk 1 Workum	dagelijks van 9-12 uur 's middags op afspraak	0515-548888 (doorkiesnr. 5488..)	0515-542463

- Er is vrees voor schade als gevolg van overlast als gevolg van de activiteiten die door de realisatie van autoboxen ontstaan (verkeersbewegingen, slaande garagedeuren, oneigenlijk gebruik zoals herstel- en onderhoudsactiviteiten);
- Er is vrees voor baldadigheid/vandalisme gevaarlijke situaties als gevolg van opslag goederen in autoboxen (bijv. benzine);
- Is een dergelijk aantal boxen wel verhuurbaar;
- Is het plan (het stallen van auto's in autoboxen en de daarmee samenhangende activiteiten) geen inrichting als bedoeld in categorie 13.1a van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer? (m.a.w. is geen milieuvergunning noodzakelijk?).

Met betrekking tot deze ingediende bedenkingen hebben wij het volgende overwogen:

- Uit jurisprudentie en de handleiding van de provincie Friesland blijkt dat één van de vereisten voor het toepassen van een artikel 19 WRO-vrijstelling het aantonen van de mate van urgentie (lees; op korte termijn behoefte aan ...) is.
- Daarnaast dienen de belangen die de omwonenden hebben bij het niet realiseren van het plan te worden afgewogen tegen de belangen die aanvrager heeft bij het wel realiseren van dit plan. Hierbij speelt het aantonen van de urgentie weer een belangrijke rol.
- Bij de afweging van deze belangen hebben wij geen steekhoudende argumenten kunnen vinden met betrekking tot de urgentie voor de bouw van 53 autoboxen op korte termijn.
- Dit vindt mede zijn oorzaak in het feit dat het bredere toetsingskader inderdaad niet aanwezig is.
- De vrees voor schade, baldadigheid/vandalisme en gevaarlijke situaties zou kunnen worden ondervangen door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling van het bestemmingsplan. Wij zijn echter van mening dat controle van die voorwaarden in de praktijk in alle redelijkheid zeer moeilijk is.
- De vraag of een dergelijk aantal boxen -gelet op de ervaring die de Woningbouwvereniging Zuidwest Friesland zegt daarmee te hebben- wel verhuurbaar is, is inderdaad niet voldoende onderzocht. De urgentie, zoals hiervoor is vermeld, is ons inziens dan ook niet aan te tonen.
- De opzet van het plan -het parkeren/stallen van auto's in autoboxen- en de daarmee samenhangende activiteiten vallen niet binnen de omschrijving zoals genoemd onder categorie 13.1.a van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Met andere woorden is er geen milieuvergunning of milieumelding noodzakelijk.

Gelet op het feit dat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, het smalle draagvlak bij de omwonenden, het feit dat er geen duidelijke behoefte is aan 53 autoboxen en dat mede hierdoor de urgentie niet kan worden aangetoond, zijn wij voornemens uw verzoek om de vrijstelling en de bouwvergunning te weigeren.

Voordat wij hiertoe overgaan stellen wij u op grond van artikel 4.7 van de Algemene Wet Bestuursrecht in de gelegenheid uw zienswijze, met betrekking tot ons voornemen om uw verzoek te weigeren, naar voren te brengen.

Hiertoe dient u binnen twee weken na verzending van deze brief een schriftelijke reactie te geven.

- - -

De in de laatste zin genoemde termijn van twee weken hebben wij in verband met de bouwvakvakantie verlengd tot 7 augustus 1996.

Middels uw brief van 7 augustus 1996, door ons ontvangen op 12 augustus 1996, hebben wij uw reactie ontvangen. In uw reactie geeft u aan begrip te kunnen opbrengen voor de situatie en ons daaruit voortvloeiende voornemen om de vrijstelling en bouwvergunning te weigeren.

Uw reactie geeft ons dan ook geen aanleiding om ons voornemen niet uit te voeren.

Wij hebben dan ook besloten uw verzoek om de vrijstelling van de bepalingen van het bestemmingsplan en de onder nummer 3025 aangevraagde bouwvergunning voor de bouw van de 53 autoboxen te weigeren.

Voor het in behandeling nemen en de daaruit voortvloeiende weigering van de bouwaanvraag brengen wij u -gelet op het feit dat u de grond wenste aan te kopen onder de voorwaarde dat er een bouwvergunning zou worden verstrekt- geen leges en advieskosten van de welstandscommissie in rekening.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nijefurd,
de secretaris, de burgemeester,

(J.J.J. van Huffelen RI)

(G. de Vries-Hommes)

Binnen zes weken na de verzenddatum of de bekendmaking van een besluit kan daartegen bezwaar worden gemaakt bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. In dit geval moet het bezwaar dus worden gericht aan: burgemeester en wethouders van Nijefurd, Postbus 5, 8710 AA WORKUM. Zie ook de informatie in de bijlage.

Zienswijze

Ontwerp-omgevingsvergunning uitgebreide procedure,
Workum, Turflân 11-001 t/m 11-029, garageboxen

Datum 10 MEI 2017

uw kenmerk : WS/pm/3105.2/477/96
uw brief van : 4 juni 1996

ons kenmerk : WO | JJ | 9-46
behandeld door : A. Kits
doorkiesnummer : 0515-548869
datum : 10 september 1996

verzenddatum : 11 SEP. 1996

AAN
Riedstra Tuinman Schleiijfer
t.a.v. dhr. W. Schleiijfer
Postbus 851
8901 BR LEEUWARDEN

onderwerp

Bedenkingen tegen vrijstelling en bouwvergunning
voor de bouw 53 autoboxen te Workum

Geachte heer,

Tot en met 5 juni 1996 heeft het bovenvermelde bouwplan ter inzage gelegen. Gedurende 14 dagen konden schriftelijk bedenkingen tegen het bouwplan worden ingediend. Van deze mogelijkheid is door diverse personen gebruik gemaakt. U heeft namens meerdere bewoners aan de Tiaralaan, het Turflân en de Aldewei bedenkingen ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende bedenkingen hebben wij na afweging van alle belangen besloten af te zien van ons voornemen om medewerking te verlenen aan dit bouwplan middels toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 5 van de Woningwet.

Wij hebben het verzoek van Ons Goed b.v. om de vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het bestemmingsplan en de aanvraag om de bouwvergunning dan ook bij besluit van 3 september 1996 geweigerd.

Wij menen u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nijefurd,
de secretaris, de burgemeester,

(J.J.J. van Huffelen RI)

(G. de Vries-Hommes)

POSTADRES
Postbus 5
8710 AA Workum

BEZOEKADRES
Merk 1
Workum

OPENINGSTIJDEN
dagelijks van 9-12 uur
's middags op afspraak

TELEFOON
0515-548888
(doorkiesnr. 5488..)

TELEFAX
0515-542463

BIJLAGE

1

J.W.M. de Jager
Tiaralaan 9
8711 CA Workum

telefoon : 0515-543567

Zienswijze

Ontwerp-omgevingsvergunning uitgebreide procedure,
Workum, Turflân 11-001 t/m 11-029, garageboxen

Aan

College van Burgemeester en
Wethouders van Nijefurd
Postbus 5
8710 AA Workum

Betreft : Voorontwerp-bestemmingsplan Workum - Oer de Dolte
Referte : Uw brief d.d. 21 juni 2007, kenmerk u07009999
Bijlagen : -

Workum, 1 augustus 2007

Geachte College,

Door u is van vrijdag 22 juni 2007 tot en met donderdag 2 augustus 2007 een voorontwerp-bestemmingsplan Workum - Oer de Dolte (code 04-50-10 / 03-04-07) in de inspraak gebracht. In deze periode kunnen schriftelijk meningen bij u worden ingebracht. Als mijn mening merk ik over het voorontwerp het volgende op.

1. Eigendom en woonbestemming

Op de kaart 2 (code 04-50-16) is ter plaatse van de voormalige tennisbanen van de tennisvereniging De Rekke ook een klein rechthoekig stukje grond ten onrechte bestemd met S (Sport).

Het betreffende stukje grond heb ik van de gemeente Nijefurd gekocht op 27 maart 1996, blijkens de Akte van Levering op genoemde datum gepasseerd bij notaris mr. Th. J. Houtsma te Workum, ter uitvoering van het besluit van de raad van de gemeente Nijefurd van 30 januari 1996 nummer 96/4009a.

De koopsom was bepaald op basis van de m2-prijs, destijds geldende voor grond waarop gebouwd mocht gaan worden. In de akte is over dit stukje grond geformuleerd "...hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken voor de bouw van een schuurtje ten behoeve van het bij hem in eigendom zijnde en aan het verkochte grenzende registergoed Tiaralaan 9 te Workum."

Een klein gedeelte van de voormalige tennisbanen van de tennisvereniging De Rekke - thans bestemd met S (Sport) - moet op kaart 2 worden gewijzigd in W2 (Wonen - 2) en getrokken worden bij mijn perceel met woning op de hoek van de Tiaralaan (huisnummer 9) en de Aldewei in Workum.

2. Actualisering bestemmingen terrein-Bakker en voormalige tennisbaan-terrein Turflân

Op de kaart 2 is tussen de bestaande woon-bebouwing met tuinen etc. van Turflân, Tiaralaan en Aldewei en de buiten de plangrenzen van dit voorontwerp liggende woon-bebouwing met tuinen van de Begine (tesamen ook wel bekend als het gebied-Bakker) mét bovenvermelde gebied waarop voorheen de voormalige tennisbanen van de tennisvereniging De Rekke lagen, bestemd met S (Sport).
Mijns inziens is dit onjuist.

Het is geen geval een goede weergave van de huidige, anno 2007, feitelijke, bebouwde en onbebouwde situatie. Zoals u bekend is op het voormalige terrein Bakker de huidige bungalow van de heer Bakker aanwezig, met tuin.

Omwonenden, woonachtig in de Begine en aan het Turflan hebben verder ter plaatse grond gekocht van de gemeente. Op die grond zijn garages gebouwd en is een eigen toegangsweg daar naar toe gerealiseerd. Ook is gekochte grond getrokken bij (een) bestaande tuin(en) van (een) woning(en) / percelen aan de Begine.

Een en ander is al duidelijk beschreven in hoofdstuk 10 (Programma van projecten en plannen) van het in 2001 vastgestelde Structuurplan Workum, paragraaf 3 (Invullocaties) onderdeel c (Terrein Bakker). Kortheidshalve verwijs ik daar naar.

De omstandigheid dat de Begine en een deel van het Turflan thans (2007) buiten de plangrenzen van dit voorontwerp liggen, is mijns inziens onvoldoende reden om binnen de plangrenzen niet tot een adequate bestemming te komen.

Temeer niet omdat de bedoeling van dit voorontwerp ook en juist is "een actuele planologische regeling" en "een conserverende regeling voor bestaande situaties" (zie Toelichting voorontwerp, par. 1, Inleiding, blz. 1). De bestaande situatie, hierboven beschreven, komt in het geheel niet overeen met de S (Sport) die er thans wordt gelegd.

Het gebied met de bestemming S (Sport), liggend tussen (globaal) Begine, Turflan, Tiaralaan en Aldewei moet andere bestemmingen krijgen.

Bijvoorbeeld:

- *het perceel met woning en tuin van de heer Bakker zou bestemd kunnen worden met W-1*
- *het gebiedje met garages en prive toegangsweg zou moeten worden W-2, met toevoeging "toegangsweg en garages", zowel op de kaart 2 en in de legenda bij de kaarten 1 en 2 en toegelicht in de Toelichting.*
- *Voor zover grond is gevoegd bij percelen (tuin) van bebouwing aan de Begine, kan dit een aangepaste bestemming krijgen in het voorliggende voorontwerp, bijvoorbeeld Wonen, met aanduiding 'tuin'.*
- *Het resterende gedeelte van het gebied, het eigenlijke gebied van de voormalige tennisbanen van de tennisvereniging De Rekke, zou een aparte, globale bestemming moeten krijgen, iets als een W-3, Toekomstige woonbebouwing, met een uitwerkingsbevoegdheid.*

3. Bestemming wonen op voormalige tennisbaan-terrein Turflan

Het eigenlijke deel-gebied van de voormalige tennisbanen van de tennisvereniging De Rekke moet m.i. in alle gevallen een andere bestemming te krijgen.

Blijkens artikel 10, lid 1 in dit voorontwerp wordt het gebied bestemd voor

- (a) sport- en recreatieterrein(en) en
 - (b) gebouwen ten behoeve van een sporthal/zwembad en een tenniscomplex,
- met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Zie de verdere onderdelen [c] tot en met (h) - van dit artikellid.

Temidden van de woonbebouwing rondom past deze bestemming met bijbehorende voorschriften in het geheel niet.

Niet voor wat betreft sportterreinen of voor een sporthal/zwembad en (of) een tenniscomplex en niet ten aanzien van recreatieterreinen c.a..

Nog daargelaten het realiteitsgehalte van deze doeleinden op deze plek in Workum in de planperiode.

Door hier de bestemming S (Sport) evenwel in het voorontwerp en in de verdere procedure daarvan vast te houden zullen op het betreffende gebied wel de rechten gelegd worden - zie ook de inhoud van de bouwvoorschriften in artikel 10, lid 2 -, die realisering van de genoemde activiteiten, gebouwen, andere bouwwerken enz. enz. in de toekomst mogelijk maken.

Dat moet niet gebeuren, want dat is niet te verenigen met de woonfunctie direct daaromheen.

Ook de Nadere eisen (zie artikel 10, lid 3) en de Specifieke gebruiksvoorschriften (zie artikel 10, lid 4) zullen de nadelige effecten van realisering van de bestemming S (Sport) niet kunnen keren.

Het is ook strijdig met het Structuurplan Workum ten aanzien van deze plek in Workum.

In het ontwerp-Structuurplan Workum (code 96-50-05/01-08-00) is op blz. 12 de (indicatieve) kaart 1 : Wonen weergegeven.

Rood omkaderd is daarop de grens aangegeven van het herstructureringsgebied.

Binnen dit herstructureringsgebied is o.a. het deelgebied Bakker / tennisbanen / Turflân oranje gearceerd / omkaderd. Blijkens de tekst op blz. 16 bedoeld voor woningbouw, met een theoretische capaciteit van 5 woningen in dit dusgenaamde inbreidingsgebiedje. Op blz. 17 is daarover opgemerkt dat voor de inbreidingslokaties in of direct tegen de binnenstad aan gedacht kan worden aan de bouw van specifieke seniorenwoningen. Een en ander zal nader uitgewerkt worden in het op dit moment (het jaar 2000 - toevoeging De Jager) in voorbereiding.

Op de eigenlijke Structuurplankaart (na blz. 62) in dit Ontwerp Structuurplan is de grens van het rood omliggende en zwart verticaal gestreepte herstructureringsgebied evenwel anders getrokken.

Het deelgebied terrein-Bakker / tennisbanen / Turflân, oranje gearceerd / omkaderd, ligt er niet meer binnen maar erbuiten

In hoofdstuk 10 (Programma van projecten en plannen) van het Structuurplan Workum is in paragraaf 3 (Invullocaties) onderdeel d (voormalige tennisbaan terrein Turflân) het volgende geformuleerd: Voor dit terrein zijn nog geen concrete plannen aanwezig. Gedacht wordt aan woningbouw, eventueel in relatie met de bestaande bebouwing van de woningbouwcorporatie (de woningbouwcorporatie Zuidwest Friesland, langs o.a. de Tiaralaan, Turflân en de Aldewei - toevoeging De Jager).

De gemeenteraad heeft op 21 maart 2001 het Structuurplan Workum, na aanpassingen, gewijzigd vastgesteld. De aanpassingen betreffen, blijkens onderdeel V) van het voorstel aan de raad o.a.

Punt 7.

De parkeeraanduiding op het voormalige tennisbaanterrein te laten vervallen en in hoofdstuk 10 van het structuurplan op te nemen dat op dit terrein geen openbare parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd; Punt 11.

De begrenzing van het op de structuurplankaart aangegeven herstructureringsgebied aan te passen / af te stemmen op de begrenzing zoals die is weergegeven op kaart 1 zoals deze is opgenomen in het structuurplan, en een duidelijker onderscheid aan te brengen in invulgebieden en herstructureringsgebieden.

In het Woonplan Nijefurd, Actualisering 2005 (code 04-50-11/ 14-03-05) is in Bijlage 3 op de kaart voor de kern Workum het gebied Tennisbaan aangegeven met inbreiding /herstructurering, met oranje omkadering (zachte plannen). Voorts is tot 2010 aan woningen vermeld 6 stuks voor dit gebiedje.

In het voorgaande is op Structuurplan en Woonplan ingegaan omdat daaruit m.i. een tot nu toe (voorjaar 2007 - toevoeging De Jager) consistent vastgehouden beleidslijn van het gemeentebestuur van Nijefurd blijkt om te komen tot

- woningbouw op het voormalige tennisbaanterrein
- het niet realiseren van openbare parkeervoorzieningen op het voormalige tennisbaanterrein.

De omstandigheid dat eventueel op dit moment, zomer 2007, wellicht geen concrete plannen voor woningbouw op deze plaats voorliggen, van de Woningbouwvereniging Zuidwest Friesland of anderen, is geen argument om toch een woonbestemming te leggen op het op voormalige tennisbaan-terrein Turflân.

Het nieuwe bestemmingsplan Oer de Dolte dient richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen.

Aan de omwonenden, eigenaren en huurders dient helderheid te worden gegeven.

Volledigheidshalve: In hoofdstuk 2 (Beleidskaders), onderdeel 2.3. (Gemeentelijk beleid) is in het gedeelte over het Structuurplan wel een passage opgenomen over het herstructureringsgebied /woongebied tussen de Tiaralaan en de Tjepke Visserstraat.

Het voormalige tennisbaan-terrein Turflân is niet vermeld.

Dit dient in de toelichting in hoofdstuk-onderdeel 2.3. mijns inziens wel te worden opgenomen als invulgebied / herstructureringsgebied.

In de toelichting bij het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan Workum - Oer de Dolte is niets te vinden dat het bestemmen van dit gebied tussen Begine, Turflân, Tiaralaan en Aldewei met S (Sport), dan wel het wellicht handhaven van een oude bestemming (met de oude danwel gewijzigde bepalingen), toelicht of motiveert.

De bestemming S (Sport) werkt ten nadele van de waarde van de omliggende eigendommen.

De realisering van deze bestemming zal dat nadeel groter maken en ook het woongenot aantasten.

De Nadere eisen, als geformuleerd in artikel 10, lid 3 kunnen daaraan niet tegemoetkomen.

Die nadere eisen richten zich overigens alleen op de plaats en de afmetingen van de bebouwing (gebouwen) en niet op de terreinen en activiteiten, voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten.

De nadelige effecten in de praktijk op het woongenot van de omwonenden (huurders en bewoners-eigenaren) en op de waarde van de aangrenzende grond en woningen worden door de Nadere eisen niet voorkomen.

- *De bestemming S (Sport) in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Workum - Oer de Dolte is strijdig met de tot nu toe gevolgde beleidslijn voor het voormalige tennisbaanterrein omdat het woningbouw niet toestaat en omdat het (o.a.) parkeren wel toestaat - zie artikel 10, lid 1, onderdeel g: parkeervoorzieningen*
- *en moet door een passende bestemming Wonen worden vervangen.*
- *Het voormalige tennisbaan-terrein Tûrflan dient in de toelichting in hoofdstuk-onderdeel 2.3. Gemeentelijk beleid alsnog te worden opgenomen als invulgebied / herstructureringsgebied voor woningbouw.*

4. Sloot langs de Tiaralaan

Aan de noordoost-zijde van de Tiaralaan ligt een sloot, bestemd als G (Groen).

Deze sloot is via een duiker in de Aldewei verbonden met het water (WA) tussen het park enerzijds en de bebouwing langs de Ielaak anderzijds en verder liggende water(partijen).

De sloot langs de Tiaralaan staat in open verbinding met de Dolte en heeft de functie de toevoer / afvoer van water naar / van het aanliggende gebied van de Tiaralaan en van achterliggende gebied mogelijk te maken. Dit laatste grote is globaal het gebied begrepen in destijds de 3^e herziening / bestemmingsplan Workum Oer de Dolte Fase 3 en van het park tesamen.

Voorzover mij bekend is deze sloot langs de Tiaralaan thans in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente Nijefurd.

Van de zijde van het Wetterskip Fryslân vernam ik dat het in het voornemen ligt dat dusgenaamd stedelijk water c.q. watergangen, als van de sloot langs de Tiaralaan, in de nabije toekomst in beheer en onderhoud - wellicht ook in eigendom - zal overgaan naar dat Wetterskip.

Gelet op het voorgaande en vooral op de doorstroom-functie van deze sloot is de bestemming G (Groen) niet juist en ongewenst.

Beter is het de bestemming water (WA) aan de sloot te geven.

Te meer omdat in artikel 14: Water een aanlegvergunningenstelsel in lid 3 is opgenomen, waardoor het zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van BenW verboden is deze waterloop te wijzigen of te dempen of oevers te vergraven.

Een dergelijk aanlegvergunningenstelsel is evenwel niet, nog niet dan wel niet meer opgenomen in artikel 7: Groen.

Bovendien wordt het huidige karakter van de Tiaralaan mede bepaald door de deze sloot en dit karakter met de sloot moet behouden blijven.

De sloot / watergang langs de noordoost-zijde van de Tiaralaan dient in plaats van de bestemming G (Groen) de bestemming WA (Water) te krijgen.

5. Verduidelijking artikel 16 (Wonen - 2)

In artikel 16 (Wonen -2) is in het tweede lid, sub 1, onder d. het volgende geformuleerd:

Een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, tenzij op de kaart in het bouwvlak een maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het op de kaart in het bouwvlak aantal zal bedragen.

Deze formulering is onduidelijk.

Het uitgangspunt in artikel 16 is dat een hoofdgebouw vrijstaand zal worden gebouwd, in het bouwvlak op de kaart.

Maar er kunnen in het bouwvlak ook hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd.

Dit kunnen qua type zijn 2 aaneengebouwde zijn, of 3 aaneengebouwde, enz. en rijtjeshuizen.

Het **type** aaneengebouwde hoofdgebouwen is in een bouwvlak met een maximum getal **wel** op de plankaarten aangegeven.

Met een rechtopstaand vierkantje-met-getal.

In de legenda van de plankaarten is een rechtopstaand vierkantje-met-getal bij de Aanduidingen beschreven, maar foutief (zie punt 6 van mijn opmerkingen hierna)

Het totale **aantal** woningen, vrijstaand en of combinaties van vrijstaand met het i.c.aangegeven (aangeduide) type meer-onder-een-dak, is in het bouwvlak **niet** aangegeven.

Dit schept onduidelijkheid.

De bestaande bebouwing zal qua aantal en type daardoor het nieuwe bestemmingsplan Workum- Oer de Dolte niet veranderen.

Maar voor de renovering van wijken of straten met woningen-onder-een-kap (2, 3 of rijtjeshuizen) of voor het herbouwen van woningen na een calamiteit, geven de op de kaarten aangegeven bouwvlakken en aantals-aanduidingen daarin over het type geen inzicht.

- Niet in wat binnen het bouwvlak aan totaal aan woningen mag worden gerealiseerd;
- Niet in de aantallen vrijstaande woningen,
- Niet in de aantallen woningen-onder-een-kap van het aangeduide type
- en niet in de aantallen van de mix van vrijstaand met woningen-onder-een-kap.

Artikel 16 (Wonen - 2) tweede lid, sub 1, onder d, moet helderder worden geformuleerd waardoor duidelijk wordt - in combinatie met de aanduidingen binnen het bouwvlak en de betreffende toelichting in de Aanduidingen in de legenda op de plankaarten wat

- (a) het totale aantal woningen in een bouwvlak maximaal is,
- (b) wat daarvan het maximaal aantal vrijstaande woningen is
- (c) wat daarvan het maximaal aantal woningen-onder-een-kap is en
- (d) welk type woningen-onder-een-kap het is (het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen).

6. Correctie van een Aanduiding in de legenda op de plankaarten

Mijn woning op de hoek van de Tiaralaan (huisnr. 9) en de Aldewei is vrijstaand.

In het bouwvlak is daarom geen aantal weergegeven.

De negen woningen van de Tiaralaan (huisnrs. 1 tot en met 8), die zijn gebouwd in 4 x twee-onder-een-kap woningen zijn tesamen in één bouwvlak weergegeven.

In dát bouwvlak is in een rechtopstaand vierkantje het getal 2 geplaatst.

Zie hiervoor kaart 2.

Voorzover ik kon nagaan is in alle bouwvlakken van de bestemming W-2 een dergelijk rechtopstaand vierkantje-met-getal opgenomen.

In de legenda behorende bij de kaarten 1 en 2 is bij Aanduidingen bij een dergelijk rechtopstaand vierkantje-met-getal 4 vermeld: maximum(bouw)hoogte.

In veronderstel dat dit in de legenda onjuist is.

In relatie tot artikel 16, lid 2, sub d zal bedoeld zijn: maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak.

In de legenda bij de kaarten 1 en 2 moet bij Aanduidingen achter 4 een andere omschrijving komen voor het maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak.

7. Aanlegvergunningenstelsel in artikel 7: Groen

In artikel 7: Groen ontbreekt een aanlegvergunningenstelsel.

In artikel 14: Water komt zoiets wel voor.

Ik bepleit dat ook in artikel 7: Groen een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen.

De bestemming Groen betreft met name ook het park Nij Mariënacker.

De sloten, waterpartijen en bermen - zie artikel 7, lid 1, onder f - zijn in hoge mate bepalend voor het park.

Dit park moet qua omvang en karakter behouden blijven.

In het Structuurplan Workum is dit ook aangegeven.

In hoofdstuk 10 (Programma van projecten en plannen) van het Structuurplan Workum is in paragraaf 3 (Invullocaties) onderdeel a (Mariënacker - Woonzorgcentrum) het volgende geformuleerd:

Het bestaande complex is en zal deels gesaneerd worden. Het hoofdgebouw is gehandhaafd en een aantal verouderde woningen is afgebroken en vervangen door het nieuwe appartementen gebouw "De Hosta". De tweede fase van de renovatie volgt in een later stadium. Uitgangspunt bij de reconstructie is dat het park aan de noordzijde van Mariënacker niet wordt aangetast. ().

Het nieuwe hoofdgebouw is inmiddels (2007) ook gerealiseerd.

Hetgeen daarover op blz. 25 van de Toelichting in het Voorontwerp wordt vermeld als de tweede vernieuwingsfase is niet meer in uitvoering maar daadwerkelijk gerealiseerd. De beschrijving moet worden geactualiseerd.

Zowel bij de realisering van "De Hosta" als bij de realisering van het nieuwe hoofdgebouw Nij Mariënacker zijn naar deze gebouwen gaande wegen voor motorvoertuigen helaas ookaangelegd in het park.

Zie daarvoor ook de kaart 2 bij het voorontwerp-bestemmingsplan Workum - Oer de Dolte.

Mijns inziens pleit dit ervoor om een aanlegvergunningenstelsel m.b.t. tot wegen, paden enz. op te nemen in artikel 7: Groen om verdere aantasting te voorkomen.

Opnieuw op te nemen, want dat was in eerdere versies wel het geval.

In het Toelichtende gedeelte van het thans voorliggende Voorontwerp is in hoofdstuk (onderdeel) 3.6. nog aanwezig.

Het luidt: Een in deze bestemming opgenomen aanlegvergunningen moet bewerkstelligen dat de ruimtelijk structurerende elementen voor het plangebied behouden blijven.

Kennelijk doelt ook het nog aanwezige onderdeel van de Overgangs- en slotbepalingen / artikel 26 :

Strafbepalingen met betrekking tot artikel 7 lid 13 op dit Aanlegvergunningenstelsel.

Desgevraagd is van gemeentewege tijdens de voorlichting / inspraakavond op 5 juli 2007 geantwoord dat als ten gevolge van een fout tekstgedeelten over een aanlegvergunningenstelsel binnen de bestemming Groen nog voorkomen in het Voorontwerp. En dat in het betreffende artikel Groen het aanlegvergunningenstelsel eruit is gehaald omdat dit ging over het kappen van bomen. Het kappen van bomen is al in de APV geregeld en de gemeente wil geen dubbele regelgeving.

Of het kappen van bomen, met of zonder vergunning van de gemeente, geregeld is in de APV of in een gemeentelijke Bomenverordening is mij verder onbekend.

Een gemeentelijke Bomenverordening wordt namelijk wel genoemd in het voorstel van BenW aan de raad over het vaststellen van de grenzen bebouwde kom voor de Boswet (raadsvergadering 14 juni 2005).

Aan het voorstel ontleen ik dat binnen de bebouwde kom Boswet - zoals het park van Nij Mariënacker - alleen de gemeentelijke Bomenverordening van toepassing is. Voorts dat het vaststellen van een Bebouwde Kom Boswet de gemeente zelf de verantwoordelijkheid voor het bosbeleid binnen de bebouwde kom geeft.

Overigens worden APV en (eventueel) een gemeentelijke Bomenverordening niet genoemd in hoofdstuk 5 (Planbeschrijving), onderdeel 3 (Relatie met aanverwante wet- en regelgeving).

Mijns inziens ten onrechte, gelet op het belang van het behoud van de omvang en de hoedanigheid van het park.

Mijn opmerking thans is er op gericht het park als zodanig en qua omvang te behouden en niet aan te tasten in bijvoorbeeld het bomenbestand, de waterpartijen en (wandel)paden en andere begroeiing, door wegen voor motorvoertuigen enz..

Het voornemen het park in te richten of te gaan herinrichten is genoemd in het voorstel van BenW van Nijefurd voor het door de raad op 8 mei 2007 genomen Voorbereidingsbesluit Spoardyk.

De volgende overwegingen werden in het besluit vermeld:

Gelet op:

- het feit dat er een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied Workum - Oer de Dolte;
- het feit dat een stedenbouwkundige visie wordt opgesteld voor het bovengenoemde gebied;
- het feit dat er in het bovengenoemde gebied vele ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zullen gaan plaatsvinden;
- het feit dat het gewenst is dat de gemeente een instrument heeft om mogelijk ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen, die nog wel passen binnen het huidige (vigerende - toevoeging De Jager) bestemmingsplan, tegen te gaan;
- de bepalingen in artikel 21 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) t.a.v. de inwerkingtreding van het besluit;
- artikel 21 lid 6 van de WRO en het feit dat er een structuurplan opgesteld is voor Workum, Besluit (enz.)

Over de inrichting of herinrichting van het park Nij Mariënacker is niets bekend.

Wat dienaangaande als ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen zijn - die nog wel passen in het vigerende bestemmingsplan voor (ook) het park - is ook onbekend.

Het kan zijn dat het vigerende bestemmingsplan toekomstige ontwikkelingen toestaat die de gemeente wel wenst.

Bijvoorbeeld (verdere) wegeaanleg in het park t.b.v. het hoofdgebouw Nij Mariënacker, het gebouw De Hosta, t.b.v. de nog te renoveren gebouwen in de zuid-oostelijke hoek (zie hierna mijn volgende punt de, daarin vermelde blokken Mariënacker Workum 1 tot en met 5).

Van verdere aantasting van het park ook voor die ontwikkelingen ben ik geen voorstander.

Om dit en andere nadelige ontwikkelingen voor het park Nij Mariënacker te voorkomen is een daartoe strekkend Aanlegvergunningstelsel in artikel 7: Groen mijns inziens nodig.

- *In de toelichting in hoofdstuk (onderdeel) 3.6. Groenvoorzieningen moet het vermelde over het Aanlegvergunningstelsel gehandhaafd blijven.*
- *In de toelichting in hoofdstuk (onderdeel) 3.6. Groenvoorzieningen moet toegevoegd worden een verklarende passage over het kappen van bomen in het park Nij Mariënacker, de APV en/of de gemeentelijke Bomenverordening.*
- *In artikel 6: Groen moet (opnieuw) een Aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.*
- *Het wijzigen en/of dempen van sloten en waterpartijen en het vergraven van oevers moet in dit Aanlegvergunningstelsel worden opgenomen, ongeveer op de wijze waarop dit ook in artikel 14: Water dat het geval is.*
- *Ook het kappen van bomen en het aantasten van belangrijke structurerende elementen moeten in dit Aanlegvergunningstelsel worden opgenomen*
- *In artikel 26 : Strafbepalingen dient het gedeelte m.b.t. artikel 7 v.w.b. het aanlegvergunningstelsel gehandhaafd blijven.*

8. Wijziging artikel 7: Groen m.b.t. woonstraten

Verdere aantasting van het park dreigt sluipenderwijs voort te gaan .

Dit door de aanstaande realisering van de vervangende nieuwbouw in het grote bouwvlak (met bebouwingspercentage 50%) zuidelijk van het park./ oostelijk van "De Hosta".

Blz. 25 van de Toelichting in het Voorontwerp vermeldt daarover het volgende: Verwacht mag worden dat op termijn ook de bij het complex behorende 'aanleun'-woningen worden gerenoveerd dan wel worden vervangen door nieuwbouw.

Deze formulering moet ook worden geactualiseerd.

Voor deze renovatie c.q. vervangende nieuwbouw zijn namelijk inmiddels bouwvergunningen verleend.

Het betreft :

- Mariënacker Workum (blok 2+3+4+5) BA.2007014 : veranderen en vergroten van portiekwoningen (verleend 6-3-2007)
- Mariënacker Workum (blok 1) BA. 2007013: veranderen en vergroten van portiekwoningen (verleend 19-6-2007)

Een van deze blokken is qua bouw gesitueerd tot aan / op de grens van het bouwvlak W-WC: Wooncentrum, grenzend aan het park, Bestemming G: Groen).

In de tekeningen bij de bouwvergunning is het verloop van paden en/of wegen niet op te maken voor wat betreft de ligging in het park en evenmin de ligging in het betreffende gedeelte met de bestemming W-WC.

Opmerkelijk is voorts dat in de bestemming W-WC - voor wat betreft de in totaal 5 blokken - zowel op de plankaart als in artikel 17 geen gewag maakt van wegen of die toont .

Wel formuleert artikel 17 in lid 1 dat de aangewezen gronden ook zijn bestemd voor de daarbij behorende [c] parkeervoorzieningen, [d] tuinen, erven en terreinen en [e] bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In dit verband viel mij op dat in artikel 7: Groen de gronden in lid 1, onderdeel (e) ook bestemd - zij het ondergeschikt - voor woonstraten.

Het begrip woonstraat is verder in het voorontwerp niet te vinden; niet in de toelichting, niet in de begripsbepalingen en niet bestemmingsartikelen, die met wonen te maken hebben (W-1, W-2, W-WC, W-WG).

Als het bedoeling is om middels dit artikellid-onderdeel woonstraten in het park mogelijk te maken, dan is dat een verdere aantasting van het park.

Ik ben daar tegen

- *In artikel 7: Groen, lid 1, dient het onderdeel (e) m.b.t. woonstraten te vervallen.*
- *In de toelichting moet bij het gedeelte over Groen ondubbelzinnig duidelijk worden geformuleerd dat in de bestemming Groen voor wat betreft het park geen wegen, woonstraten of toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen of dienstwegen (bevoorrading en afvoer) zullen komen ten behoeve van de aangrenzende woon-bestemmingen.*

9. Wonen en aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsmatige activiteiten.

De mogelijkheden die het voorontwerp-bestemmingsplan Workum -Oer de Dolte geeft voor het aan huis uitoefenen van beroepen en bedrijfsmatige activiteiten zijn

- qua behoefte niet onderbouwd,
- door de regeling van de uitwerking in de bepalingen voor de bestemmingen Wonen (W - 1 en W - 2) te royaal en weinig doordacht,
- ongeschikt voor beperking van de (bijkomende) activiteiten en effecten binnen en buiten de woningen met bijgebouwen en percelen (naar de aangrenzende woningen en met name de bewoners daarvan) en naar de aangrenzende publieke ruimte door verkeer en parkeren
- in de praktijk niet te handhaven.

Kortom:

Het op deze wijze bij recht ruimte te geven aan de vermenigig van de woonfuncties met tal van activiteiten van beroep en bedrijf bij alle woningen binnen de bestemmingen W - 1 en W-2 is ongewenst.

Het Structuurplan Workum is duidelijk geënt op de gedachte tot het ruimtelijk scheiden en zo goed mogelijk geleiden van de activiteiten en het bouwen en bestemmen voor wonen, werken en bedrijvigheid, voorzieningen, recreëren en voor het verkeer.

Het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan verlaat dat uitgangspunt.

()

In de praktijk zal dit er toe leiden dat woonwijken, waarin nu rustig woongenot mogelijk is, gaandeweg ongewenst zullen worden beïnvloed.

Een ongewenst wens- en streefbeeld ligt mijns inziens derhalve ten grondslag aan de betreffende bepalingen en bijbehorende toelichting.

Ongewenst ook omdat in toenemende mate bedrijvigheid en activiteiten onder invloed staan van de dusgenaamde 24-uur-zeven-dagen-per week economische ontwikkelingen.

Ongewenst, hoezeer ook alle in het voorontwerp opgenomen artikel-onderdelen van W-1 en W-2, toelichtingen en bijbehorende bijlagen pogen ongewenste ontwikkelingen en effecten te begeleiden, te beperken, tegen te gaan of te voorkomen.

Als ergens zal hier de negatieve praktijk sterker blijken te zijn dan de leer van de goede bedoelingen, i.c. het voorliggende bestemmingsplan.

Hieraan kan maar ten dele tegemoet worden gekomen door het opnemen van een (aanleg)vergunningenstel in de bepalingen W-1 en W-2.

Ook in combinatie met een stringente formulering van een toegesneden (aanleg)vergunningenstel in de bepalingen W-1 en W-2 en met minder ruime mogelijkheden voor de beoogde activiteiten aan huis van beroep en bedrijf is de combinatie van wonen en werken-aan-huis in algemeenheid niet te regelen.

Een toetsing voor concrete gevallen kan niet worden gemist alvorens concrete gevallen toe te staan. Maar niet door op voorhand het recht daartoe te geven krachtens het bestemmingsplan.

Mede tegen de achtergrond van het Structuurplan Workum en het ontbreken van enige openbare discussie in de gemeenteraad van de nieuwe beleidslijn voor wonen-in-combinatie-met-werken-aan-huis is mijns inziens de gemeente nalatig geweest.

Nalatig mijns inziens in haar bovenvermelde brief van 21 juni 2007, op de inspraakavond op 5 juli 2007 en in de op die avond uitgereikte informatiebundel met betrekking tot het - voor Workum nieuwe - element in het voorontwerp-bestemmingsplan Oer de Dolte van de vermenging van de woonfunctie en ruime mogelijkheden voor werken-aan-huis, zowel in de voorlichting ten principale als ten aanzien van de uitwerking.

Dat de inspraakperiode over het voorontwerp in de vakantie valt is daarenboven te betreuren.

Ook het ontbreken van voorlichting van gemeentewege in het weekblad Friso over de inhoud van het voorontwerp en van een verslaggeving in Friso van de gehouden inspraakavond komt de betrokkenheid van de burgers in deze fase van de procedure niet ten goede..

Ik vind dat meer dan jammer en op zijn minst gemiste kansen.

Dit bestemmingsplan Workum - Oer de Dolte betreft meer dan 3/5 van de totaliteit van Workum en is te verstrekken om onder tijdsdruk van een voorgenomen procedure-lijn zo tot stand te komen.

- *Door de gemeente dient beter dan tot nu toe voorlichting en informatie en publiciteit te geven - binnen en buiten het kader van de lopende planologische procedure van het bestemmingsplan Oer de Dolte - zowel ten principale als over de uitwerking van het nieuwe element van de vermenging van de woonfunctie en ruime mogelijkheden voor werken-aan-huis en de keuzen onderbouwen en motiveren*
- *De discussie, op voorstel van Ben W, in de gemeenteraad en daarbuiten in de inspraak, over het nieuwe element van de vermenging van de woonfunctie en de ruime mogelijkheden voor werken-aan-huis moet ook ten principale voor de raad en de bewoners mogelijk zijn en zich niet slechts beperken tot de planologische uitwerking van een reeds door BenW gemaakte keuze van het nieuwe element van de vermenging.*

Uw reactie op mijn opmerkingen zie ik met belangstelling tegemoet.

Uiteraard ben ik bereid mijn opmerkingen nader toe te lichten.

Als u er prijs op stelt zend ik u deze brief alsnog ook per e-mail toe.

Met vriendelijke groet,

J.W.M. de Jager

Sneek
Ontvangen

Datum 10 MEI 2017

BIJLAGE

Zienswijze

Ontwerp-omgevingsvergunning uitgebreide procedure,
Workum, Turflân 11-001 t/m 11-029, garageboxen

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
WORKUM - OER DE DOLTE**

**Reactienota Zienswijzen
Workum - Oer de Dolte**

Code 04-50-16 / 25-03-09

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. ZIENSWIJZEN EN DE GEMEENTELIJKE REACTIES HIEROP	1
2. 1. J.W.M. de Jager	1
2. 2. Ing. S. Bosma, Mw. J.H. Blokland	3
2. 3. P.S.G. Scholte	5
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	6

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan *Workum - Oer de Dolte* heeft in eerste instantie vanaf 19 december 2008 en vanwege een rectificatie vanaf 23 januari 2009 6 weken in het gemeentehuis te Workum ter visie gelegen. Tijdens deze periode(s) kon een ieder zienswijzen indienen. Hiervan is gebruik gemaakt door:

- 1) drs. J.W.M. de Jager, Tiaralaan 9, 8711 CA Workum;
- 2) ing. S. Bosma en J.H. Blokland, Blokmakerij 7, 8711 KL Workum;
- 3) ing. P.S.G. Scholte, Algeraburren 26, 8711 BR Workum.

2. ZIENSWIJZEN EN DE GEMEENTELIJKE REACTIES HIEROP

2. 1. J.W.M. de Jager

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het niet meer als zodanig in gebruik zijnde sportterrein, gelegen tussen de woonbebouwing van de Turflân, Tiaralaan en Aldewei. Reclamant geeft een chronologisch overzicht van beleidsstukken die van toepassing zijn op het terrein, zoals het Structuurplan, het Woonplan en het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast beschrijft reclamant het voornemen van een projectontwikkelaar om in 1996 het voormalige tennisterrein te ontwikkelen met garageboxen. Wegens een gebrek aan urgente noodzaak en wegens bezwaren van omwonenden, is door de gemeente toentertijd besloten geen vrijstelling van het toenmalig vigerende bestemmingsplan te verlenen. Tot slot beschrijft reclamant een grondtransactie tussen de gemeente Nijefurd en twee particulieren. De gemeente heeft de grond van het sportterrein geruild met grond van de genoemde particulieren. De grond ligt op het bedrijventerrein Burevaart. Reclamant geeft aan dat de gemeente in het kader van deze ruiling heeft toegezegd dat zij zich in zal zetten om garageboxen planologisch mogelijk te maken op het oude sportterrein.

Reactie: De gemeente neemt hetgeen de reclamant omschrijft voor kennisgeving aan. Op dit moment zijn er geen concrete plannen die aanleiding geven om de bestemming te wijzigen. Omdat het door reclamant beschreven proces niet relevant is voor dit bestemmingsplan wordt hierop niet verder ingegaan.

Reclamant geeft vervolgens een toelichting op de reactie van de gemeente Nijefurd op de inspraakreactie die reclamant heeft ingediend op het voorontwerp-bestemmingsplan. Reclamant stelt dat het voorliggende bestemmingsplan woningbouw op het sportterrein mogelijk zou moeten maken en stelt dat de redenen die de gemeente geeft om woningbouw nu niet op te nemen (geen goede ontsluiting, geen woningbouwcontingent en woningbouw is nu niet aan de orde) geen juiste argumenten zijn. Reclamant stelt dat in het Woonplan aangegeven is dat het terrein geschikt is voor woningbouw.

Reactie: De gemeente ziet geen aanleiding haar standpunt te wijzigen
Omdat er op dit moment geen concrete plannen met het onderhavige terrein zijn, wordt er uitdrukkelijk voor gekozen de huidige bestemming vooralsnog te handhaven.
Daarnaast zijn de in het Woonplan opgenomen plannen onderverdeeld in 'harde' en 'zachte' plannen. Het betreffende terrein staat in het Woonplan aangegeven als zacht. Aangezien er op dit moment geen duidelijkheid over eventuele ontwikkelingen wordt gegeven door de eigenaar, is de bestemming dus gehandhaafd.

Reclamant stelt dat de bouwregels binnen de bestemming "Sport" te ruim zijn en wijst op de mogelijkheid van lichtmasten tot 25 meter en tribunes tot 8 meter.

Reactie: De gemeente kan zich vinden in de zienswijze dat de bouwregels voor de bestemming "Sport" in vergelijking met het nu nog vigerende bestemmingsplan te ruim zijn voor het terrein gelegen tussen de Turflân, de Tiaralaan en de Aldewei. Een algehele beperking van de bouwregels voor de bestemming "Sport" zou een beperking opleveren voor het sportterrein rond zwembad "De Rolpael". Voor het betreffende terrein zullen dan ook aparte bouwregels worden opgenomen die aansluiten bij de vigerende regeling. Dit wil zeggen dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 5 meter toegestaan zijn met een mogelijkheid tot verhoging tot 20 meter via een ontheffing.

Tot slot stelt reclamant dat het toekomstige gebruik van het sportterrein al bekend is en dat de gemeente zich toegelegd heeft om garageboxen mogelijk te maken op het terrein.

Reactie: Zoals hiervoor aangegeven, zijn er geen concrete bouwplannen voor het sportterrein. Er is daarom ook geen reden om de bestemming "Sport" die nu op het voormalige tennis-terrein ligt, te wijzigen. Pas bij concrete plannen voor ontwikkelingen zal, indien wenselijk en noodzakelijk een planologische aanpassing plaatsvinden. Dit houdt in dat er voor eventuele nieuwe ontwikkelingen die in strijd zijn met de bestemming "Sport", voor het terrein een aparte planologische procedure doorlopen zal worden. De gemeente zal altijd gedurende dat planologische proces een afweging (moeten) maken over bijvoorbeeld de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de inpassing van een nieuwe ontwikkeling. Daarbij vindt de gemeente het wenselijk om de inwoners bij nieuwe ontwikkelingen te betrekken en planologische procedures zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen.

Het kan daarom nooit zo zijn dat een nieuwe ontwikkeling 'al vast staat' zonder dat deze planologisch geregeld is. De constatering van reclamant dat al vast staat dat er garageboxen komen, is dus feitelijk onjuist.

Voorstel: Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze van de heer De Jager tegemoet te komen, met uitzondering van de bouwregels op het sportterrein gelegen tussen de Turflân, de Tiaralaan en de Aldewei. De regels zullen aangepast worden op de wijze zoals hiervoor is aangegeven.

2. 2. Ing. S. Bosma en mw. J.H. Blokland

Reclamanten herhalen de inspraakreactie die zij hebben ingediend op het voorontwerp-bestemmingsplan Oer de Dolte voor wat betreft de 30-kilometer zones. Zij stellen dat wegen die ingericht zijn als 30-kilometer-zone duidelijk herkenbaar moeten zijn en ook als zodanig moeten zijn aangeduid. Tevens stellen zij dat er geen sprake van handhaving is op 30-kilometer-wegen.

Reactie: De gemeente handhaaft haar reactie zoals deze gegeven is in het hoofdstuk Inspraak en Overleg.
Het bestemmingsplan is het juridisch en planologisch instrument om functie, bouwwerken en werken/werkzaamheden binnen een gebied te regelen.
Het plan zegt in die zin dus alleen iets over de functie van een bepaalde bestemming, zoals in dit geval de bestemming "Verkeer". Over de uiteindelijke inrichting en eventuele handhaving binnen deze gebieden, zegt het bestemmingsplan niets, het geeft de randvoorwaarden waarbinnen een eventuele inrichting plaats kan vinden. Het bestemmingsplan is hier ook niet het aangewezen instrument voor.
Wel is voor de doorgaande wegen de bestemming "Verkeer" opgenomen en is de rest van de wegen aangewezen als "Verkeer - Verblijf". Binnen de laatste bestemming vallen, naast de straten, ook de aangrenzende parkeer-, groen- en speelvoorzieningen. De verblijfsfunctie staat binnen deze bestemming centraal, terwijl in de bestemming "Verkeer" de verkeersfunctie centraal staat.

Reclamant herhaalt een eerder standpunt ten aanzien van de hogere goothoogte van bijgebouwen, namelijk 3.50 meter in plaats van 3 meter. Reclamant stelt dat de conclusie van de gemeente, dat niet in alle gevallen de maximum hoogte gebruikt zal worden en vaak aangesloten zal worden op de goothoogte van het hoofdgebouw, onjuist is en vreest een lelijke villawijk met hoge bijgebouwen.

Reactie: De gemeente herhaalt dat zij streeft naar uniformiteit in de voor Nijefurd van toepassing zijnde bijgebouwenregelingen.

Alleen als er voor een bepaald gebied zwaarwegende argumenten zijn om hiervan af te wijken, zoals bijvoorbeeld een beschermd stadsgezicht, kan het wenselijk zijn een afwijkende regeling op te nemen. Daarnaast worden bouwplannen altijd aan redelijke eisen van de welstand getoetst. De gemeente kan zich dan ook niet vinden in het beeld dat reclamant schetst van het plangebied.

Reclamant stelt dat Oer de Dolte niet bepaald ruimtelijk is opgezet, gezien de kavelgrootte en aangelegde straatjes.

Reactie: Het bestemmingsplan biedt weliswaar een actueel juridisch kader, maar is conserverend van aard. Het aanpassen van kavelgroottes en straten past niet binnen het conserverende karakter van het bestemmingsplan en is hier dan ook niet aan de orde.

Reclamant merkt op dat de grootte van bijgebouwen, onder bijzondere voorwaarden, vergroot is van 60 m² naar 100 m². Reclamant stelt dat dit afbreuk doet aan de stedenbouwkundige opzet van Oer de Dolte en vreest dat doorkijkjes verloren gaan en er grote loodsen bij woningen gerealiseerd zullen worden. Tot slot wordt gesteld dat de voorwaarden die gesteld worden aan het maximum te bebouwen oppervlakte van het bouwperceel, geen garantie is voor een objectieve meetkundige beoordeling.

Reactie: Uitgangspunt van de gemeente is dat bijgebouwen ruimtelijk ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdgebouwen. Om dit te regelen is in de regels een aantal voorwaarden opgenomen. Carports moeten bijvoorbeeld minimaal 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel gebouwd worden; bijgebouwen op minimaal 3 meter. Dit voorkomt een massieve bebouwingswand en maakt het bijgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ook de bouwhoogte is ondergeschikt aan het hoofdgebouw door maximaal een bouwhoogte van 6 meter toe te staan terwijl minimaal 1 meter lager dan het hoofdgebouw gebouwd moet worden. De gezamenlijke oppervlakte mag vervolgens niet meer zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw en niet meer dan de helft van het bouwperceel, exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw. De gemeente acht het dus niet waarschijnlijk dat er grote loodsen gebouwd worden op een perceel. Doordat er gebruik is gemaakt van objectieve criteria (bouwhoogtes, afstanden ten opzichte van de gevellijn, enzovoorts), is volgens de gemeente een voldoende objectief meetcriterium voor het bouwen van bijgebouwen gemaakt.

Reclamant stelt dat de garage van het perceel Blokmakerij 7 buiten het bebouwingsvlak valt en stelt dat dit onjuist is. Bedoelde garage is aangebouwd aan het hoofdgebouw en is als zodanig een integrerend onderdeel

van het hoofdgebouw. Reclamant verwijst naar artikel 3.2.1. van de regels waarin staat dat een gebouw binnen het bouwvlak gebouwd moet worden.

Reactie: Reclamant verwijst naar de regels behorende bij de bestemming "Agrarisch - Bedrijf". Het perceel aan de Blokmarkerij 7 valt echter onder de bestemming "Wonen - 1". Binnen deze bestemming moeten hoofdgebouwen binnen het bebouwingsvlak gebouwd worden. Bijgebouwen mogen, mits voldaan wordt aan de eisen in de regels zoals gesteld in artikel 15.2., daarbuiten gebouwd worden.

Reclamant vindt dat het voorliggend bestemmingsplan uitsluitend de behoefte tot standaardisatie aangeeft en noemt dit een 'eenheidsworst'. De aanpassingen aan het plan zijn volgens de reclamant zonder gedegen verkeerstechnische en esthetische kennis tot stand gekomen.

Reactie: De gemeente Nijefurd beoogt met de actualisatie van al haar bestemmingsplannen inderdaad tot een standaardisatie te komen. Dit zorgt voor een helder en doorzichtig toetsingskader voor zowel de gemeente als haar burgers. Tot slot wil de gemeente benadrukken dat het voorliggend bestemmingsplan met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is opgesteld met als doel het maken van een actueel juridisch-planologische regeling voor Oer de Dolte.

Voorstel: Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze van de heer Bosma en mevrouw Blokland tegemoet te komen.

2. 3. P.S.G. Scholte

Reclamant stelt dat de afmeting van 100 m² voor bijgebouwen te groot is. Dergelijke gebouwen lijken op woonhuizen of werkplaatsen en zijn gezichtsbelemmerend.

Reactie: Zie voor een reactie ten aanzien van de bijgebouwen-regeling ad 2.2.

Reclamant stelt dat de realisatie van boothuizen in het voorgaande bestemmingsplan niet mogelijk was en stelt dat dit ongewenst is in verband met behoud van het open karakter van Fryslân.

Reactie: Een boothuis is een bijgebouw en mag dus gerealiseerd worden volgens de daarvoor geldende regels. Woningen aan het water krijgen geen extra ruimte om bijgebouwen te realiseren. Boothuizen moeten dus binnen de ruimte die de opgenomen bijgebouwenregeling biedt, gerealiseerd worden. Dit voorkomt dat percelen volgebouwd worden met bijgebouwen, waaronder boothuizen.

Voorstel: Voorgesteld wordt om niet aan de reactie van de heer Scholte tegemoet te komen.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Gedurende het proces is geconstateerd dat onder andere voor sommige delen van het plangebied abusievelijk een ten opzichte van het huidige bestemmingsplan beperkender bouwregeling is opgenomen hetgeen uiteraard niet de bedoeling is geweest. Voor die delen wordt het dan ook wenselijk geacht het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen. Het gaat daarbij om de navolgende aanpassingen:

- 1) Naar aanleiding van nieuwbouw van een woning aan de Mouterij 7 is het bouwvlak aangepast.
- 2) De bestemming van een deel van de woningen binnen de bestemming "Wonen - 1" is aangepast naar "Wonen - 2" overeenkomstig de vigerende regeling.
- 3) De bouwhoogte binnen de bestemming "Wonen - 1" is aangepast van 7 meter naar 8,50 meter, overeenkomstig de vigerende regeling.
- 4) Er is een nieuwe bestemming "Wonen - 3" toegevoegd. Binnen deze bestemming is een maximum goothoogte van 3,50 meter en een maximum bouwhoogte van 8,50 meter toegestaan, zonder een minimum dakhelling. De overige bestemmingen worden doorgenummerd.

===

Zienswijze

Ontwerp-omgevingsvergunning uitgebreide procedure,
Workum, Turflân 11-001 t/m 11-029, garageboxen

Uw kenmerk: -

Ons nummer: u16.008981



Behandeld door: mevrouw R. Zuidema

Telefoon: 14 0515

Drs. J.W.M. de Jager

Tiaralaan 9

8711 CA WORKUM

Sneek, 22 september 2016

Onderwerp: Reactie verzoek om informatie
bouwrijp maken en verzoek om uitstel
werkzaamheden perceel Turflân 11 te
Workum

VERZONDEN 22 SEP 2016

Geachte heer/mevrouw,

Op 8 september 2016 hebben wij uw schrijven van 7 september 2016 ontvangen. Hierin verzoekt u om informatie met betrekking tot het bouwrijp maken van perceel Turflân 11 te Workum en om uitstel van de aanvang van deze werkzaamheden. U geeft aan dat u een schrijven van de Okma Bouw & Renovatie gedateerd 1 september 2016 heeft ontvangen waarin staat vermeld dat het perceel Turflân 11, plaatselijk bekend als de voormalige tennisbaan, bouwrijp zal worden gemaakt.

Naar aanleiding van uw schrijven heeft op 9 september 2016 een gesprek tussen u, mevrouw Keulen-Visser en heer ten Klooster, van het team vergunningen gemeente Súdwest-Fryslân, plaats gevonden. In het gesprek heeft u uw verwachtingen en bedoeling van uw verzoek kenbaar gemaakt. Daarbij bleek dat het u onbekend is welke werkzaamheden in het kader van bouwrijp maken zullen worden uitgevoerd. In het gesprek heeft de heer Ten Klooster u reeds geïnformeerd over de procedure betreffende de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van garageboxen in strijd met het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van uw schrijven heeft mevrouw Keulen-Visser telefonisch navraag gedaan bij Lautenbag architectuur (gemachtigde van Okma Bouw & Renovatie). Daarbij bleek dat Okma Bouw & Renovatie voornemens is het perceel Turflân 11 op te schonen om archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren. De werkzaamheden zullen bestaan uit het verwijderen van beplanting en door derden gestort afval. Tevens bleek dat het door u ontvangen schrijven is bedoeld om aanwonenden aan te sporen hun goederen van het perceel Turflân 11 te verwijderen.

Zoals afgesproken tijdens voornoemd gesprek hierbij een schriftelijke reactie betreffende uw verzoek om informatie.

Werkzaamheden versus vergunningplicht

Zoals hiervoor is aangegeven omvat het bedoelde bouwrijp maken uit het opschonen van het perceel en daarmee het verwijderen van beplanting. Zover nu bekend zal daarbij de (oorspronkelijke) ondergrond ongeroerd blijven. Voor deze werkzaamheden geldt geen vergunningsplicht op grond van artikel 2.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingswet (hierna Wabo).

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 2 maart 2016 hebben we een aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van garageboxen in strijd met het bestemmingsplan ontvangen. Voor het realiseren van de voorgenomen garageboxen is op grond van artikel 2.1 lid 1 Wabo een vergunning benodigd voor de activiteit bouwen en de activiteit strijdig planologisch gebruik.

Het perceel Turflân 11 heeft in het geldende bestemmingsplan "Workum - Oer de Dolte" de bestemming Groen. De bouw van de voorgenomen garageboxen zijn niet bij recht toegestaan op gronden met de bestemming Groen. Indien een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd die in strijd is met het bestemmingsplan, wordt deze conform artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. Betreffende deze aanvraag is sprake van een afwijkingsmogelijkheid op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo. Deze afwijking kan slechts verleend worden als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvrager van de vergunning dient met een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uiteraard zal deze ruimtelijke onderbouwing evenals als de aanvraag met alle andere bijbehorende bescheiden worden getoetst of voldaan wordt aan de geldende regelgeving.

Onderdeel van de genoemde ruimtelijke onderbouwing is of sprake kan zijn van verstoring dan wel beschadiging van eventueel aanwezige archeologische waarden. Daarom zal, nadat het perceel is opgeschoond, archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De Wabo kent twee procedures voor de behandeling van een aanvraag om omgevingsvergunning;

1. De reguliere voorbereidingsprocedure ($\pm$ 8 tot 14 weken);
2. De uitgebreide voorbereidingsprocedure ($\pm$ 6 tot 8 maanden).

In de meeste gevallen is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit is een relatief eenvoudige en kortdurende procedure. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van garageboxen in dezen, dient volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden behandelen.

Na de beoordeling van de aanvraag en bijbehorende bescheiden door de verschillende disciplines binnen de gemeentelijke organisatie zal een (vooroverleg)reactie gevraagd worden met de provincie Fryslân. Aan de hand van de uitkomsten van de toetsing en reacties uit het vooroverleg zal een ontwerpbesluit worden opgesteld. Dit kan een vergunning dan wel een weigering zijn. In beide gevallen wordt de zelfde procedure doorlopen.

Het ontwerpbesluit zal voor een periode zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Binnen deze periode kan een ieder door middel van een zienswijze te reageren op een ontwerpbesluit. De kennisgeving van het ontwerpbesluit en daarmee de reactieperiode voor een ieder, wordt kenbaar gemaakt op de website <http://overuwbuilt.overheid.nl>.

Vervolgens zal een besluit worden genomen op de ingediende aanvraag waarbij de eventueel ingediende zienswijzen in overweging dienen te worden genomen. Het definitieve besluit wordt aan de aanvrager en anderen welke een zienswijze hebben ingediend, schriftelijk kenbaar worden gemaakt. Het besluit wordt tevens kenbaar gemaakt op de website <http://overuwbuilt.overheid.nl>. Tegen het definitieve besluit kunnen belanghebbenden vervolgens beroep instellen. Er hoeft dan niet eerst nog een bezwaarschrift te worden ingediend.

Ten Slotte

We geven u in overweging gebruik te maken van de mogelijkheid om zich aan te melden voor de email-attendering van publicaties in uw omgeving dan wel de gehele gemeente. U kunt zich aanmelden via de website <http://overuwbuurt.overheid.nl>.

De artikelen en wetgeving waarna verwezen wordt in dit schrijven kunt u raadplegen via de website <http://wetten.overheid.nl/zoeken>

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor alle volledigheid merken wij op dat wij er vanuit gaan uw schrijven van 7 september 2016 hiermee te hebben afgedaan.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Súdwest-Fryslân
medewerker team Vergunningen,

R. Zuidema