



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**GEBROEDERS BONNEMASTRIJTE,  
THOMASHOF WORKUM`**



**Rho**

**—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**20-02-2017**

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

**BIJLAGE**

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Bijlage 1 | Toetsingskaart          |
| Bijlage 2 | Beeldkwaliteitscriteria |

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de zuidzijde van Workum wordt de woonwijk Thomashof ontwikkeld. Deze wijk bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Aan de zuidzijde van de Gebroeders Bonnemastrijtte was oorspronkelijk een appartementengebouw gepland. De vraag naar appartementen is uitgebleven. Daarom is in 2012 in afwijking van het destijds geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twee rijen van vijf grondgebonden woningen. Daarbij werd al uitgegaan van de bouw van twee vrijstaande woningen op de uiteinden van deze rijen. Omdat daar destijds geen concreet bouwplan voor was, zijn deze twee woningen niet vergund. De rijenwoningen zijn inmiddels gerealiseerd. Inmiddels zijn de twee kavels voor de vrijstaande woningen ook verkocht. Echter, in de actualisatie van het bestemmingsplan van 2015 zijn de twee vrijstaande woningen niet opgenomen. Daarom zijn de bouwplannen in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente Súdwest-Fryslân wil in principe medewerking verlenen aan het project. Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en zal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

### 1. 2. Locatie

De ontwikkeling vindt plaats in de nieuwe wijk Thomashof, die aan de zuidzijde van de kom van Workum wordt ontwikkeld. De Gebroeders Bonnemastrijtte ligt aan de zuidelijke rand van het meest noordelijk gelegen woongebied. Het projectgebied wordt begrenst door de twee kavels op de hoeken van deze straat. De globale ligging van het projectgebied is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

### 1. 3. Planologische regeling

Op 19 februari 2015 is het bestemmingsplan *Workum – Thomashof* vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het oprichten van grondgebonden woningen alleen toegestaan binnen de bouwvlakken. Voor de geprojecteerde woningen zijn geen bouwvlakken opgenomen. Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan

### 1. 4. Leeswijzer

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

## **2. PROJECTBESCHRIJVING**

### **2. 1. Huidige situatie**

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

In het al ingerichte deel van Thomashof zijn globaal twee deelgebieden te onderscheiden, namelijk het waterrijke zuidoostelijke deel en een meer compact opgezet noordwestelijk deel. Het projectgebied betreft een tweetal nog onbebouwde kavels die op de overgang van deze twee gebieden liggen.

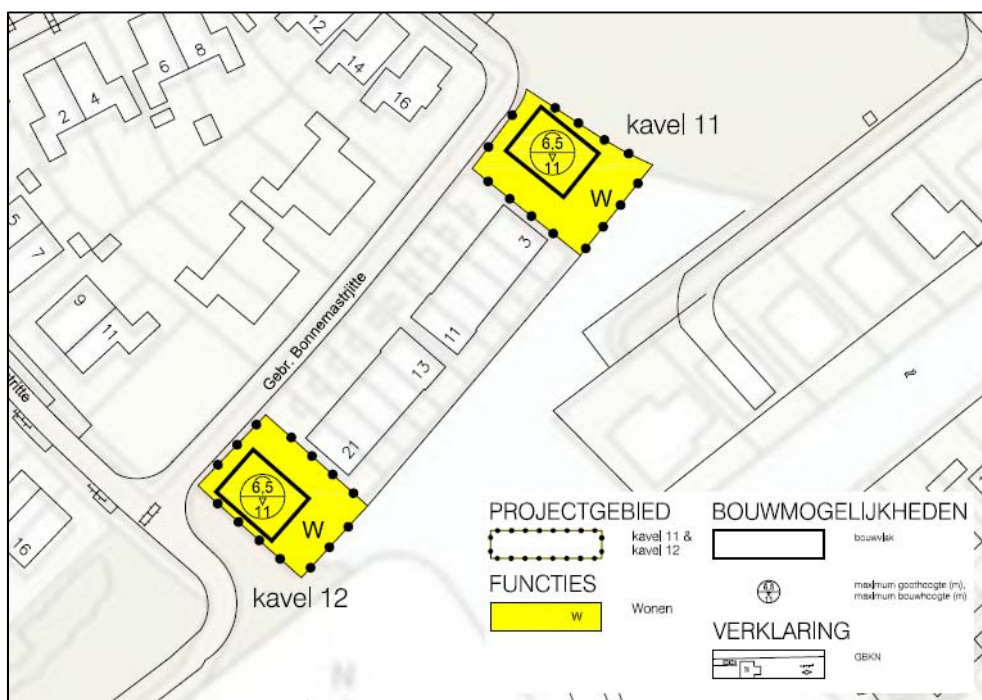
In deze overgang waren in het oorspronkelijke verkavelingsplan twee woongebouwen voorgesteld. Deze gebouwen komen te vervallen met het vergunnen van twee rijen van vijf grondgebonden woningen aan de Gebroeders Bonnemastjitte (tussen de twee delen van het projectgebied) en twee vrijstaande woningen aan de overzijde van het water, aan de Anne Westerhuisstjitte.

De bouw van twee vrijstaande woningen op de hoeken van de Gebroeders Bonnemastjitte was al het uitgangspunt in de aanvraag omgevingsvergunning voor de rijenwoningen in 2012, maar maakten daar geen deel van uit. Deze twee woningen zijn daardoor in de actualisering van het bestemmingsplan voor Thomashof niet vertaald naar bouwvlakken.

### **2. 2. Voorgenomen initiatief**

De aanvraag is gericht op het planologisch mogelijk maken van de twee vrijstaande woningen aan weersijden van de bestaande rijenwoningen. De bouwplannen voor deze woningen zijn nog niet uitgewerkt. Deze ruimtelijke onderbouwing dient voor het onderdeel 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. Bij de aanvraag voor deze activiteit hoort de tekening 'Toetsingskaart'. Deze is weergegeven in figuur 3 en opgenomen in bijlage 1.

Hierop zijn de nieuwe bouwvlakken waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden en de maximum goot- en bouwhoogte die hiervoor geldt weergegeven.



Figuur 3. Toetsingskaart

## 2. 3. Ruimtelijke inpassing

### Stedenbouwkundige inpassing

Dit project stelt het toevoegen van twee bouwvlakken voor vrijstaande woningen voor. De bouw van de twee woningen was voorzien bij het vergunnen van de bestaande rijenwoningen en completeert het beeld ter plaatse. Een impressie van de rijenwoningen aan de Gebroeders Bonnemastrjitte met de nu geprojecteerde woningen is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Impressie van de woningen aan de Gebroeders Bonnemastrjitte

Het project voegt zich naadloos in de bestaande stedenbouwkundige opzet van de wijk. Het uitgangspunt is dat de nieuwe woningen zijn afgestemd op het ontwerp van de bestaande woningen aan de Gebroeders Bonnemastrjitte.

**Beeldkwaliteit**

Voor de gehele wijk Thomashof is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan was op deze locatie een woongebouw voorzien. Daarom heeft de gemeenteraad het kader van de rijenwoningen langs de Gebroeders Bonnemastrjitte op 15 december 2011 de “Herziening beeldkwaliteitscriteria Thomashof, Wonen langs de waterrand, specifiek de beëindiging wateras” vastgesteld. Deze beeldkwaliteitscriteria zullen ook gelden voor de woningen die met dit project mogelijk worden gemaakt en zijn opgenomen in bijlage 2.

De bouwplannen worden op basis van die criteria getoetst. Op die manier is gewaarborgd dat de nieuwe woningen qua uitwerking aansluiten bij het bestaande beeld langs de waterkant.

**Verkeer en parkeren**

Op het Thomashof is een gedegen infrastructuur aangelegd. De woningen kunnen hierop direct worden ontsloten. Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat op eigen erf voldoende ruimte is voor parkeren.

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

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Algemeen**

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

#### **3. 2. Provinciaal beleid**

##### **Streekplan Fryslân**

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

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

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

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

##### **Verordening Romte Fryslân**

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

Met dit project wordt ten opzichte van het oorspronkelijk verkavelingsplan geen nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Het maakt deel uit van een kwalitatieve ontwikkeling van een bestaande woningbouwlocatie. In het verkavelingsplan was een appartementengebouw met 12 woningen geprojecteerd. Het project is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

#### **Woningbouwprogramma**

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

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

#### **Ontwikkelvisie 2011- 2021**

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

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

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

De ontwikkeling van de uitbreidingswijk Thomashof is rond de millenniumwisseling van start gegaan. De gemeente heeft hier geen grondpositie.

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

#### **Visie Ruimtelijke Kwaliteit "Mei soarch foar ús lânskip"**

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

#### **Conclusie gemeentelijk beleid**

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

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

## **4. OMGEVINGSASPECTEN**

### **4. 1. Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan de omgevingsaspecten. Hier wordt uitgegaan van de bestaande *planologische* situatie, waarin het projectgebied al is aangewezen voor te ontwikkelen woongebied. Dit project stelt een kwalitatieve wijziging van het te ontwikkelen woongebied voor.. In dit hoofdstuk wordt per omgevingsaspect kort ingegaan op de effecten van deze wijziging.

### **4. 2. Milieuzonering**

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

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

### **4. 3. Wegverkeerslawaaï**

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

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

### **4. 4. Water**

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

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

In het kader van het actualisatieplan voor het Thomashof is overleg gevoerd met het waterschap. Wetterskip Fryslân geeft aan dat in het projectgebied diverse objecten liggen en diverse belangen spelen. Deze objecten en belangen moeten binnen de bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Voor het projectgebied gaat het om een regionale kering. Deze is weergegeven in figuur 5.



*Figuur 5. Regionale kering*

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

Dit project is aan Wetterskip Fryslân kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20170209-2-14602). Voor het project wordt, vanwege de regionale kering, een normale watertoetsprocedure doorlopen. Het waterschap stelt hiervoor een wateradvies op dat als uitgangspunt geldt bij de uitvoering van het project.

#### **4. 5. Bodem**

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

In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Thomashof is in 2000 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er licht verhoogde waarden aanwezig zijn in de bovengrond en in het grondwater. Deze waarden vormen geen risico's voor de volksgezondheid en/of milieu in algemene zin. Er wordt niet verwacht dat de kwaliteit van de bodem in de jaren veranderd is. Het is daarom niet nodig om nogmaals een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. In principe is in dit geval de bodemkwaliteitskaart van toepassing. Deze geeft aan dat de kwaliteit van de grond ter plaatse van de woningen van de klasse AW2000 is. Er zijn geen belemmeringen voor het bouwen van woningen op grond met deze kwaliteitsklasse.

#### **4. 6. Archeologie**

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

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

#### **4. 7. Cultuurhistorie**

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

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

#### 4. 8. Ecologie

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

##### **Gebiedsbescherming**

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

##### **Soortenbescherming**

In het kader van het ontwikkelen van de geschakelde woningen en het graven van het water achter de woningen is in 2011 een natuurtoets uitgevoerd. In deze natuurtoets is aangegeven dat er geen zwaar beschermde soorten zijn aangetroffen of zijn te verwachten. Wel is de zorgplicht van toepassing. Sinds het uitgevoerde onderzoek zijn de geschakelde woningen en de waterpartij gerealiseerd. Dit heeft voor een dergelijke verstoring gezorgd dat het niet waarschijnlijk wordt geacht dat zwaar beschermde soorten zich hebben gevestigd in het gebied. Het project veroorzaakt op dit punt geen conflicten met de Wet natuurbescherming.

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

#### 4. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

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

##### **Aanwezige risicobronnen**

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

*Hogedruk aardgastransportleidingen*

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

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

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

#### **Verantwoording groepsrisico**

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

Het toevoegen van twee woningen heeft geen relevante invloed op het groepsrisico. De gemeente moet het resterende risico verantwoord achten.

#### **Conclusie**

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

#### **4. 10. Luchtkwaliteit**

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

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

#### **4. 11. Kabels, leidingen en zoneringen**

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

## **5. UITVOERBAARHEID**

### **5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarbij wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

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

De resultaten uit de te doorlopen uitgebreide voorbereidingsprocedure geven inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit project.

### **5. 2. Economische uitvoerbaarheid**

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

#### **Financiële haalbaarheid**

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft.

#### **Grondexploitatie**

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

Met aanvragers wordt een overeenkomst gesloten om eventuele planschade te verhalen. Gemeentelijke kosten voor de planologische procedure worden door leges gedekt. Andere door de gemeente te verhalen kosten zijn er niet. Het sluiten van een andere overeenkomst of een exploitatieplan is hierdoor niet nodig.

## **6. AFWEGING EN CONCLUSIES**

### **Aanleiding**

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

De afwijking betreft het bouwen van woningen op kavels waar geen bouwvlak ligt. Het aantal neemt ten opzichte van het oorspronkelijk verkavelingsplan niet toe.

### **Afweging**

De woningen vormen een afronding van het gerealiseerd bouwplan met twee rijen van vijf woningen. De nog in te dienen bouwplannen voor de woningen worden getoetst aan een toetsingskaart (bijlage 1), waarvan de situering van de bebouwing en de maximale goot- en bouwhoogte is afgestemd op de overige woningen. Het project is zo goed inpasbaar op de locatie.

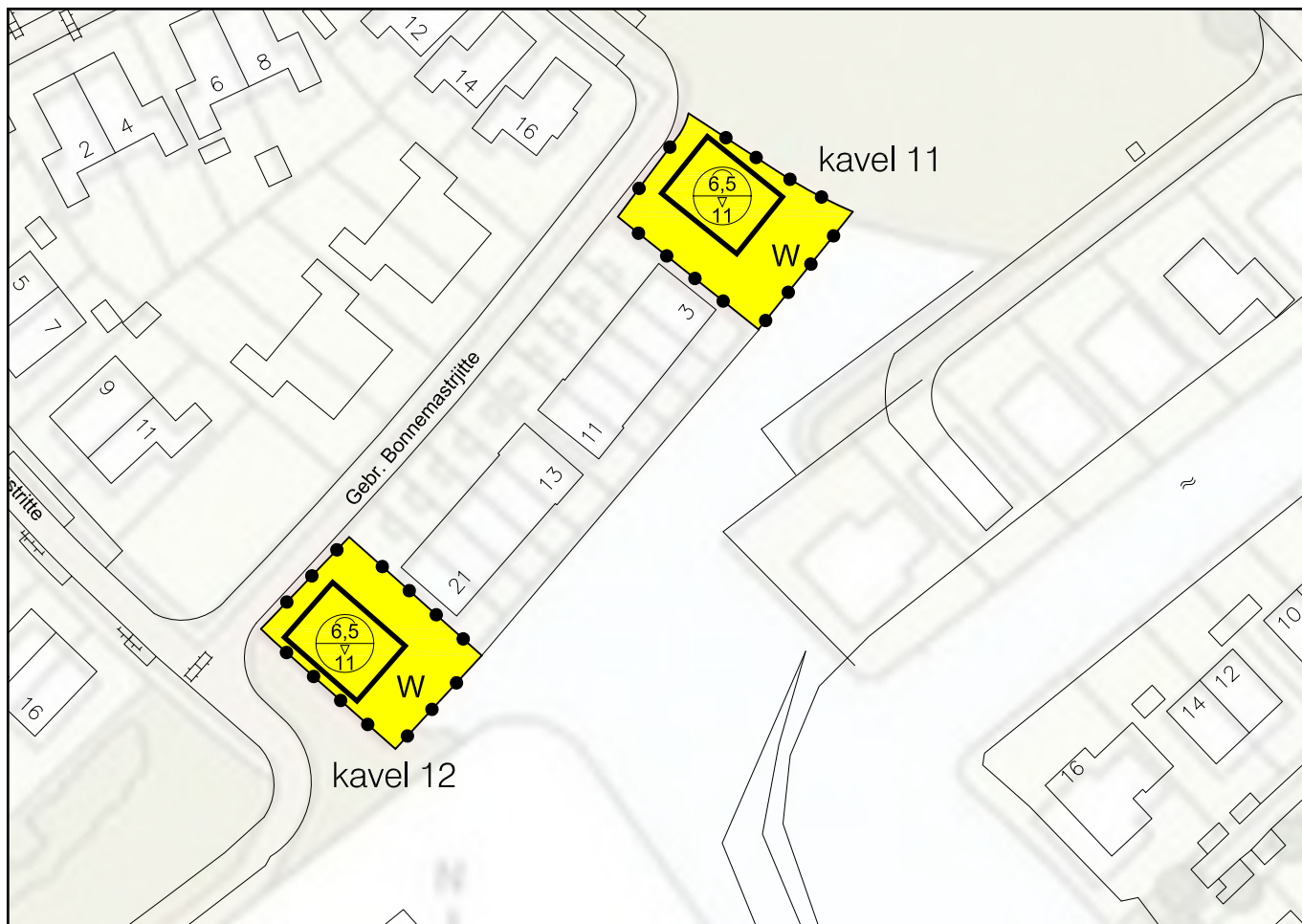
Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

### **Conclusie**

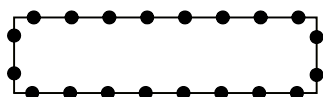
Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.



## **BIJLAGE 1**



## PROJECTGEBIED



kavel 11 &  
kavel 12

## FUNCTIES



Wonen

## BOUWMOGELIJKHEDEN



bouwvlak

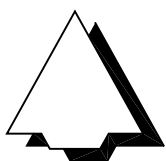


maximum goothoogte (m),  
maximum bouwhoogte (m)

## VERKLARING



GBKN



### TOETSINGSKAART

Omgevingsvergunning Gebroeders Bonnemastritte, kavel 11 & 12  
code: 2016-1750 datum: 02-12-2016 schaal: 1:1000

Druifstreek 72-c,  
8911 LH Leeuwarden

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

**Rho**

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



## **BIJLAGE 2**

## Herziening beeldkwaliteitscriteria Thomashof 'Wonen langs de waterrand, specifiek de beëindiging wateras'

Voor locatie in de wateras van het uitbreidingsplan Thomashof gelden specifieke beeldcriteria. Hier wordt de hoofdwaterring beëindigd en buigt af naar westzijde en naar de oostzijde waar de terp ligt. De woningen krijgen hier een situering aan het water. De situering in de wateras en de aansluiting op de terprand markeren de plek. Nieuwe bebouwing zou moeten reageren op deze situering door een verbijzondering van de architectuur in de as van de waterring en door een specifieke beëindiging van de bebouwingsstrip aan de zijde van de terp.

### Beeldthema's:

Door de situering van de locatie zijn twee beeldthema's van toepassing: 'wonen langs de waterrand' en 'wonen aan de terp'. De beschrijving van de beeldcriteria voor deze overgangssituatie is opgenomen in het beeldthema 'wonen langs de waterrand' als verbijzondering van het thema.

De beeldthema's zijn in het beeldkwaliteitsplan als volgt beschreven:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"Wonen langs de waterrand"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>De beleving van Thomashof van binnenuit zal niet alleen vanaf de straat plaatsvinden maar ook vanaf het water. De centraal tussen beide plandelen gelegen waterontsluiting is daar een goed voorbeeld van. Dit water heeft voor de indeling van het plangebied eenzelfde beeldbepalende betekenis als de eerder genoemde "lanen". Ook hier is sprake van een belangrijke beelddragende functie. Dit betekent dus dat de samenhang in het ruimtelijke beeld van de koppen van de "eilanden" bij moet dragen aan de identiteit van de beeldzone. Dit dient te gebeuren door voor lage bebouwing te kiezen (één bouwlaag met kap) als overgang naar het water. De beelddragende functie van de centrale wateras wordt nog verder versterkt door de beëindiging daarvan door twee appartementengebouwen, waarvan de oostelijke lager (3 bouwlagen) zal moeten zijn dan de westelijke (4 bouwlagen). WONEN LANGS DE WATERRAND (beeldzone nr. 3)</i> |
| <b>"Wonen langs de stadsrand en aan de terp"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>De bebouwing langs de noordrand maakt front langs de Hearewei. Hier dient sprake te zijn van een stevige stadsrand met forse bebouwing redelijk dicht tot dicht aaneen gebouwd in 2 bouwlagen met een kap (het zadel- of schilddak refereert aan de stadsbebouwing in de kern). De bebouwingswand wordt alleen onderbroken ter plaatse van de toegang naar "de lanen" en dan in het bijzonder ter plaatse van de terp. Rond de terp is sprake van een specifieke beeldzone.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

De beëindiging van de as werd in eerste instantie vormgegeven door middel van twee appartementengebouwen. Programmatisch gezien sluit bebouwing in de vorm van appartementengebouwen echter niet aan op de huidige vraag uit de markt. In aanvulling op het beeldkwaliteitsplan worden daarom beeldcriteria opgesteld voor bebouwing van een andere typologie die recht doet aan de kwaliteiten van de locatie in de wateras en aan de rand van de terp.

Het laatste deel van de beschrijving van het beeldthema 'wonen langs de waterrand' wordt daarom vervangen door:

*De beelddragende functie van de centrale wateras wordt nog verder versterkt door de beëindiging daarvan door twee appartementengebouwen, waarvan de oostelijke lager (3 bouwlagen) zal moeten zijn dan de westelijke (4 bouwlagen) of door een tweetal blokken rijenwoningen geflankeerd door twee vrijstaande woningen met een verbijzondering van de architectuur in de wateras.*

## Beschrijving beeldcriteria

### WONEN LANGS DE WATERRAND (beeldzone nr. 3)

#### Beeldthema

Op de koppen van de schiereilanden langs de centrale waterpartij, dient een beeld te ontstaan van woningen die:

- in alle gevallen laag zijn en bestaan uit 1 bouwlaag met kap;
- zich zowel richten op het water als op de woonstraat;
- uitdrukking geven aan en het natuurlijke karakter versterken van de omgeving waarin de woningen geplaatst zijn. Te denken valt aan het evenwichtige toepassen van hout in de overigens steenachtige gevelvlakken;
- ingepakt zijn in een wat ruige, natuurlijke begroeiing, die bestaat uit riet, lisdodde, elzen en een enkele wilg.

De woningen in deze beeldzone kunnen op onderdelen architectuurkenmerken "lenen" van de aansluitende rij woningen langs de woonstraat. Omdat naar alle waarschijnlijkheid de woningtypes per straat afwijkend zijn, mag "het lenen" niet leiden tot een gebrek aan samenhang tussen de woningen langs het water. De confrontatie met de eindwoning in het straatbeeld is niet zo sterk, omdat de woning minimaal 1 meter is teruggerooid ten opzichte van de overige bebouwing.

De samenhang zal vooral gezocht worden in de kavels langs het water.

Hier ontstaat zo een beeld waarin water en aangrenzende oevers met de hiervoor beschreven woningen als een natuurlijk geheel bij elkaar horen.

Dit beeld zal onderbroken worden ter plaatse van de beëindiging van de wateras. Hier ontstaat in combinatie met de terprand een markante plek. Deze beëindiging zou in eerste instantie gemarkeerd worden door een tweetal appartementengebouwen. Het zou gaan dan om gebouwen in twee of drie bouwlagen met daar bovenop een penthouse-achtige beëindiging. In alle gevallen gaat het om hoogteaccenten in een zichtzone.

Toegevoegd wordt aan deze beschrijving dat:

De beëindiging van de wateras kan vormgegeven worden door middel van een gesloten bebouwingsrand met enkele bebouwingsaccenten in het centrale deel van de bebouwingsstrip en aan de beide uiteinden. Het verschil tussen het wonen op de schiereilanden en het wonen 'op het land' wordt geaccentueerd door het verschil in de contour van de bebouwing. Overeenkomstig met de hoogte van de bebouwing langs de terp en de stadsrand wordt gekozen voor een hoogte van twee bouwlagen met kap. De hoogte, de variatie in kaprichting en de monumentale vormgeving van de bebouwing markeren de beëindiging van de wateras en de uiteinden van de bebouwingsstrip.

De bebouwing bestaat uit 2 blokken rijenwoningen elk met een specifieke beëindiging per bouwblok en 2 flankerende vrijstaande woningen aan noord en zuidzijde. De blokjes rijenwoningen worden bij elkaar geplaatst waardoor de twee eindwoningen met dwarskap in zekere zin een bij elkaar horend geheel vormen. Er dient een totaalplan te worden ontworpen om een kwalitatief ruimtelijk samenhangend geheel te bewerkstelligen. Hierbij dienen een uniforme materialisering en vormgeving van de inrichting van het omliggende terrein, bijgebouwen, vlonders en erfscheidingen de nodige aandacht te krijgen. Dit is noodzakelijk vanwege de alzijdige oriëntatie van de bebouwingsstrip.

| ASPECTEN             | CRITERIA                                                                                                                                                                                                                                         | AFSTEMMING                       |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| contour              | 1 bouwlaag met (samengestelde) kap –<br>voor de woningen aan de noordzijde van de beëindiging van de wateras<br>2 bouwlagen met kap                                                                                                              | overeenkomstig                   |
| korrelmaat           | groot (gevelbreedte 7 m of meer)<br>bij de beëindiging van de wateras: <ul style="list-style-type: none"> <li>• rijenwoningen met op de hoeken vrijstaande woningen</li> <li>• voor de appartementengebouwen geldt ook een korrelmaat</li> </ul> | overeenkomstig                   |
| stijl<br>hoofdaccent | kantig tot hoofdzakelijk<br>kantig<br>evenwichtig                                                                                                                                                                                                | overeenkomstig<br>overeenkomstig |
| materialen<br>kleur  | steenachtig of hout<br>midden tot donkere tonen; houtkleur en donkere pannen (zie toetsmaterialen bij de gemeente)                                                                                                                               | overeenkomstig<br>overeenkomstig |
| bijgebouwen          | aangebouwd, meeontwerpen en daardoor deel van het hoofdgebouw, bij uitzondering vrijstaand.<br>materiaal en kleurkeuze als bij hoofdgebouw                                                                                                       | overeenkomstig                   |
|                      | relatie met dezelfde zone in andere fasering                                                                                                                                                                                                     | verwantschap                     |