



Datum raad: 23-3-2015

## CHECKLIST UITVOERING RAADSBSLUIT

|                                                                            |                                                                               |                                       |      |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Behandelend ambtenaar                                                      | S. Doreman                                                                    |                                       |      |
| Registratienummer<br>inclusief nummers van<br>achterliggende<br>originelen | GF15.20013                                                                    |                                       |      |
| Onderwerp                                                                  | Initiatief Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw<br>van 2 woningen in Oranjeruud |                                       |      |
| Besluit                                                                    | ✓                                                                             | Conform voorstel                      |      |
|                                                                            |                                                                               | Afwijkend van voorstel, te weten:     |      |
| Activiteiten                                                               |                                                                               | Brief uit                             | d.d. |
|                                                                            |                                                                               | Kopie uitgaande brief naar<br>griffie | d.d. |
|                                                                            |                                                                               | Telefonisch                           | d.d. |
|                                                                            |                                                                               | Anders, namelijk                      |      |
| Ik wens via het<br>corsasysteem<br>gerappelleerd te worden<br>op           | d.d.                                                                          |                                       |      |
| Afdoening<br>Naam ambtenaar                                                | Afdelingshoofd<br>Naam<br><br>Paraaf                                          |                                       |      |
| Archief                                                                    | dd                                                                            |                                       |      |

**Bij aanlevering archief zorgvuldig zijn, alle stukken erbij s.v.p.**

## Onderwerp

Initiatief Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud

## Voorstel

1. Vaststellen dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep voldoet aan één van de criteria van de notitie Binnenstedelijk Verdichten
2. Voor dit initiatief de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' op te starten

## Aanleiding

In de vergadering van uw raad van 24 november 2014 heeft u de notitie 'Binnenstedelijk verdichten' vastgesteld. In het raadsvoorstel daartoe hebben wij ook aangegeven dat wij – indien u ons voorstel zou overnemen – bij afzonderlijk voorstel zullen ingaan op de gevolgen van dit beleid voor het bestaande initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee nieuwe woningen in Oranjewoud. Het nu voorliggende voorstel strekt daartoe.

## Overwegingen

De notitie 'Binnenstedelijk verdichten' bevat als algemeen uitgangspunt dat geen medewerking wordt verleend aan initiatieven voor de bouw van nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied (verdichten). Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Tot een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt in ieder geval gerekend:

- een vanuit het oogpunt van volkshuisvesting een aanmerkelijke verbetering van de situatie;
- een vanuit het oogpunt van stedenbouw een aanmerkelijke verbetering van de situatie, zoals het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (ruimtelijke kwaliteitsverbetering);
- een vanuit het oogpunt van het woningbouwprogramma (diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod) een (aanmerkelijke) verbetering;

Het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel Wilheminaweg 49/Prinses Marijkelaan 6 te Oranjewoud. Een afschrift van het verzoek van Zethoven Bouwgroep BV is voor u bij de stukken gevoegd. In dit verzoek wordt aangegeven dat in de huidige situatie er op dit zeer ruime perceel (oppervlakte ongeveer 4.700m<sup>2</sup>) één woning staat. Zethoven Bouwgroep BV stelt dat deze locatie zich bij uitstek leent voor splitsing in drie kavels, waarbij elke kavel een oppervlakte heeft van ongeveer 1.600m<sup>2</sup>. In het verzoek stelt Zethoven Bouwgroep verder dat deze situatie een kans biedt op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod in

De notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' beperkt zich tot bouwplannen met de omvang van één of enkele nieuwe woningen, zoals is aangegeven in paragraaf 4.4.1 van de notitie. Daaruit volgt dat de derde uitzonderingsgrond kwalitatief moet worden benaderd. De derde uitzonderingsgrond heeft dan ook vooral betrekking op 'uitzonderlijke' initiatieven die zich richten op segmenten die niet door het woningbouwprogramma worden bestreken. Dat volgt ook uit het voorbeeld dat in de notitie hierbij wordt genoemd: het voorzien in een exclusief woningaanbod waar elders niet in wordt voorzien.

Wij constateren dat de woningen die Zethoven Bouwgroep hier wil bouwen, in een segment vallen wat elders in de gemeente niet beschikbaar is (twee bouwkavels met een oppervlakte van ongeveer 1.600m<sup>2</sup> in een landschappelijk fraaie setting). Gelet op de bedoeling van de uitzonderingsgrond moet worden geconstateerd dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep past binnen deze derde uitzonderingsgrond.

### **Effecten**

n.v.t.

### **Beleid en regelgeving**

Dit voorstel is gebaseerd op de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten'. Deze notitie bevat het gemeentelijk beleid wanneer en hoe de gemeente van haar bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening gebruik maakt

### **Financiën, risico's en beheersmaatregelen**

Bij een besluit om wel medewerking te verlenen, is op het initiatief de Grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Dat betekent dat in principe verhaal van de gemeentelijke kosten moet worden overgegaan door de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin afspraken worden gemaakt over dit kostenverhaal. Uitgangspunt daarbij is dat de plankosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Onze insteek is om een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aan te gaan.

### **Vervolgaanpak**

Indien u ons voorstel overneemt, zullen wij een partiële herziening van het bestemmingsplan gaan voorbereiden. Tegelijkertijd zal initiatiefnemer aanvullende onderzoeken naar ecologie en archeologie kunnen uitvoeren. Vervolgens kan de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan worden gestart.

### **Communicatie**

Dit voorstel voorziet in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp'. Onderdeel van de procedure is het bieden van gelegenheid voor inspraak en participatie op een voorontwerp-bestemmingsplan. Zoals aangegeven in het voorafgaande heeft er reeds correspondentie met omwonenden plaatsgevonden over dit dossier. Daarom hebben wij ons voorstel ook persoonlijk medegedeeld aan een ieder die hierover eerder met de gemeente heeft gecorrespondeerd.

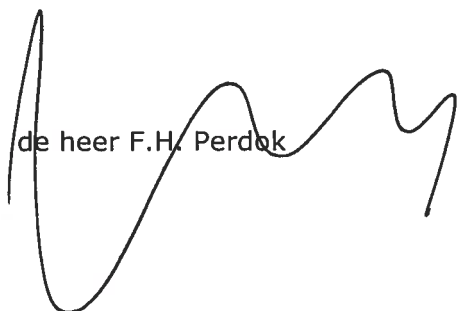
### **Relevante informatie**

- brief van Zethoven Bouwgroep BV van 3 september 2012;
- notitie 'Binnenstedelijk Verdichten';

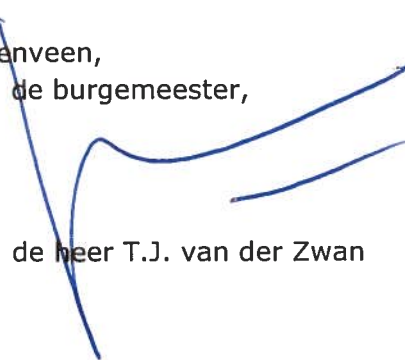
Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,  
de secretaris,

de burgemeester,

de heer F.H. Perdok



de heer T.J. van der Zwan



## **Onderwerp**

Initiatief Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 februari 2015 ;

gelet op het bepaalde in de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' en de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat,

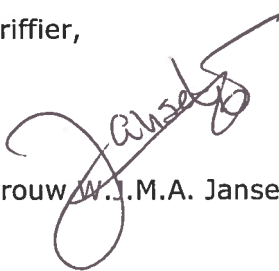
het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud voldoet aan de criteria om medewerking te verlenen aan binnenstedelijke verdichting zoals geformuleerd in de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten'.

## **Besluit**

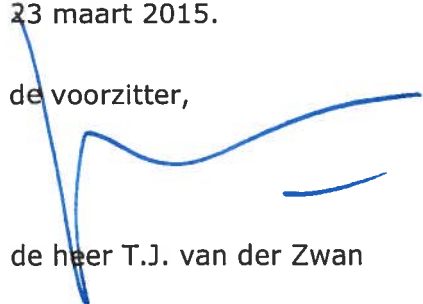
Voor het initiatief van Van Zethoven Bouwgroep voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' op te starten.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 maart 2015.

de griffier,

  
mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,

  
de heer T.J. van der Zwan

#### Agendapunt

#### Paraaf afdelingshoofd

#### Status advies

- ☒ A-stuk (bespreken)  
☐ B-stuk (rouleren)  
☐ K-stuk (geheim)  
☐ Paraaf secr. A-B:  
☐ Paraaf secr. B-A:  
☐ Paraaf secr. K-A/B:

#### Parafen B-stuk

|              | Conform                  | Bespreken                |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Van der Zwan | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Van der Laan | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Siebenga     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Broekhuizen  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zoetendal    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

#### Rol gemeenteraad

- ☒ Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)  
☐ Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)  
☐ Geen rol

#### Archief

Datum advies  
Opsteller Steven Doelman  
Telefoonnummer 7767  
Portefeuillehouder Siebenga  
Registratie 15.2000065  
Paraaf verzending  
Verzenddatum  
Ontvangstdatum

#### Besluit College

Datum 10 februari 2015  
Besluit Conform

#### Onderwerp

Initiatief Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud

#### Voorgesteld besluit

1. Vaststellen dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep voldoet aan één van de criteria uit de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten'
2. Conform bijgaand concept-voorstel de raad voorstellen om principe-bereidheid uit te spreken planologische medewerking te verlenen aan het initiatief van Zethoven Bouwgroep;

#### Samenvatting

Dit besluit is een vervolg op het raadsbesluit van 24-11-2014, waarin de gemeenteraad de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' heeft vastgesteld en bevat het resultaat van de toeting van het initiatief voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud aan dit nieuwe beleid.

Het college is van mening dat het initiatief in overeenstemming is met het beleid zoals opgenomen in de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' en heeft daarom besloten om de gemeenteraad voor te stellen hieraan planologische medewerking te verlenen.

Het college is tot dit besluit gekomen omdat het initiatief onder één van de drie uitzonderingsgronden valt, waarin wel planologisch medewerking kan worden verleend. Deze uitzonderingsgrond betreft een (kwantitatieve) toename van diversiteit en keuzevrijheid. Dat is hier aan de orde omdat het gaat om twee bouw kavels met een oppervlakte en in een setting die elders in de gemeente niet beschikbaar zijn.

## Motivering

---

### 1. Aanleiding

Aanleiding voor dit advies is het besluit van de gemeenteraad van 24 november 2014 tot vaststelling van de notitie "Binnenstedelijk Verdichten" (**bijlage 1**). In het raadsvoorstel tot vaststelling van deze notitie is door uw college aangekondigd dat in een afzonderlijk voorstel zal worden ingegaan op de consequenties van dit nieuwe beleid voor het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud. Een omschrijving van dit initiatief is als **bijlage 3** bij dit voorstel gevoegd. Een luchtfoto van het gebied is als **bijlage 2** toegevoegd.

### 2. Advies

1. Vaststellen dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep voldoet aan één van de criteria uit de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' om planologische medewerking te verlenen;
2. Conform bijgaand concept-voorstel de raad voorstellen om principe-bereidheid uit te spreken planologische medewerking te verlenen aan het initiatief van Zethoven Bouwgroep;

### 3. Overwegingen

In de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' (verder aangeduid met de notitie) is het beleid vastgelegd wanneer en onder welke voorwaarden de gemeenteraad beleid is om planologische medewerking te verlenen aan de bouw aan één of enkele woningen op een open plek binnen het staand stedelijk gebied. Hoofregel is dat hier geen medewerking aan wordt verleend, tenzij sprake is van enkele, specifiek benoemde, uitzonderingen. In het bijgaande raadsvoorstel – waar wij verder naar verwijzen – is het resultaat opgenomen van een toetsing van het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen langs de Koningin Wilhelminaweg in Oranjewoud. Dit initiatief voorziet in de bouw van twee woningen op kavels met een oppervlakte van ongeveer 1.600m<sup>2</sup>.

Wij constateren dat de woningen die Zethoven Bouwgroep hier wil bouwen, in een segment vallen wat elders in de gemeente niet beschikbaar is (twee bouw kavels met een oppervlakte van meer dan 1.500m<sup>2</sup> in een landschappelijk fraaie setting). Gelet op de bedoeling van de uitzonderingsgrond moet worden geconstateerd dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep past binnen deze derde uitzonderingsgrond. Wij adviseren u daarom de gemeenteraad voor te stellen de principe-bereidheid uit te spreken om aan het initiatief van Zethoven bouwgroep BV planologische medewerking te verlenen.

### 4. Kanttekeningen

Behalve bovengenoemde beleidsmatige overwegingen, moet het initiatief ook getoetst worden aan de algemene omgevingsfactoren. In dit geval zijn in ieder geval ecologie, archeologie, luchtkwaliteit en bodem van belang. Deze toetsing heeft reeds plaatsgevonden in ons advies dat aan uw besluit van 11 maart 2014 (**bijlage 5**) ten grondslag ligt en waar wij eveneens korthedshalve naar verwijzen. Daaruit komt naar voren dat er ieder geval nog een onderzoek moet worden gedaan naar ecologische waarden. Mogelijk dat ook nog andere onderzoeken noodzakelijk zijn.

De omwonenden van de percelen van Zethoven Bouwgroep BV zijn inmiddels op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling. Reeds in mei 2012 zijn er brieven ontvangen waarin de omwonenden hebben

aangegeven bezwaren te hebben tegen meerdere bouwkavels. Naar de mening van omwonenden gaat de bouw van meerdere woningen ten koste van de bijzondere waarden van Oranjewoud.

Eind 2013 heeft er bovendien een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van deze omwonenden. (verslag opgenomen als **bijlage 4**) Daarbij is expliciet verwezen naar de Dorpsvisie die zich tegen deze bebouwing zou verzetten. In de dorpsvisie heeft het dorp Oranjewoud haar toekomstvisie opgenomen. Deze dorpsvisie bestaat uit verschillende thema's waarbij per thema de doelstellingen van het dorp zijn opgenomen. Belangrijk punt daarin is dat minimaal gestreefd moet worden naar het behoud van de huidige, hoge, belevingswaarde. Er moet uiterste terughoudendheid worden betracht in het herbestemmen van agrarische gronden en natuurterreinen alsmede bij initiatieven op kleine schaal in het bebouwde gebied. Het betreft hier geen herbestemming van agrarische gronden en natuurterreinen, maar het bouwen van twee woningen op gronden waaraan een woonbestemming is toegekend.

## 5. Procedureel

Wij stellen voor om aan het initiatief medewerking te verlenen door een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' te initiëren. Een alternatief is het bouwplansgewijs verlenen van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning kan weliswaar sneller worden verleend, maar heeft als belangrijk nadeel dat deze aan een concreet bouwplan is gekoppeld. De procedure kan pas worden opgestart na ontvangst van een (finale) bouwaanvraag en als er per woning bouwaanvragen worden ingediend, dienen er meerdere procedures te worden doorlopen. Voor iedere afwijking van de verleende omgevingsvergunning dient bovendien opnieuw een procedure te worden doorlopen. Een bestemmingsplan heeft naar onze mening daarom de voorkeur aangezien daarmee in één keer het kader wordt vastgelegd. Dit is vervolgens de basis voor de te verlenen omgevingsvergunning.

Op het initiatief is de grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Dat betekent dat in principe verhaal van de gemeentelijke kosten moet worden overgegaan, tenzij met initiatiefnemers anterieure overeenkomsten worden gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten zoals het de planologische procedure, het uitvoeren van ecologisch onderzoek, planschaderisico e.d. Wij stellen voor om in te zetten op het vooraf sluiten van een anterieure overeenkomst

## 6. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen) (verplicht in te vullen)

Dit voorstel is afgestemd met de unit Communicatie en met de financieel adviseur. Het voorstel is ter kennis gebracht van de griffie.

| 7. Concernafspraken       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Afspraak                  | Toelichting in steekwoorden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Intern advies                                                                                                                                    |
| Communicatie/participatie | Dit voorstel voorziet in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp'. Onderdeel van de procedure is het bieden van gelegenheid voor inspraak en participatie op een voorontwerp-bestemmingsplan. Dit besluit wordt in de eerste plaats opgenomen in de openbare besluitenlijst van het college. Zoals aangegeven in het voorafgaande heeft er reeds correspondentie met omwonenden plaatsgevonden over dit dossier. Daarom zal dit besluit ook persoonlijk worden medegedeeld aan een ieder die hierover eerder met de gemeente heeft gecorrespondeerd. Dit laatste gebeurt voordat het besluit openbaar | Naam adviseur communicatie:<br><br><input type="checkbox"/> Akkoord<br><input type="checkbox"/> Niet akkoord<br><input type="checkbox"/> Anders: |

|                                                                                           |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | wordt gemaakt.                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                          |
| Financiële consequenties                                                                  | Via het aangaan van een anterieure overeenkomst dan wel een nog vast te stellen exploitatieplan is het verhaal van de gemeentelijke kosten geborgd | Naam adviseur financiën:<br>John van de Wiel<br><input checked="" type="checkbox"/> Akkoord<br><input type="checkbox"/> Niet akkoord<br><input type="checkbox"/> Anders: |
| Reserve- en/of schuldenpositie<br><input type="checkbox"/> Afstemming met provincie nodig | nvt                                                                                                                                                | Naam adviseur:<br>John van de Wiel<br><input checked="" type="checkbox"/> Akkoord<br><input type="checkbox"/> Niet akkoord<br><input type="checkbox"/> Anders:           |
| Deregulering                                                                              | nvt                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                          |

#### Bijlagen

1. Notitie Binnenstedelijk Verdichten
2. Situatiekening nieuwe situatie (indicatief) en luchtfoto
3. Verzoek Zethoven bouwgroep BV
4. Verslag gesprek bewoners
5. B&W-besluit van 11 maart 2014

## Onderwerp

Initiatief Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud

## Voorstel

1. Vaststellen dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep voldoet aan één van de criteria van de notitie Binnenstedelijk Verdichten
2. Voor dit initiatief de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' op te starten

## Aanleiding

In de vergadering van uw raad van 24 november 2014 heeft u de notitie 'Binnenstedelijk verdichten' vastgesteld. In het raadsvoorstel daartoe hebben wij ook aangegeven dat wij – indien u ons voorstel zou overnemen – bij afzonderlijk voorstel zullen ingaan op de gevolgen van dit beleid voor het bestaande initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee nieuwe woningen in Oranjewoud. Het nu voorliggende voorstel strekt daartoe.

## Overwegingen

De notitie 'Binnenstedelijk verdichten' bevat als algemeen uitgangspunt dat geen medewerking wordt verleend aan initiatieven voor de bouw van nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied (verdichten). Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Tot een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt in ieder geval gerekend:

- een vanuit het oogpunt van volkshuisvesting een aanmerkelijke verbetering van de situatie;
- een vanuit het oogpunt van stedenbouw een aanmerkelijke verbetering van de situatie, zoals het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (ruimtelijke kwaliteitsverbetering);
- een vanuit het oogpunt van het woningbouwprogramma (diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod) een (aanmerkelijke) verbetering;

Het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel Wilheminaweg 49/Prinses Marijkelaan 6 te Oranjewoud. Een afschrift van het verzoek van Zethoven Bouwgroep BV is voor u bij de stukken gevoegd. In dit verzoek wordt aangegeven dat in de huidige situatie er op dit zeer ruime perceel (oppervlakte ongeveer 4.700m<sup>2</sup>) één woning staat. Zethoven Bouwgroep BV stelt dat deze locatie zich bij uitstek leent voor splitsing in drie kavels, waarbij elke kavel een oppervlakte heeft van ongeveer 1.600m<sup>2</sup>. In het verzoek stelt Zethoven Bouwgroep verder dat deze situatie een kans biedt op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod in

De notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' beperkt zich tot bouwplannen met de omvang van één of enkele nieuwe woningen, zoals is aangegeven in paragraaf 4.4.1 van de notitie. Daaruit volgt dat de derde uitzonderingsgrond kwalitatief moet worden benaderd. De derde uitzonderingsgrond heeft dan ook vooral betrekking op 'uitzonderlijke' initiatieven die zich richten op segmenten die niet door het woningbouwprogramma worden bestreken. Dat volgt ook uit het voorbeeld dat in de notitie hierbij wordt genoemd: het voorzien in een exclusief woningaanbod waar elders niet in wordt voorzien.

Wij constateren dat de woningen die Zethoven Bouwgroep hier wil bouwen, in een segment vallen wat elders in de gemeente niet beschikbaar is (twee bouwkvavels met een oppervlakte van ongeveer 1.600m<sup>2</sup> in een landschappelijk fraaie setting). Gelet op de bedoeling van de uitzonderingsgrond moet worden geconstateerd dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep past binnen deze derde uitzonderingsgrond.

## **Effecten**

n.v.t.

## **Beleid en regelgeving**

Dit voorstel is gebaseerd op de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten'. Deze notitie bevat het gemeentelijk beleid wanneer en hoe de gemeente van haar bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening gebruik maakt

## **Financiën, risico's en beheersmaatregelen**

Bij een besluit om wel medewerking te verlenen, is op het initiatief de Grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Dat betekent dat in principe verhaal van de gemeentelijke kosten moet worden overgegaan door de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin afspraken worden gemaakt over dit kostenverhaal. Uitgangspunt daarbij is dat de plankosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Onze insteek is om een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aan te gaan.

## **Vervolgaanpak**

Indien u ons voorstel overneemt, zullen wij een partiële herziening van het bestemmingsplan gaan voorbereiden. Tegelijkertijd zal initiatiefnemer aanvullende onderzoeken naar ecologie en archeologie kunnen uitvoeren. Vervolgens kan de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan worden gestart.

## **Communicatie**

Dit voorstel voorziet in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp'. Onderdeel van de procedure is het bieden van gelegenheid voor inspraak en participatie op een voorontwerp-bestemmingsplan. Dit besluit wordt in de eerste plaats opgenomen in de openbare besluitenlijst van het college. Zoals aangegeven in het voorafgaande heeft er reeds correspondentie met omwonenden plaatsgevonden over dit dossier. Daarom zal dit besluit ook persoonlijk worden medegedeeld aan een ieder die hierover eerder met de gemeente heeft gecorrespondeerd. Dit laatste gebeurt voordat het besluit openbaar wordt gemaakt.

## **Relevante informatie**

- brief van Zethoven Bouwgroep BV van 3 september 2012;
- notitie 'Binnenstedelijk Verdichten';

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,  
de secretaris, de burgemeester,

de heer F.H. Perdok

de heer T.J. van der Zwan

**Onderwerp**

---

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van ;

gelet op het bepaalde in de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' en de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat,

het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud voldoet aan de criteria om medewerking te verlenen aan binnenstedelijke verdichting zoals geformuleerd in de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten'.

**Besluit**

1. Vaststellen dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep voldoet aan één van de criteria van de notitie Binnenstedelijk Verdichten
2. Voor dit initiatief de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' op te starten

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van .

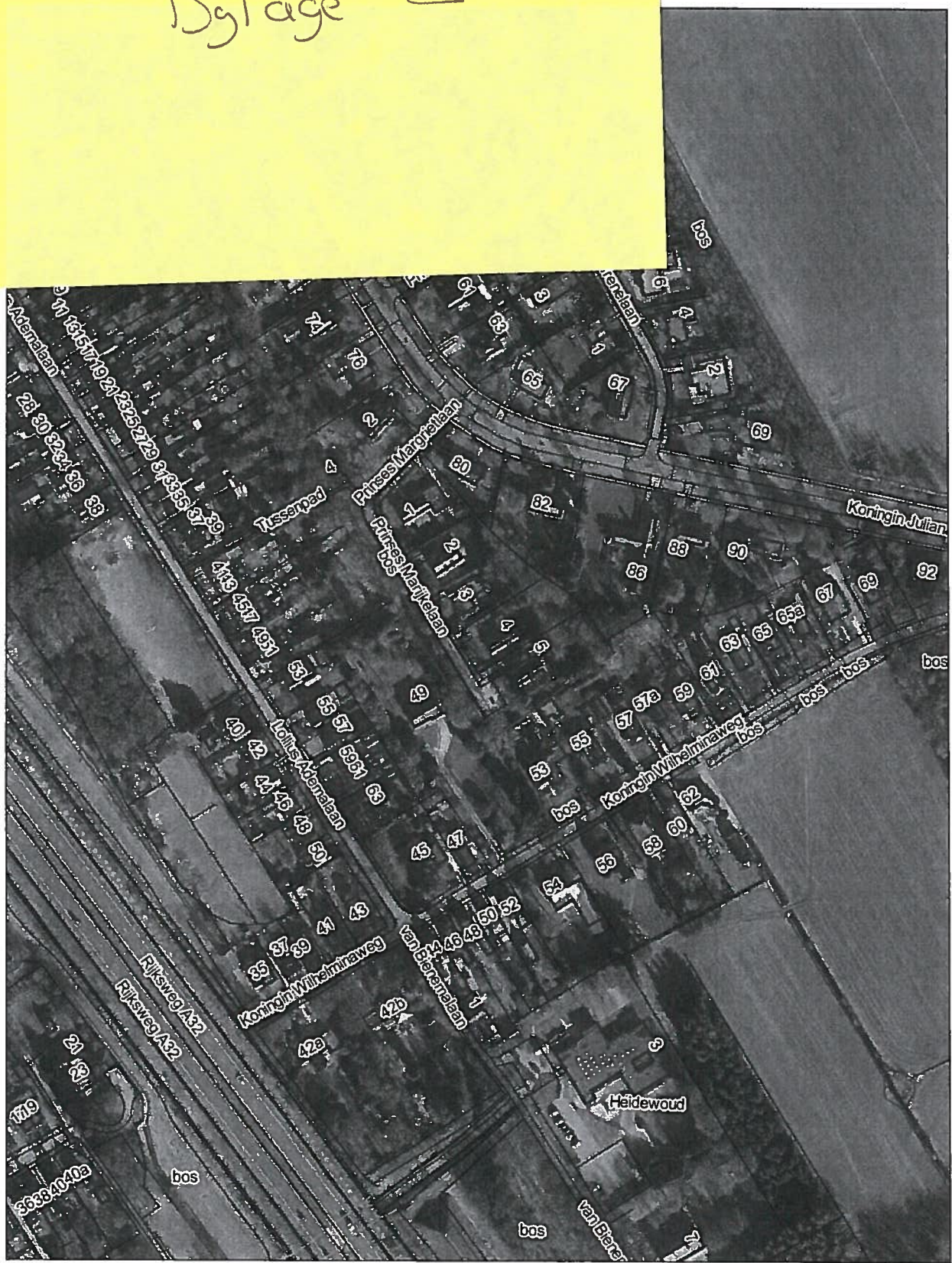
de griffier,

de voorzitter,

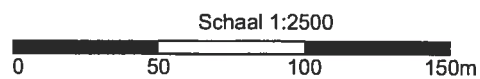
mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan

# Bylage 2



Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.



27 Februari 2014

# Bylage 3

## GEMEENTE HEERENVEEN

T.a.v. het college van Burgemeester  
Postbus 15000  
8440 GA Heerenveen

Perceel: ..... d.d. ....

### Betreft :

Locatie Kon. Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud

### Datum :

03 september 2012

Geacht College,

Ter introductie: Zethoven Bouwplan Groep is een middelgroot bouwkundig, vastgoed – en ontwikkelbedrijf dat actief is op het gebied van bouwkundig advies, bouwmanagement, met specialisatie op particuliere (individuele) nieuwbouw en ontwikkelt op risico (kleinschalige) woningbouwplannen met name in noord Nederland.

Onlangs hebben wij het perceel met een vrijstaand woonhuis aan de Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud aangekocht. Het woonhuis heeft geruime tijd te koop gestaan en verkeert in zeer matige staat van onderhoud. De woning is gelegen op een perceel van 4.670m<sup>2</sup> welke zich uitstekend zou kunnen laten opsplitsen in meerdere (bouw)percelen (zie bijlage 1, bestaande situatie). Deze percelen kunnen worden ontsloten vanaf de bestaande infrastructuur vanaf de Koningin Wilhelminaweg en aan de andere kant vanaf de Prinses Marijkelaan. De locatie biedt ruimte voor een kleinschalige (kwalitatief hoogwaardige) inbreiding met 2 extra woningen op kavels van ongeveer 1.600m<sup>2</sup> (aan weerszijden naast de bestaande woning, welke met zorg wordt gerenoveerd). Het plan is voorbesproken met de ambtenaren van de afdeling RO (dhr. Karel Brandsma en dhr. Nico de Jong) en de stedenbouwkundige (Dhr. Christiaan Visser). Door hen is de locatie als zeer geschikt benoemd en de stedenbouwkundige heeft een globale planschets gemaakt (zie bijlage 2, planschets stedenbouwkundige en bijlage 3&4, voorgenomen nieuwe situatie Zethoven Bouwplan Groep en referenties).

Tevens is het plan door ondergetekende kort voorbesproken met wethouder dhr. Siebenga. In dit gesprek is mij gevraagd een toelichting over het plan aan het college te richten, waarin we aandacht schenken aan het aspect 'hoe om te gaan met de omgeving'.

Deze vraag is begrijpelijk. Vanuit onze lokale kennis zijn wij ons zeer bewust van het feit dat in Oranjewoud inbreiding of uitbreiding om twee redenen altijd al lastig is geweest. Ten eerste veroorzaakt door de gevoeligheid van de historische omgeving van monumentaal parklandschap, -flora en fauna, -landgoederen en bijzondere individuele woningen. Het blijkt bijna onmogelijk een locatie te vinden waarin deze aspecten niet in meer- of mindere mate worden beïnvloed of verstoord door in- of uitbreiding.

Ten tweede speelt de kritische houding van de bewoners van het gebied/dorp ten aanzien van veranderingen in hun omgeving (meestal ook weer gesteund door eerder genoemde aspecten). Wij zijn van mening dat de hier besproken locatie een unieke kans biedt om met minimale impact op de voorgenomen aspecten te voorzien in een kwalitatieve uitbreiding van de woningvoorraad van Oranjewoud middels inbreiding. Juist het monumentale karakter maakt uitbreiden van het dorp dus erg lastig, terwijl dit essentieel is voor het behoud van de leefbaarheid.

Het bekende 'NIMBY' (Not In My BackYard) fenomeen zal ook hier uiteraard gelden ten aanzien van de direct omwonende, maar de visie van plaatselijk belang laat geen twijfel over de gewenstheid van dit soort inbreidingen. Deze is erg groot. Wij hebben de locatie inhoudelijk besproken met Plaatselijk Belang (bestuurslid dhr. B. ten Brummelhuis en voorzitter dhr. J. Liemburg (0513-633250)) en hun enthousiasme over dit plan

alsmede de geschiktheid van deze specifieke locatie is erg groot. Zij hebben aangegeven dit niet schriftelijk te kunnen bevestigen, maar zijn wel bereid dit telefonisch te herhalen/bevestigen aan medewerkers van de gemeente.

Het is naar ons idee een unieke kans om in Oranjewoud deze (door plaatselijk belang en de dorpsvisie) als zeer gewenst benoemde uitbreiding van het woningbestand te realiseren op een locatie waar op geen enkele wijze de bijzondere uitstraling van Oranjewoud wordt aangetast, maar eerder juist wordt versterkt. Er hoeven geen noemenswaardige bomen te worden gerooid en de locatie is van nature dicht omzoomd met bomen en (groenblijvende) struiken, hetgeen samen met de ruime opzet van de verkaveling resulteert in ruime afstanden tussen de woningen zelf en tot de omliggende bestaande bebouwing. Hiermee is de impact op de directe omgeving bijzonder klein. In de directe omgeving treffen we verder een grote variëteit aan bouwstijlen aan. Invulling van de open gaten kan daarmee plaatsvinden zonder dat dit invloed heeft op eventuele architectonische eenheid in de omgeving. In deze zaken worden uiteraard weloverwogen keuzes gemaakt in nauw overleg met de stedenbouwkundige en de welstandscommissie.

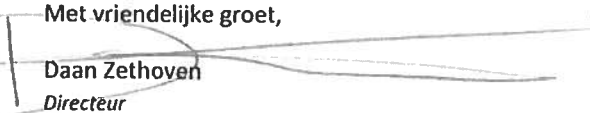
Blijft het risico van bezwaar van direct omwonende een belangrijk aandachtspunt. Enkele directe omwonenden zijn ons persoonlijk bekend en bij persoonlijke introductie van onze plannen bij hun is hier met enige aarzelen 'niet afwijzend' op gereageerd. Wij hebben er vertrouwen in dat we door open te communiceren middels goede schriftelijke voorlichting en het organiseren van een informatieve bijeenkomst (ondersteund door professionele planverbeeldingen) de vragen van omwonende voldoende zullen kunnen beantwoorden en goodwill en wederzijds begrip te zullen kweken. Daarnaast houden we rekening met het eventueel moeten doorlopen van hiervoor bedoelde juridische procedures. Wij hebben hier ervaring mee en zijn over het algemeen in staat zulke procedures op een professionele manier te doorlopen, waarbij de instandhouding van open communicatie en begrip voor elkaars standpunten centraal staan.

Zelfs in de huidige markt zijn wij vol vertrouwen over de marktkansen van dit plan. Oranjewoud heeft namelijk een bijzondere aantrekkingskracht en daarmee vormt dit plan m.i. geen enkele concurrentie met andere nieuwbouw locaties in de gemeente. Het plan is uniek en zal ook een unieke doelgroep aanspreken, die zeker niet per definitie ook nu al zoekende is in bijvoorbeeld Skoatterwald. Het plan zal als een unieke kans worden ervaren.

Tot besluit: Zelden doen zich in mijn ogen kansen voor om in Oranjewoud zo een mooi en gewenst plan te realiseren met (relatief) zo weinig impact op de omgeving. We zullen veel zorg moeten besteden aan de begeleiding en de communicatie met de omgeving, maar er zullen ook weinig steekhoudende tegenargumenten ingebracht kunnen worden. Bestaande (planschade)procedures zouden eventueel kunnen voorzien in de onafhankelijke beslechting van eventuele verschillen van inzicht over waardevermindering. Wij zien voornamelijk waardevermeerdering omdat een in potentie verder te verwaarlozen locatie wordt herbestemd tot een prachtige inbreiding welke bijdraagt aan de kwaliteit, de groei en de leefbaarheid van Oranjewoud. Door alle betrokkenen zover wordt erg enthousiast gereageerd op dit plan en wij zijn ervan overtuigd dat dit alsmede de actieve- en open communicatie zal helpen om de directe omgeving het collectieve belang van deze ontwikkeling te doen inzien en dat we zo een impuls kunnen geven aan deze omgeving.

Wij hopen op uw positieve reactie en medewerking aan dit voorstel en zijn uiteraard gaarne bereid om een nadere toelichting te geven. In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

  
Daan Zethoven  
Directeur

Zethoven Bouwplan Groep  
050 5753997 | 06 295 144 79  
daan@zethoven.nl

Bijlagen: 3

## Bijlagen

Inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

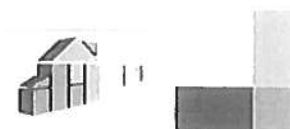
03 september 2012



## BIJLAGEN INBREIDINGSPLAN

### LOCATIE

Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud



## Bijlagen

Inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

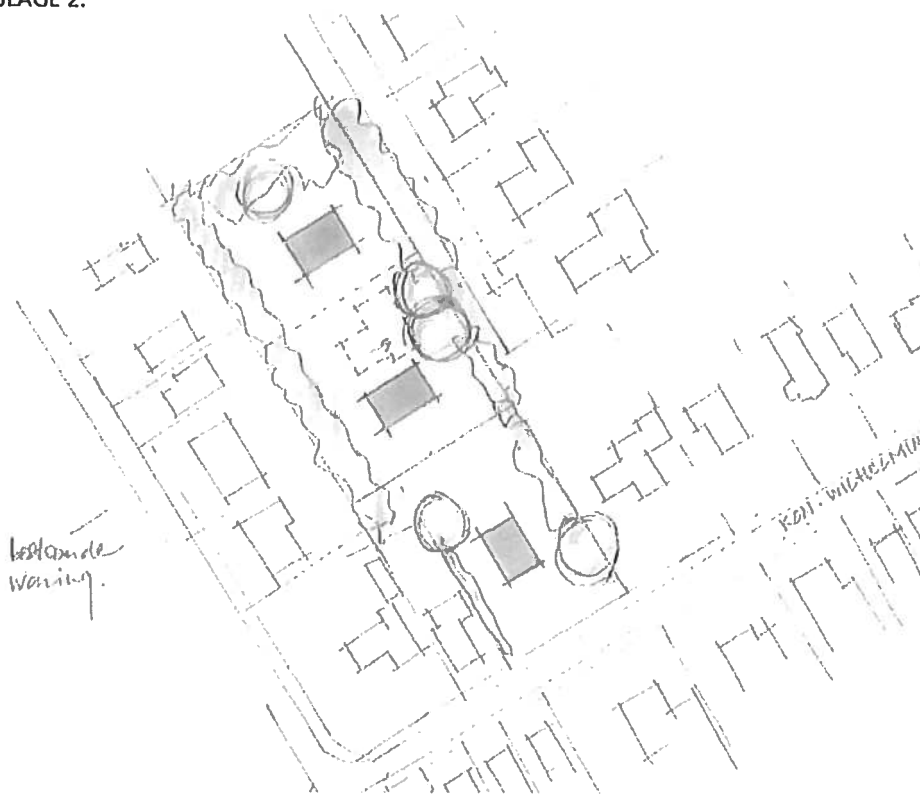
03 september 2012

### BIJLAGE 1.



Locatie kavel

### BIJLAGE 2.



Verkaveling door stedenbouwkundige dhr. Christiaan Visser

## Bijlagen

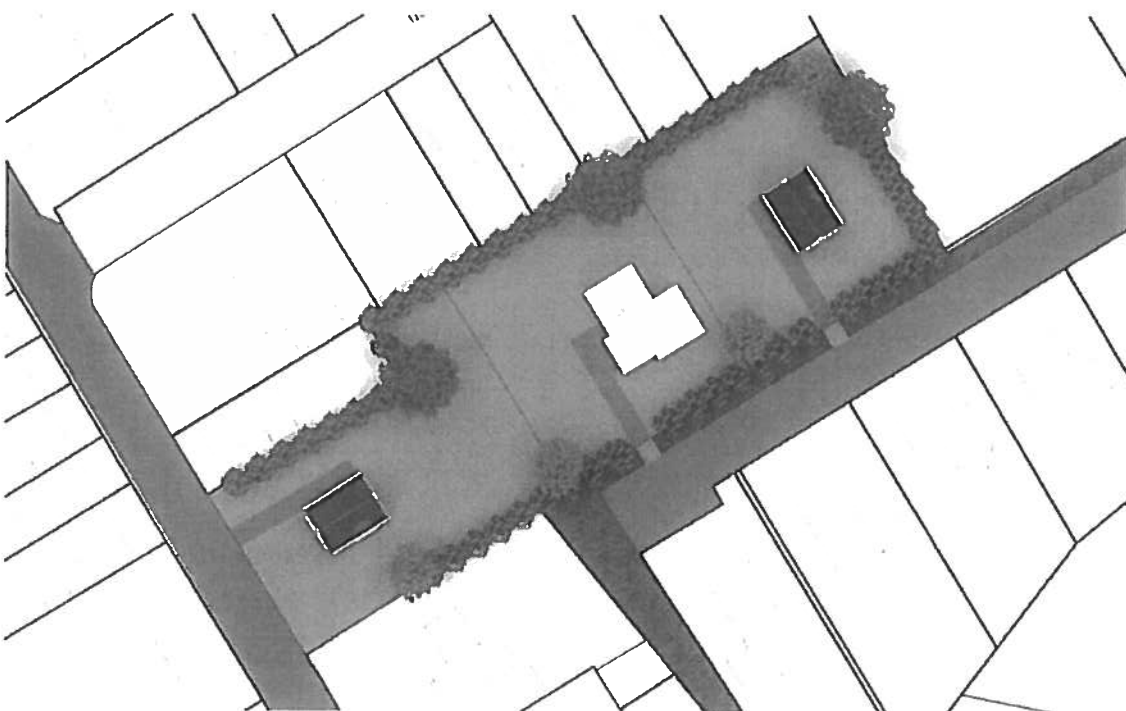
Inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

03 september 2012

### BIJLAGE 3.



*Voorgenomen planinvulling door Zethoven Bouwplan Groep (perspectief) (woning is indicatief)*



*Voorgenomen planinvulling door Zethoven Bouwplan Groep (situering)*

## Bijlagen

Inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

03 september 2012

### BIJLAGE 4.

*Enkele referentiebeelden*



## Bijlagen

Inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

03 september 2012



**Kort verslag van het overleg tussen wethouder Siebena en een aantal bewoners van de Koningin Wilhelminaweg en de Prinses Marijkelaan op vrijdag 22 november 2013 in het gemeentehuis van Heerenveen**

**Aanwezig:**

*de heren Veenstra, Brinksma, Muntendam, Postma, Mercur en Bouma (omwonenden), wethouder Siebenga, alsmede de heren Visser en Doelman (gemeente)*

Aanleiding voor het overleg is het initiatief om op het perceel Koningin Wilhelminaweg 49 een aantal nieuwe woningen te bouwen. De heer Veenstra geeft aan dat het toevoegen van extra woningen in strijd is met de Dorpsvisie Oranjewoud uit 2010. Bij het opstellen van deze dorpsvisie heeft het dorp een aantal deskundigen geraadpleegd en daar kwam uit naar voren dat het dorp Oranjewoud een kenmerkende stedenbouwkundige opbouw heeft met wisselende kavelbreedtes. Het bouwen van extra woningen op de kavel Wilhelminaweg 49 zou daar in ernstige mate afbreuk aan doen.

De dorpsvisie is destijds aangeboden aan wethouder Scheweer en toen is de afspraak gemaakt dat de kenmerkende situatie in Oranjewoud in stand zou worden gehouden. Door het dorp is toen overigens ook de wens voor een stadsbouwmeester geuit. Dat zou eveneens kunnen bijdragen aan het behoud van de waardevolle kenmerken van Oranjewoud. Vervangende nieuwbouw wil men niet uitsluiten, maar deze moet dan wel aan bepaalde kenmerken voldoen. De heer Veenstra voelt zich door de voorgenomen ontwikkelingen bij de neus genomen en misbruikt.

De bestaande woning dateert uit 1972. Deze woning is destijds gebouwd als vervanging van een bestaande woning. Het terrein er om heen is toen als landschapstuin ingericht. Er zijn aanwijzingen dat in de tuin zich een dassenburcht bevindt. Het perceel is door middel van een sloot afgescheiden van de Marijkelaan. Vroeger liep deze sloot nog verder naar het noorden door. In deze sloot leven ringslangen. Dat deze sloot gedempt zou worden en vervangen zou worden door een fietspad tussen de Marijkelaan en de Wilhelminaweg, is de gemeente niet bekend.

De stand van zaken rond het initiatief is dat er een (informeel) verzoek is gedaan door de ontwikkelaar om hier de bouw van twee extra woningen toe te staan. Daar is door burgemeester en wethouders nog geen besluit op genomen. Dat is door de gemeente (nog) niet aan de bewoners meegedeeld. Een kopie van het verzoek is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Voor wat betreft de planologische procedure kan worden opgemerkt dat wanneer het college positief op het verzoek besluit, het voor de hand ligt dat voor deze ontwikkeling een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt voorbereid. Een dergelijk nieuw bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Onderdeel van de procedure, die aan de vaststelling voorafgaat, is dat een ieder de gelegenheid heeft zijn of haar bezwaren bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Deze procedure is nog niet gestart.

Zodra het college een besluit op het verzoek heeft genomen, zullen de omwonenden daarover worden geïnformeerd.

**Kort verslag van het overleg tussen wethouder Siebena en een aantal bewoners van de Konigin Wilhelminaweg en de Prinses Marijkelaan op vrijdag 22 november 2013 in het gemeentehuis van Heerenveen**

**Aanwezig:**

*de heren Veenstra, Brinksma, Muntendam, Postma, Mercur en Bouma (omwonenden), wethouder Siebenga, alsmede de heren Visser en Doelman (gemeente)*

Aanleiding voor het overleg is het initiatief om op het perceel Konigin Wilhelminaweg 49 een aantal nieuwe woningen te bouwen. De heer Veenstra geeft aan dat het toevoegen van extra woningen in strijd is met de Dorpsvisie Oranjewoud uit 2010. Bij het opstellen van deze dorpsvisie heeft het dorp een aantal deskundigen geraadpleegd en daar kwam uit naar voren dat het dorp Oranjewoud een kenmerkende stedenbouwkundige opbouw heeft met wisselende kavelbreedtes. Het bouwen van extra woningen op de kavel Wilhelminaweg 49 zou daar in ernstige mate afbreuk aan doen.

De dorpsvisie is destijds aangeboden aan wethouder Scheweer en toen is de afspraak gemaakt dat de kenmerkende situatie in Oranjewoud in stand zou worden gehouden. Door het dorp is toen overigens ook de wens voor een stadsbouwmeester geuit. Dat zou eveneens kunnen bijdragen aan het behoud van de waardevolle kenmerken van Oranjewoud. Vervangende nieuwbouw wil men niet uitsluiten, maar deze moet dan wel aan bepaalde kenmerken voldoen. De heer Veenstra voelt zich door de voorgenomen ontwikkelingen bij de neus genomen en misbruikt.

De bestaande woning dateert uit 1972. Deze woning is destijds gebouwd als vervanging van een bestaande woning. Het terrein er om heen is toen als landschapstuin ingericht. Er zijn aanwijzingen dat in de tuin zich een dassenburcht bevindt. Het perceel is door middel van een sloot afgescheiden van de Marijkelaan. Vroeger liep deze sloot nog verder naar het noorden door. In deze sloot leven ringslangen. Dat deze sloot gedempt zou worden en vervangen zou worden door een fietspad tussen de Marijkelaan en de Wilhelminaweg, is de gemeente niet bekend.

De stand van zaken rond het initiatief is dat er een (informeel) verzoek is gedaan door de ontwikkelaar om hier de bouw van twee extra woningen toe te staan. Daar is door burgemeester en wethouders nog geen besluit op genomen. Dat is door de gemeente (nog) niet aan de bewoners meegedeeld. Een kopie van het verzoek is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Voor wat betreft de planologische procedure kan worden opgemerkt dat wanneer het college positief op het verzoek besluit, het voor de hand ligt dat voor deze ontwikkeling een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt voorbereid. Een dergelijk nieuw bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Onderdeel van de procedure, die aan de vaststelling voorafgaat, is dat een ieder de gelegenheid heeft zijn of haar bezwaren bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Deze procedure is nog niet gestart.

Zodra het college een besluit op het verzoek heeft genomen, zullen de omwonenden daarover worden geïnformeerd.



## ADVIES AAN HET COLLEGE

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Datum                  | 18 februari 2014               |
| Opsteller              | Steven Doelman                 |
| Portefeuillehouder     | Siebenga                       |
| Akkoord afdelingshoofd | <i>[Handwritten signature]</i> |
| Akkoord diensthoofd    | <i>[Handwritten signature]</i> |

### ONDERWERP:

Herontwikkeling Prinses Marijkelaan 6 e.o.

### VOORGESTELD BESLUIT:

Conform bijgaand concept de raad voorstellen om in principe planologische medewerking te verlenen aan het bouwen van ten hoogste vier extra woningen langs de Prinses Marijkelaan

Ruimte voor opmerkingen secretaris ten aanzien van het advies:

### SAMENVATTING:

Er zijn initiatieven voor de bouw van enkele nieuwe woningen langs de Prinses Marijkelaan in Oranjewoud. B&W hebben besloten deze initiatieven met een positief voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

### STATUS ADVIES

|                                                         |                                                    |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> A- stuk (bespreken) | <input type="checkbox"/> B- stuk (rouleren)        |
| <input type="checkbox"/> Paraaf secretaris A → B :      | <input type="checkbox"/> Paraaf secretaris B → A : |

### ARCHIEF:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Registratie       | 14.2000276 |
| Paraaf verzending |            |
| Verzonden d.d.    |            |
| Aangekomen d.d.   |            |
|                   |            |
|                   |            |

### PARAFEN COLLEGE (bij B- stuk)

|                    |         |           |
|--------------------|---------|-----------|
|                    | Conform | Bespreken |
| T. J. van der Zwan |         |           |
| H. Broekhuizen     |         |           |
| C. van der Laan    |         |           |
| S. Siebenga        |         |           |
| J. Zoetendal       |         |           |

### BESLUIT COLLEGE:

Datum besluit: 11 maart 2014

Besluit:

*Conform*

## VERVOLGPROCEDURE:

Voor besluitvorming (raadsvoorstel en -besluit bijgevoegd)

Niet naar OR

Geen wkpb

## FINANCIELE PARAGRAAF:

Nee

## INSPIRAAK: Inspreek toepassen op grond van

Wettelijke regels

## MOTIVERING:

**1. Inleiding** (*beleidskader, zoals bijv. collegeprogramma, MJB, ander vastgesteld beleid, doel e.d.*)

Voor een gedeelte van het dorp Oranjewoud is sprake van twee initiatieven om in totaal vier woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Het betreft de percelen gelegen tussen Lollius Ademalaan, de Koningin Wilhelminaweg en de Prinses Marijkelaan, e.e.a. zoals aangegeven op het bij dit advies gevoegde kaartje en luchtfoto (***bijlagen 1a en 1b***). Beide initiatieven verkeren daarbij niet in het hetzelfde ontwikkelingsstadium. In dit advies gaan wij in op deze beide initiatieven en doen wij u een voorstel daarover.

### 2. Omschrijving initiatieven

#### 2.1 Initiatief Zethoven bouwgroep BV

Zethoven Bouwgroep BV, gevestigd te Groningen, heeft reeds in het najaar van 2012 in een brief (***bijlage 2***) gevraagd om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van twee extra woningen op het perceel Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud, vooruitlopende op de eventuele bouw van deze woningen al vernummerd in Prinses Marijkelaan 6. In de huidige situatie staat er op dit zeer ruime perceel één woning. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 4.700m<sup>2</sup>

Zethoven Bouwgroep BV stelt dat deze locatie zich bij uitstek leent voor splitsing in drie kavels, waarbij elke kavel een oppervlakte heeft van ongeveer 1.600m<sup>2</sup>. In het verzoek stelt Zethoven Bouwgroep verder dat deze situatie een kans biedt op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod in Oranjewoud en waarbij sprake is van een minimale impact op de omgeving.

#### 2.2 Mogelijk initiatief Accolade

Ten noorden van het perceel Prinses Marijkelaan 6 liggen percelen die eigendom zijn van Accolade. Het zijn de achtertuinen van de huurwoningen Lollius Ademalaan 41 tot en met 51 (oneven). Deze tuinen hebben een diepte van ruim 75 meter en grenzen aan de achterzijde aan de Prinses Marijkelaan. Accolade heeft het (mogelijke) voornemen geuit om deze woningen te renoveren c.q. te vervangen door nieuwbouw en daarbij deze percelen te splitsen zodat aan de zijde van de Prinses Marijkelaan, net zo als Zethoven Bouwgroep, een aantal nieuwe woningen gebouwd kan worden. Bij Accolade gaat het eveneens om twee extra woningen.

### 3. Relatie tussen beide initiatieven

Er bestaat een duidelijke samenhang tussen deze beide initiatieven, ook al verkeren beide (nog) niet in hetzelfde ontwikkelingsstadium. De planvorming van Zethoven Bouwgroep is

namelijk aanzienlijk verder dan die bij Accolade. Dit maakt het echter wel noodzakelijk om deze beide initiatieven integraal aan uw college voor te leggen. Een eventuele positieve stellingname ten aanzien van de plannen van Zethoven Bouwgroep BV heeft namelijk tot gevolg dat een (gelijksoortige) ontwikkeling door Accolade niet of nauwelijks meer kan worden geweigerd.

Op zich is het mogelijk om het verzoek van Zethoven op zich te benaderen, zonder daarbij rekening te houden met het (mogelijke) initiatief van Accolade. Dat heeft het voordeel van voorzichtig en behoedzaam operen op de weg van de geleidelijkheid. Dit zou echter op langere termijn grote nadelen kunnen hebben. Als het plan van Zethoven later gevolgd zou worden door een positief besluit op een vergelijkbaar plan van Accolade, zullen omwonenden twee keer achtereen geconfronteerd worden met in ieder geval in hun ogen voor de woonomgeving sterk nadelige bouwplannen. Bovendien zal ook twee keer de gemeenteraad een besluit moeten nemen. Daarmee wordt het beeld opgeroepen van salami-tactiek, ad-hoc planologie en het ontbreken van visie. Bij bestuurlijksrechtelijke procedures werkt dat in het nadeel van de gemeente.

Daarom stellen wij voor om bij een positief besluit in één keer beide initiatieven voor te leggen aan de gemeenteraad. In de directe omgeving van het gebied zullen beide initiatieven niet op veel draagvlak kunnen rekenen. Voor het initiatief van Zethoven betekent dit waarschijnlijk (verdere) vertraging, maar mits goed onderbouwd heeft deze benadering als voordeel dat er hiermee een integrale beoordeling kan plaatsvinden.

#### **4. Bevoegdheid gemeenteraad**

Hoewel Zethoven bouwgroep BV uw college heeft gevraagd medewerking te verlenen, is het de gemeenteraad die uiteindelijk bevoegd is om hierover te besluiten. Dit geldt ongeacht de procedure die wordt gekozen. Bij een herziening van het bestemmingsplan, neemt de gemeenteraad uiteindelijk aan het einde van de procedure een besluit over de vaststelling van het herziene bestemmingsplan. Ook bij een procedure op grond van de Wabo is de besluitvorming door de gemeenteraad pas halverwege de procedure te verwachten. Pas op dat moment is er zekerheid dat de gemeenteraad medewerking verleent. Gelet op de omvang van de ontwikkelingen en de daarbij betrokken belangen, stellen wij u voor om – bij een positief besluit – het verzoek van Zethoven Bouwgroep BV en de eventuele initiatieven van Accolade nu reeds met een positief voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

#### **5. Beoordeling van de beide initiatieven**

Op basis van een beoordeling aan de hand van het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' komen wij tot de conclusie dat er voldoende aanleiding bestaat aan deze initiatieven medewerking te verlenen. In het bijgaande raadsvoorstel is in dit verder onderbouwd, reden waarom wij hier volstaan met de conclusie.

Hierbij kan nog worden opgemerkt dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt geldt dat het te koop aanbieden van vrije bouwkavels concurrerend *kan* zijn voor de gemeentelijke gronduitgifte. In welke mate dat hier het geval is, kan niet op voorhand worden bepaald. Kavels met de voorgestelde oppervlakte van 1.000m<sup>2</sup> tot 1.600m<sup>2</sup>, zoals hier het geval is, worden door de gemeente niet aangeboden. Het gaat hier dan ook om tamelijk exclusieve kavels. Het kan daarbij zijn dat belangstellenden voor dit soort kavels daarom niet geïnteresseerd zijn in kavels in Skoatterwâld. Tegelijkertijd is het argument om concurrentie te voorkomen in het kader van een ruimtelijke afweging niet relevant. Sterker nog: het gebruiken van dit argument om het verzoek van Zethoven en Accolade af te wijzen teneinde daarmee de gemeentelijke positie op markt van kavels te verbeteren, zou als 'misbruik van bevoegdheid' kunnen worden aangemerkt.

Ruimtelijk wel relevant zou het argument kunnen zijn dat er in een korte tijd te veel kavels op de markt komen waar geen vraag naar zou bestaan. Dit argument lijkt ons niet erg sterk, omdat het in eerste instantie om de twee 'exclusieve' kavels van Zethoven Bouwgroep BV gaat. De verkoop van de kavels door Accolade is pas later aan de orde.

Behalve de beleidsmatige overwegingen, moeten de beide initiatieven getoetst worden aan de algemene omgevingsfactoren waar alle ruimtelijke initiatieven aan moeten worden getoetst. In dit geval zijn in ieder geval ecologie, archeologie, luchtkwaliteit en bodem van belang.

#### *Woon- en leefmilieu*

Wij zien geen aanleiding om aan te nemen dat er door de bouw van in totaal vier extra woningen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu. Door de zeer ruime kavels van meer dan 1.000m<sup>2</sup> blijft de onderlinge afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen zeer ruim en ook groter dan de onderlinge afstand tussen de bestaande woningen. Ook de goot- en bouwhoogte zullen aansluiten bij wat in de omgeving als regulier kan worden beschouwd. (één laag met kap). Ook functioneel is een uitbreiding van een woonfunctie op deze plaats toelaatbaar. Het gaat hier namelijk om een 'binnenstedelijk gebied' waarin de woonfunctie reeds dominant is en het uitbreiden van de woonfunctie is dan ook niet onverenigbaar met de al bestaande functies in de omgeving.

#### *Ecologische waarden:*

De Flora- en Faunawet (FF-wet) verbindt regels aan ruimtelijke ingrepen welke gericht zijn op de bescherming van flora- en fauna. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige instandhouding van beschermde soorten. Indien dat wel het geval is, kan er een ontheffing op grond van de FF-wet noodzakelijk zijn. Zonder deze ontheffing of indien er onvoldoende onderzoek is gedaan, kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Daarom zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Bewoners van de aangrenzende woningen hebben al aangegeven dat ter plaatse beschermde soorten voorkomen (zoals ringslangen en dassen).

#### *Archeologische waarden:*

Op grond van het bepaalde in de Monumentenwet 1988 en het Besluit ruimtelijke ordening moet er rekening worden gehouden met in de bodem aanwezige archeologische waarden. Uit de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (Famke) komt naar voren dat trefkans op archeologische waarden hier relatief laag is. Alleen bij ingrepen van meer dan 5.000m<sup>2</sup> wordt aanbevolen onderzoek uit te voeren. Aangezien de gezamenlijke oppervlakte van de betrokken percelen meer bedraagt dan 5.000m<sup>2</sup>, is het verrichten van archeologisch onderzoek dus noodzakelijk.

#### *Luchtkwaliteit:*

De toename van het aantal verkeersbewegingen door de bouw van in totaal vier extra woningen is dermate gering dat daardoor de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' zal verslechteren.

#### *Verkeersafwikkeling:*

Volgens de initiatieven zal één van de nieuw te bouwen woningen worden ontsloten vanaf de Koningin Wilhelminaweg. Ten opzichte van de bestaande situatie betekent dat geen verandering, omdat ook de bestaande woning vanaf deze weg is ontsloten. Voor de twee woningen die Zethoven voornemens is te bouwen, wordt de ontsluiting voorzien vanaf de Prinses Marijkelaan. Dat geldt ook voor de door Accolade eventueel te bouwen woningen. Deze weg dient nu ter ontsluiting van vijf bestaande woningen. Gelet op de staat en de breedte van de weg zal de ontsluiting van vier woningen niet tot problemen leiden. Ook dan blijft de intensiteit op de weg uiterst laag, terwijl de weg breed genoeg is voor het elkaar kunnen passeren van twee personenauto's.

#### *Water*

Hoewel het bouwplan voorziet in de bouw van vier extra woningen, heeft hiervoor geen compensatie van de toename van het verhard oppervlak plaats te vinden. Daarbij gaan wij er vanuit dat gelet op de bestaande planologisch-juridische situatie de bestaande percelen reeds in aanzienlijke mate verhard konden worden.

#### *Welstand/Beeldkwaliteit*

In de Welstandsnota 2013 zijn, vanwege de bijzondere waarde daarvan, specifieke welstandscriteria opgenomen voor bebouwing in de oude lintstructuren. Deze gelden ook voor het initiatief van Zethoven Bouwgroep en zijn afdoende om een voldoende kwaliteit van de bebouwing te borgen. De door Accolade te bouwen woningen vallen in de gebiedscategorie 'Stedenbouwkundige hoofdlijnen-Lange lijnen. Ook deze zijn afdoende om een voldoende kwaliteit van de bebouwing te borgen. Er is daarom geen aanleiding om een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan op te stellen en ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

## **6. Standpunt omwonenden, relatie met Dorpsvisie**

De omwonenden van de percelen van Zethoven Bouwgroep BV zijn inmiddels op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling. Reeds in mei 2012 zijn er al groot aantal brieven ontvangen waarin de omwonenden hebben aangegeven bezwaren te hebben tegen meerdere bouw kavels. Naar de mening van omwonenden gaat de bouw van meerdere woningen ten koste van de bijzondere waarden van Oranjewoud.

Eind 2013 heeft er bovendien een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van deze omwonenden. (verslag opgenomen als **bijlage 3**) Daarbij is expliciet verwezen naar de Dorpsvisie die zich tegen deze bebouwing zou verzetten. In de dorpsvisie heeft het dorp Oranjewoud haar toekomstvisie opgenomen. Deze dorpsvisie bestaat uit verschillende thema's waarbij per thema de doelstellingen van het dorp zijn opgenomen. Belangrijk punt daarin is dat minimaal gestreefd moet worden naar het behoud van de huidige, hoge, belevingswaarde. Er moet uiterste terughoudendheid worden betracht in het herbestemmen van agrarische gronden en natuurterreinen alsmede bij initiatieven op kleine schaal in het bebouwde gebied.

Naar onze mening passen deze initiatieven prima binnen deze benadering. In paragraaf 4.4 is reeds ingegaan op de vraag hoe deze initiatieven zich verhouden tot de kwaliteit van het dorp Oranjewoud. De invulling met ruime kavels (oppervlakte meer dan 1.000m<sup>2</sup>) vormt een kwalitatief goede aanvulling voor Oranjewoud, met respect voor de situatie en de omliggende percelen. Met de invulling ontstaat een versterking van Oranjewoud als groen woondorp met ruime kavels. Door enkele kwalitatief goede woningen toe te voegen wordt deze sfeer versterkt. Afgezien daarvan is de dorpsvisie een visie van het dorp wat niet noodzakelijkerwijs met de gemeentelijke benadering overeen behoeft te komen.

## **7. Grondexploitatiewet**

Op de beide initiatieven is de grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Dat betekent dat in principe verhaal van de gemeentelijke kosten moet worden overgegaan, tenzij met initiatiefnemers anterieure overeenkomsten worden gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten zoals het de planologische procedure, het uitvoeren van ecologisch onderzoek, planschaderisico e.d. Wij stellen voor om in te zetten op het vooraf sluiten van een anterieure overeenkomst

## **8. Conclusie**

Wij hebben de initiatieven van Zethoven Bouwgroep en Accolade gecombineerd beoordeeld en getoetst aan het criterium van een goede 'ruimtelijke ordening'. Daarbij hebben wij geconstateerd dat er vanuit stedenbouwkundige overwegingen geen argumenten zijn om medewerking aan het verzoek te weigeren. Bebouwing is mogelijk zonder er daarbij afbreuk wordt gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Functioneel gezien sluit de functie wonen aan bij de bestaande functies. Vanuit volkshuisvestelijke overwegingen kan weliswaar opgemerkt kan worden dat er op relatief korte termijn te veel kavels op de markt komen, maar dit argument is relatief zwak omdat het 'slechts' om 2 x 2 kavels gaat met een tamelijk exclusief karakter (oppervlakte van meer dan 1.000m<sup>2</sup>). Voor wat betreft de toetsing aan omgevingsfactoren geldt dat een aantal zaken nog nader onderzocht moet worden. Afgezien van eventuele volkshuisvestelijke bezwaren zien wij geen steekhoudende argumenten om medewerking te weigeren waarbij een voorbehoud moet worden gemaakt ten aanzien van de nog uit te voeren onderzoeken naar een aantal omgevingsfactoren.