GEMEENTE HEERENVEEN

/ Voorstel aan de gemeenteraad /

Portefeuillehouder
Van Veen
Datum collegebesluit
23-10-2018
Opsteller
Mevrouw J. Klaren
Registratie
GF18.20068
Agendapunt
9

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Bospad 8 Bontebok

Voorstel

Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgeven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht.

Aanleiding

Voor de locatie Bospad 8 in Bontebok is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Bospad 8 in Bontebok aangevraagd. De oude woning zal worden gesloopt.

Ter plaatse is het bestemmingplan "Buitengebied 2007" van toepassing. Hierin is aan de gronden de bestemming 'Woondoeleinden III' en voor een beperkt deel de bestemming 'Agrarisch gebied 2' toegekend. Het beoogde plan is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om medewerking te verlenen.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend die niet past in het geldende bestemmingsplan wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet mogelijk is. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo.

Het totale plan past niet binnen de vastgestelde beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (Gemeentelijke herindeling 2014)' en is in dit geval dan ook niet door uw raad als categorie van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Overwegingen

Strijdigheid bestemmingsplan
De strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat uit de oppervlakte van het hoofdgebouw, de goothoogte, de dakhelling, de voorgevelbreedte en de inrit/toegang naar de kelder. De strijdigheden worden hierna nader gespecificeerd.

In het bestemmingsplan staat namelijk dat de oppervlakte van het hoofdgebouw ten hoogste 120 m² mag bedragen. De nieuwe woning wordt circa 360 m², inclusief de af te sluiten terrassen met lamellenschermen. Het harmonisatiebeleid geeft de mogelijkheid voor een hoofdgebouw van 150 m², gezien de gewenste oppervlakte zal het

hoofdgebouw op dit punt ook niet aan het beleid voldoen.
Daarnaast geldt dat in het beleid voor reguliere woningen maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken (mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan straat- en bebouwingsbeeld en landschappelijke waarden) mag worden gerealiseerd. Hier is het totale woonoppervlak circa 360 m², hetgeen een overschrijding is van de maximale oppervlakte die wij sowieso beleidsmatig toepassen bij reguliere woningen.

Het bestemmingsplan bepaalt voorts dat de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 4,00 meter mag zijn, terwijl deze in dit plan op 4,50 meter zal komen. In ons harmonisatiebeleid staat wel dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en het straat- en bebouwingsbeeld.

De dakhelling mag, conform het bestemmingsplan en het harmonisatiebeleid, ten minste 30 graden zijn. In de nieuwe situatie zal het dak hoofdzakelijk plat worden (dakrand wel licht hellend), zodat dit ook een strijdigheid oplevert.

Het plan voldoet tevens niet aan de bestemmingsplanregel met betrekking tot de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw. Deze mag ten hoogste 12 meter bedragen, terwijl deze breedte 20,18 meter zal worden. Het harmonisatiebeleid geeft overigens op grond hiervan geen aanvullende/verruimende mogelijkheid.

Voorts geldt dat de toegang/inrit naar de kelder circa 19,5 meter buiten het bouwvlak valt en daarmee op de gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied 2' wordt gerealiseerd. Ook dit levert een strijdigheid met het bestemmingsplan op, omdat binnen deze bestemming niet ten behoeve van reguliere woningen mag worden gebouwd.

Voor de beoogde ontwikkeling moet in dit soort procedures worden nagegaan of een (ruimtelijk) omgevingsaspect een belemmering zal vormen, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Bij de aanvraag is dan ook een ruimtelijke onderbouwing ingediend, die tevens onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.

De planologische afweging van het ingediende plan zal hieronder nader worden toegelicht c.q. beargumenteerd.

Uitgangspunten/positionering nieuwe woning
De aanvraag betreft de inpassing van een moderne woning in een typerend houtsingel landschap. Deze woning komt in de plaats van een oude vervallen boerderij van bescheiden omvang. Op het naastgelegen terrein (Bospad 4) is ook een moderne woning gebouwd. Deze moderne woning contrasteert in context met het singellandschap, maar gaat door een goede architectonische uitwerking op in het lijnenspel van het singellandschap. Deze woning geeft een bijzondere meerwaarde aan de plek. Om de meerwaarde van deze locatie verder te vergroten achtten wij het van belang dat de geplande nieuwbouwwoning aan Bospad 8 geen kopie werd van de woning op Bospad 4, maar juist een afwijkende situering en vorm op de kavel en een moderne uitstraling krijgt. Hiermee versterken de beide woningen elkaar.
Aan dit vooraf meegegeven uitgangspunt is gehoor gegeven door de woning geroteerd ten opzichte van de verkavelingstructuur te plaatsen. Bijkomend voordeel is dat de woning hiermee optimaal van de zonnestand gebruik kan maken en zo in zijn eigen

energiebehoefte kan voldoen. De woning lijkt door deze positionering 'als gast geland te zijn' in het bestaande houtsingel landschap. De architectonische uitwerking van de woning versterkt dit extra. De waterbak, de vormgeving van de plint van de woning en de glaswanden geven de woning een zwevend karakter en maken het tot een solitair element in het landschap. De uitgesproken architectuurstijl van de woning benut de aanwezige landschappelijke kwaliteiten waardoor het bestaande landschap ook vanuit de woning optimaal beleefd wordt.
Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij een oude vervallen boerderij, die qua architectuur een verzameling is van verschillende architectuurstromingen, zijn wij van mening dat de plek een kwaliteitsimpuls krijgt met de komst van deze moderne woning.

Stedenbouwkundige en landschappelijke overwegingen in relatie tot de strijdigheden met het bestemmingsplan
De Welstandsnota (2016), hoofdstuk 9 paragraaf 3 "Bijzondere architectuur in het buitengebied", geeft de mogelijkheid voor de realisatie van bijzondere, onder architectuur gebouwde, woningen in het buitengebied waar hier sprake van is. De volgende voorwaarden worden gesteld:

1. *In autonome gevallen*
   Eenmalige architectuur, geen bewerking van een ander unicum, vernieuwend nooit eerder vertoond.
2. *Op autonome locatie*
   Sterke interactie tussen architectuur en locatie, wederzijdse versterking ruimtelijke kwaliteit. Relatie met cultuurhistorie, harmonische maar onderscheidende relatie met landschap en/of gebouwde omgeving.
3. *Tijdloos, duurzaam*

Het plan is door het team Stedenbouw beoordeeld, waarbij aldus is geconcludeerd dat de positie van de woning (zwevend karakter) een goede interactie tussen gebouw en landschap bewerkstelligd. De positionering van de woning is dusdanig dat het niet concurreert met de naastgelegen woning. Tevens is het plan aan de commissie 'Hûs en Hiem' voorgelegd, waarbij een positief advies is gegeven en men van mening is dat het plan een meerwaarde oplevert voor het landelijk gebied.

De eerder genoemde strijdigheden met het bestemmingsplan vloeien verder voort uit de gekozen afwijkende architectonische opzet van de nieuwbouw. De architect heeft ervoor gekozen om de nieuwbouw 'te gast' te laten zijn in het bestaande landschap. Dit heeft ertoe geleid dat er voor een ontwerp is opgesteld waarbij de nieuwbouw geen verdieping kent en zodoende al het benodigde programma op maaiveldniveau of onder het maaiveld in de kelder is opgelost. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwbouw minder hoog wordt dan maximaal is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan, maar dat hierdoor wel de maximale toegestane voorgevelbreedte en de maximaal toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw wordt overschreden.

De insteek om de nieuwbouw te gast te laten zijn in het bestaande landschap is op een aantal manieren terug te zien in de vormgeving en positionering van de nieuwbouw en op deze manier wordt een goede landschappelijke inpassing bewerkstelligd.

De nieuwbouw is vanaf de openbare weg niet tot nauwelijks waarneembaar. Dit komt grotendeels door de grote afstand die het perceel kent vanaf de openbare weg, anderzijds door de landschappelijke structuur die in dit gebied wordt gekenmerkt door de gesloten 'groene kamers'. Slechts vanaf een paar spaarzame plekken is de nieuwbouw straks zichtbaar vanaf de openbare weg. De gekozen kleuren en materialen van de

gevels zorgen ervoor dat de nieuwbouw nagenoeg volledig op zal gaan in de omgeving. De donkere kleurstelling van de betonnen elementen zal wegvallen tegen de boswallen en daarnaast is het overgrote deel van de gevels transparant vormgegeven.

Op het moment dat het gebouw genaderd wordt, men bevindt zich dan reeds op privéterrein, valt de gedraaide positie van het gebouw op. Deze gedraaide positie laat de bestaande landschappelijke lijnen in zijn kracht en versterkt tegelijkertijd zowel de uitstraling van de nieuwbouw als de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Vervolgens blijkt de nieuwbouw niet daadwerkelijk in het landschap te staan, maar staat de nieuwbouw op een kleine sokkel. Onder de nieuwbouw ligt een spiegelvijver die het zwevende karakter van het gebouw versterkt. Doordat hiermee het vloerpeil van de begane grond vloer wordt opgetild, wordt de maximaal toegestane goothoogte licht overschreden (0,5 meter). Gezien de minimale overschrijding en de achterliggende architectonische opvatting vinden wij deze overschrijding te verantwoorden.

Het buitengebied wordt gekenmerkt door een zeer divers bebouwingsbeeld. Kleinschalige (lint)bebouwing wordt afgewisseld met bebouwing die groter is van omvang, vaak zijn dit de boerderijwoningen en de bijbehorende stallen die voor de grote(re) bouwvolumes in het landschap zorgen. Deze nieuwbouw wijkt in korrel af van de traditionele hoofdvorm van de woningen. Om de nieuwbouw in het landschap zoveel mogelijk te respecteren is er voor gekozen om de nieuwbouw zo laag als mogelijk te houden. Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte om een gebouw te realiseren met een maximale bouwhoogte van 10 meter waarbij de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen. De nieuwbouw blijft, door het achterwege laten van een verdieping of opbouw, dus ruim onder de maximaal toegestane bouwhoogte.

Door het meerekenen van de aanpandende overdekte terrassen is er, zoals eerder genoemd, tevens sprake van een overschrijding van de maximale oppervlakte die we beleidsmatig toepassen bij reguliere woningen. De overdekte terrassen dragen echter bij aan de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Het zorgt voor een ‘zachte’ overgang van de nieuwbouw en het landschap. De kleurstelling en materialisatie van de gevels versterken de landschappelijke inpassing. Het feit dat het totale plan volledig wordt gerealiseerd op de begane grond en er sprake is van een bijzondere architectuur maakt dat wij tevens medewerking willen verlenen aan de overschrijding van de totale oppervlakte.

De heldere vorm van de woning waarin alle bijvolumes zijn opgenomen in een open lege weide omkaderd door boomvallen vraagt trouwens wel om een verdere beperking van het bouwen op het erf. Deze voorwaarde zal dan ook in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

De toegang tot de (parkeer)kelder van de nieuwbouw valt buiten het bouwvlak en is daarmee strijdig met het bestemmingsplan. De constructie die hiermee gepaard gaat is echter niet tot nauwelijks waarneembaar en daardoor is er ook geen sprake van aantasting van het landschappelijk beeld. Deze gebouwde oplossing draagt juist bij aan de landschappelijke inpassing doordat deze oplossing de bouw van vrijstaande bijgebouwen in het open landschap overbodig maakt.

Minstens zo belangrijk voor een goede landschappelijke inpassing is het intact laten van het landschap door geen gecultiveerde tuin aan te leggen. De bestaande landschappelijke structuren worden versterkt door op een aantal plaatsen inheemse plantensoorten toe te voegen, maar verder vooral het landschap ongemoeid te laten. Zoals eerder is

aangegeven draagt de positie van de nieuwbouw op de kavel ook bij aan de landschappelijke inpassing. Om het verrommelen van de kavel, en daarmee het landschappelijk beeld, te voorkomen is er bewust voor gekozen om de nieuwbouw nagenoeg op dezelfde lijn te plaatsen als de eveneens moderne woning aan Bospad 4. In het geval de nieuwbouw meer noordelijk op de kavel zou worden gepositioneerd ontstaat mogelijk een situatie waarin bouwkundige maatregelen getroffen gaan worden om de privacy te waarborgen. Dergelijke maatregelen zouden afbreuk doen aan het landschappelijk beeld.

Met de bouw van deze nieuwbouw wordt een vervallen woning uit de markt genomen en vervangen door een nieuwe moderne woning. Wij vinden dat op een verantwoorde wijze zal gebeuren met bijzondere aandacht voor de locatie. Door de sterke interactie tussen de architectuur van de nieuwbouw en de locatie worden de bestaande landschappelijke kwaliteiten zowel benut als versterkt.

Overige omgevingsaspecten
Naast voorgaand genoemde planologische argumenten moet voorts bij dit soort plannen rekening worden gehouden met het waterbelang. Het Wetterskip Fryslân is dan ook gevraagd te adviseren, waarbij het advies c.q. de aanbevelingen van het Wetterskip onderdeel zullen uitmaken van het besluit.

Een andere aspect is het item archeologie. Er is getoetst aan de 'Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (Famke)' die twee kaarten bevat, die gericht zijn op de IJzertijd-Middeleeuwen en de Steentijd-Bronstijd. Na raadpleging van deze kaarten blijkt dat er hier sprake is van een zodanige ingreep die archeologisch geen belemmeringen oplevert.

Vervolgens verplicht de Wet natuurbescherming vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten geen schade toebrengen aan beschermde plant- en diersoorten. In de praktijk betekent dit dat getoetst moet worden wat het effect is van de activiteiten op deze beschermde soorten. Uit nader onderzoek blijkt dat de activiteiten hier geen nadelige invloed op hebben.

De nieuw te bouwen woning levert voor wat betreft het aspect milieu eveneens geen beperkingen op voor de omgeving. De gerealiseerde nieuwbouw kent ook geen verkeersaantrekkende werking, waardoor er geen verkeersaspecten zijn die bij dit plan een rol spelen. Door het ontbreken van een verkeersaantrekkende werking is het geluid van wegverkeer tevens uit te sluiten. Verder wordt het risico op planschade nihil geacht.

Conclusie
Op basis van bovenstaande argumenten vinden wij het bouwen van de woning dan ook planologisch inpasbaar.

Effecten
Op dit moment is niet bekend wat belanghebbenden van het voornemen vinden. De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijze fase. Tijdens deze fase kunnen zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit naar voren worden gebracht.

Indien de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Beleid en regelgeving
De omgevingsvergunning, de te volgen procedure en de af te geven verklaring van geen bedenkingen vindt zijn grondslag in de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)'. Ons college van burgemeester en wethouders is bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning kan echter alleen worden verleend indien de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit volgt uit artikel 2.27 eerste lid van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Bij deze procedure wordt het besluit voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen
Deze zaken zijn niet aan de orde c.q. van toepassing.

Vervolgaanpak
De ontwerpvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Bij geen zienswijzen kan de vergunning, zonder tussenkomst van de gemeenteraad, worden verleend.

Communicatie
Het besluit van de raad wordt met de aanvrager gecommuniceerd. Het plan zal na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, waarop eventueel zienswijzen bij de gemeente kenbaar kunnen worden gemaakt.

Relevante informatie
Aanvraag, relevante bijbehorende bijlagen en concept ontwerp omgevingsvergunning.

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

de heer J. van Leeuwestijn de heer T.J. van der Zwan

GEMEENTE HEERENVEEN
/ gemeenteraad /

Registratie

Onderwerp
(Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen Bospad 8 Bontebok

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 oktober 2018;

gelet op,
(artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor)

overwegende dat,
- Een aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Bospad 8 in Bontebok;
- Het plan in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2007";
- Het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;

Besluit
1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woning op het perceel Bospad 8 in Bontebok;
2. Deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen op de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 november 2018.

de griffier,

mevrouw M.A.J. Yska

de voorzitter,

de heer T.J. van der Zwan