Ruimtelijke onderbouwing
woning Bospad 8
8415 AN BONTEBOK

Ruimtelijke onderbouwing
woning Bospad 8
8415 AN BONTEBOK

Opdrachtgever: Marten en Jellie Veenstra
Heerenveenseweg 95
Wolvega

Datum: 10 oktober 2018

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING
1.1. Aanleiding
1.2. Ligging en begrenzing plangebied
1.3. Leeswijzer

2. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING
2.1. Beschrijving van het gebied
2.2. Beschrijving van het project

3. VIGEREND BELEID
3.1. Provinciaal beleid: streekplan Fryslan en verordening Romte
3.2. Gemeentelijk beleid

4. PLANOLOGISCH KADER
4.1. Geldend bestemmingsplan
4.2. Afweging planologische toelaatbaarheid

5. OMGEVINGSASPECTEN
5.1. Inleiding
5.2. Water
5.3. Bodem
5.4. Archeologie
5.5. Cultuurhistorie
5.6. Ecologie
5.7. MER-beoordeling
5.8. Verkeersaspecten
5.9. Geluid
5.10. Externe veiligheid
5.11. Luchtkwaliteit
5.12. Conclusie

6. FINANCIELE TOELICHTING EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID
6.1. Financiële toelichting
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
6.3. Bestuurlijk vooroverleg

BIJLAGEN:
I. Watertoets
II. Bodemonderzoek Antea
III. Toetsing Wet Natuurbescherming Faunax

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Marten en Jellie Veenstra willen aan het Bospad 8 te Bontebok een nieuwe woning te bouwen. Het ontwerp van deze woning past niet binnen de bouwregels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2007”, maar de gemeente is voornemens aan dit bouwplan planologische medewerking te verlenen.

Om het planvoornemen planologisch in te passen wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op Bouwen (Art. 2.1 lid 1 onder a Wabo). Met toepassing van artikel 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan het Bospad 8 te Bontebok. De locatie bevindt zich aan de zuidzijde en buiten de dorpskern van Bontebok. De locatie ligt 250 meter van de openbare weg (Bospad) en 280 meter vanaf de Houtlaan (weg vanaf Schoterlandseweg naar Bontebok). Vanaf de openbare weg is de locatie nauwelijks zichtbaar.

De locatie is indicatief weergegeven in onderstaande afbeelding.

Situatie met links Bospad 4 en rechts Bospad 8

1.3. Leeswijzer
Hoofdstuk 2 geeft een gebieds- en projectbeschrijving. Hoofdstuk 3 zet het vigerend beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau uiteen. Hoofdstuk 4 behandelt het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. GEBIED- EN PROJECTBESCHRIJVING

2.1. Beschrijving van het gebied

De woning wordt gebouwd aan het Bospad 8 te Bontebok. De locatie bevindt zich aan de zuidzijde en buiten de dorpskern van Bontebok. De locatie ligt 250 meter van de openbare weg (Bospad) en 280 meter vanaf de Houtlaan (weg vanaf Schoterlandseweg naar Bontebok). Vanaf de openbare weg is de locatie nauwelijks zichtbaar.

Op de locatie stond voorheen een oude boerderij, waarvan inmiddels een oud voorhuisje, de schuur en en overkapping zijn gesloopt. Er staat nog een enkele woning van circa 30 jaar oud en een schuurtje.

foto: bebouwing Bospad 8

Ten westen van het perceel is op Bospad 4 in 2012 een moderne villa gebouwd. Deze ligt op circa 55 meter afstand van de nieuw te bouwen woning. Verder is het landschap te beschrijven als een open landschap met boomwallen en bospercelen.

2.2. Beschrijving van het project

Bij de planvorming van het nieuwe huis is eerst gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit, de aanwezige structuren, de boomwallen en aanwezige bomen. Het programma van de nieuwe bewoners is vertaald naar een ruimtelijk plan op de locatie, waarbij het uitgangspunt is geweest dat de woning “te gast” is in het landschap. De woning is zo gesitueerd dat de doorzichten vanaf verschillende posities intact blijven en daarmee de kwaliteit van het landschap behouden blijft. Het bestaande weid(s)e landschap wordt hersteld tot op de locatie van de woning en alleen landschapseigen flora wordt toegevoegd.

De nieuwe woning wordt als het ware geplaatst op het landschap om het “te gast” zijn te benadrukken. De oriëntatie van de gevels staat daarom ook volledig los van bestaande lijnen en structuren.

In het ontwerp van de woning is dit vertaald door bescheidenheid en terughoudendheid van de gevels. Deze zijn qua detaillering sober gehouden en worden in een donkere kleur uitgevoerd.

De beleving vanuit de woning is vooral georiënteerd op de zuid, zuidwestzijde. De woning staat verhoogd op het maaiveld (+80 cm), waardoor het een eigentijdse, unieke toevoeging is in het landschap. Door Hus en Hiem is de woning getypeerd als een vorm van bijzondere architectuur met een hoog ambitieniveau. Ook wijkt het ontwerp in hoofdvorm en materialisatie in voldoende mate af van de woning aan Bospad 4.

De kadastrale percelen (160 en 161) aan de zuid- en westzijde zijn eigendom van de aanvrager en worden betrokken bij de totale inrichting. Denk hierbij aan het herstellen van de boomwallen en het weidse landschap op beide percelen.

Er wordt uitgegaan van een duurzaam ontwerp, waarbij uiteraard gasloos wordt gebouwd met koude/warmte opslag, zonnecollectoren (niet zichtbaar), warmte terugwinning, grijs water, etc.

De Welstandsnota 2016 biedt ruimte voor bijzondere architectuur (hoofdstuk 9, onderdeel 3 “Bijzondere architectuur in het buitengebied”). Hierin wordt gesteld dat onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan bijzondere vormen van architectuur. De toetsing aan de voorwaarden is nader toegelicht in paragraaf 3.2.

Afbeelding: situering Bospad 8 (rechts)

3. VIGEREND BELEID

3.1. Provinciaal beleid: Streekplan Fryslân en Verordening Romte

De provincie Friesland heeft op 13 december 2006 het streekplan Fryslân 2017 vastgesteld, dit plan heeft de status van provinciale structuurvisie. Het plan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete karakter van gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarmee geeft het ruimtelijk sturing aan de uitvoering van provinciaal en regionaal beleid. Het streekplan is een toetsingskader voor ruimtelijk beleid.

In het Streekplan "Om de kwaliteit fan de romte" heeft de provincie een belangrijke rol toegekend aan ruimtelijke kwaliteit. Het gaat het provinciaal bestuur daarbij vooral om het behoud van de landschappelijke kwaliteit. In het beleid wordt aangegeven dat de woningbouw vooral geconcentreerd moet worden in de stedelijke bundelingscentra. Daarnaast streeft de provincie er naar om de woonkwaliteiten zoals rust en ruimte, landschappelijke en natuurlijke waarden te benutten als sociaaleconomische impuls.

Dit omgevingsbeleid is juridisch doorvertaald in de provinciale omgevingsverordening Romte (POV). In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.
Op deze locatie gaat het om de vervanging van een bestaande woning (één voor één).
Het provinciaal beleid staat de bouw van de woning niet in de weg.

3.2. Gemeentelijk beleid

Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020
In woonvisie worden de volgende thema's aangehaald: (1) match tussen vraag en aanbod, (2) goed wonen voor iedereen, (3) kwaliteit en verduurzaming, (4) wonen zorg en welzijn. Deze visie is erop gericht dat er voldoende en voldoende gevarieerd woningaanbod in de gemeente aanwezig is/komt.
De voorgenomen bouw van deze woning is niet in strijd met de visie en draagt bij aan de gevarieerdheid en verduurzaming van de woningen in de gemeente Heerenveen.

Welstandsnota 2016
In deze nota staan alle welstandseisen van de gemeente Heerenveen. Het vigerende bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard. Het karakter van vernieuwende architectuur is dat het zich juist onttrekt aan het gangbare of bestaande. Er bestaat in algemene zin beleidsmatig ruimte voor bouwplannen met vernieuwende of modern- experimentele vorm. In hoofdstuk 9 onder "3. Bijzondere architectuur in het buitengebied" biedt de gemeente de mogelijkheid om onder voorwaarden mee te werken aan kwalitatief hoogstaande bebouwing:

De architectuur van deze woning is qua vormgeving en materiaalgebruik uniek (voorwaarde 1).
Doordat de woning als het ware "te gast" is in het landschap wordt de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande landschap versterkt (voorwaarde 2).
Het ontwerp is uniek, tijdloos en wordt zeer duurzaam gebouwd (voorwaarde 3).

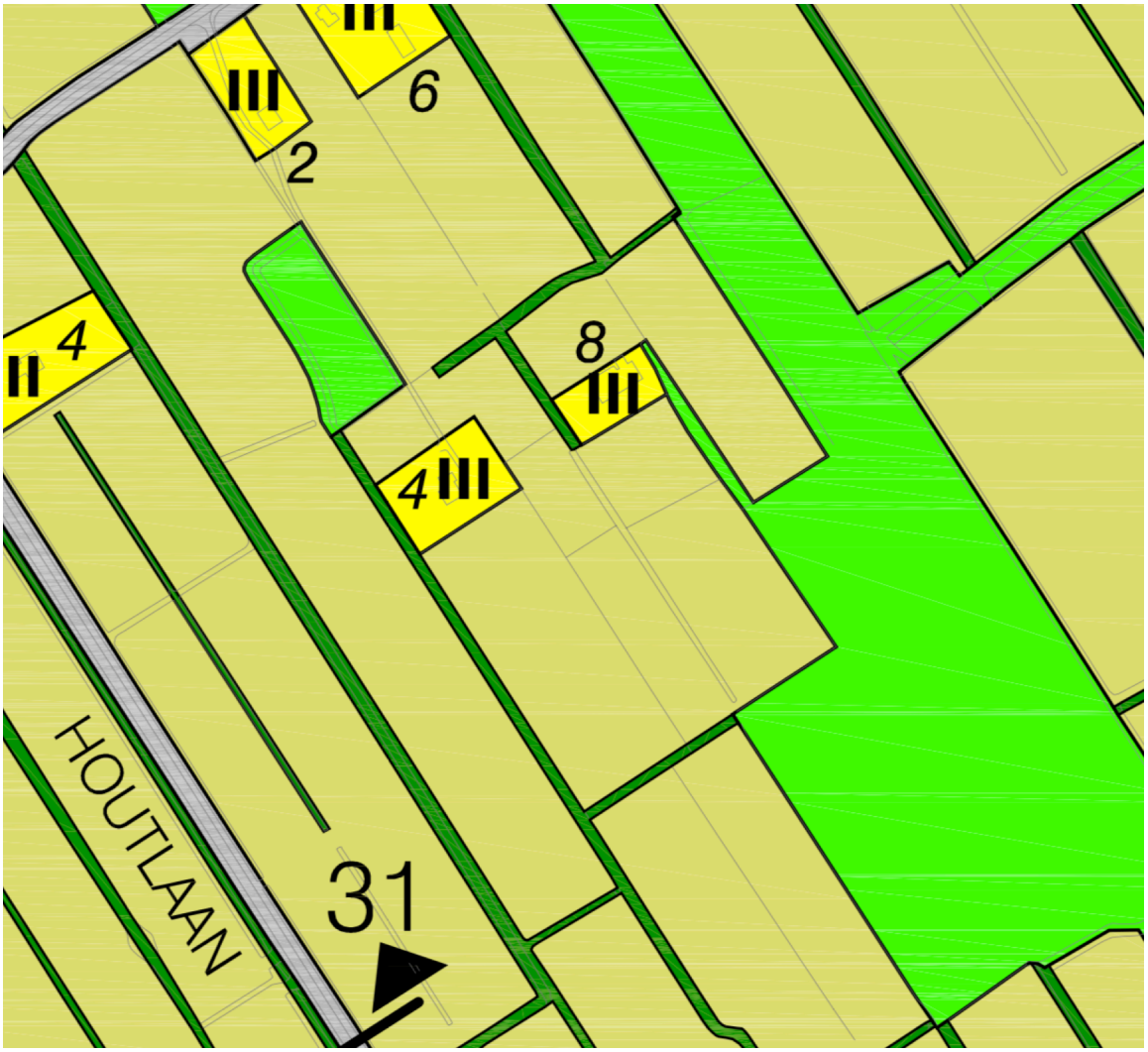
De geplande woning voldoet aan de criteria voor bijzondere architectuur in de Welstandsnota.

4. PLANOLOGISCH KADER

4.1. Geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is aangegeven dat de woonfunctie in het buitengebied een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid en het karakter van het gebied. Dat geldt met name voor de lintdorpen. Aangezien de woonfunctie wordt gezien als toegevoegde functie, voorziet het bestemmingsplan niet in nieuwbouw van woningen. Vervangende nieuwbouw van bestaande woningen is uiteraard wel toegestaan.

Afbeelding: Uitsnede plankaart bestemmingsplan



Ter plaatse geldt de volgende bestemming:

Woondoeleinden III waarbij de aangewezen gronden bestemd zijn voor:
- woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep (kleinschalige bedrijfsmatige activiteit) en kleinschalige bedrijven.
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
- met wegen, paden, tuinen en dergelijke.

Het plan voldoet aan de bestemmingsomschrijving.

Ter plaatse gelden de volgende bouwvoorschriften:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak zal ten hoogte één hoofdgebouw worden gebouwd;
c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m2 bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in wel geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen.
e. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen, tenzij de bestaande voorgevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande voorgevelbreedte zal bedragen;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30 graden bedragen;
h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

Het plan voldoet niet aan de voorschriften op de volgende punten:
1. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 270 m2;
2. de voorgevelbreedte bedraagt 20,18 m;
3. de dakrand van de woning ligt op circa 4,50 m;
4. de dak is hoofdzakelijk plat, de dakrand is licht hellend;
5. de inrit van de kelder valt buiten het bouwvlak en ligt derhalve binnen de bestemming ‘Agrarisch gebied 2’.

4.2. Afweging planologische toelaatbaarheid

Het planvoornemen is op basis van de beschrijving in de vorige paragrafen strijdig met het planologisch regime. Om het voornemen doorgang te bieden is afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met dit rapport wordt de planologische inpasbaarheid onderbouwd.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt bekeken of een omgevingsaspect een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Dit wordt getoetst aan de hand van vigerende specifieke wet- en regelgeving en de vraag of de ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

5.2. Water

Landelijk is vastgesteld dat bij ruimtelijke plannen en besluiten het watertoetsproces doorlopen moet worden, zodat voldoende rekening wordt gehouden met het waterbelang. Op deze manier wordt nagedacht over behoud en mogelijke versterking van de waterhuishouding in het plangebied en de omgeving en het voorkomen van negatieve effecten (zoals wateroverlast en verdroging). Het planvoornemen ligt in het beheergebied van wetterskip Fryslân. Voor ruimtelijke plannen in onder meer het beheergebied van wetterskip Fryslân is de website www.dewatertoets.nl ontwikkeld.

In dit geval is de normale procedure van de watertoets doorlopen. Sinds 2018 worden alle watertoetsen digitaal afgehandeld. Dit houdt in dat het wetterskip Fryslân een standaard wateradvies afgeeft. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets in het niet noodzakelijk het waterschap te betrekken, als er met de opmerkingen gemaakt in dit document rekening zal worden gehouden tijdens de verdere uitwerking van dit plan.
De watertoets is bijgevoegd in **bijlage I**, hiermee kan en wordt rekening gehouden in de verdere uitwerking van het plan.

5.3. Bodem

Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn door middel van een vooronderzoek conform de NEN norm 5740 mogelijke bronnen van bodemverontreiniging(en) achterhaald. Het uitgangspunt van dit vooronderzoek is dat binnen het plangebied van het voornemen, de kwaliteit van de bodem dusdanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het gebied voor de voorgenomen functie(s). Bij beoordeling van de bodemkwaliteit moet gekeken worden naar de huidige en toekomstige functie van een perceel, naar de huidige kwaliteit van de bodem en of deze met elkaar in overeenstemming zijn. Mocht er een sanering plaats moeten vinden, dan moet ook de financiële haalbaarheid in het afwegingsproces meegenomen worden. De huidige en toekomstige functie betreft wonen, er is geen sprake van een functiewijziging.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is een bodemonderzoek uitgevoerd, dat is bijgevoegd in **bijlage II**. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de nieuwe woning. Ook het financiële aspect is niet relevant, omdat er geen verontreinigingen te verwachten zijn en er geen functiewijziging plaatsvindt.
Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van de woning.

5.4. Archeologie

De Friese archeologische kaart (Famke) bevat 2 kaarten, gericht op de Steentijd - Bronstijd en de IJzertijd - Middeleeuwen. Het geschetste beleid wordt geborgd in de bestemmingsplannen. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', moet de archeologische verwachtingswaarde worden getoetst aan de hand van de provinciale kaarten FAMKE.
Omdat de bodemingreep kleiner is dan 500 m2, is karterend onderzoek niet nodig.
Het omgevingsaspect archeologie vormt op basis van de huidige inzichten geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5. Cultuurhistorie

Op provinciaal niveau is de thematische structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte (Trots op de ruimte) vastgesteld op 26 maart 2014. De structuurvisie is gericht op landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang en dient als afwegingskader bij ruimtelijke opgaven. Op gemeentelijk niveau wordt het cultuurhistorisch erfgoed op verschillende manieren beschermd.

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen monumenten aanwezig. Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke beeldkenmerken.
Het omgevingsaspect cultuurhistorie vormt op basis van de huidige inzichten geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6. Ecologie

De wet natuurbescherming vervangt sinds 2017 drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Ten behoeve van het aspect Ecologie is een ecologische quickscan uitgevoerd, die zich richt op zowel de bestaande woning en opstallen als de nieuw te realiseren woning. Tevens is een inschatting gemaakt van de eventuele effecten van de nieuwe ontwikkeling op in de omgeving gelegen beschermde natuurgebieden (Natura-2000 en NNN).
De Toetsing Wet Natuurbescherming is bijgevoegd in **bijlage III**.

Gebiedsbescherming
Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten aan Natura 2000- en NNN-gebieden tot gevolg op grond van de afstand tot deze gebieden en de beperkte aard van de ingreep.

Soortenbescherming
In het onderzoekgebied zijn enkele algemene broedvogels aanwezig en te verwachten. Door werkzaamheden kan verstoring van broedende vogels optreden. Hierbij moet rekening worden gehouden bij de uitvoering van de werkzaamheden.
Daarnaast zijn in het onderzoeksgebied mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen, hiervoor wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd en wordt zo nodig ontheffing gevraagd in combinatie met compenserende maatregelen. Er zal ook nader onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van de kerkuil in kast van de schuur.

Met inachtneming van benodigde maatregelen geldt vanuit het aspect Ecologie geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning.

5.7. MER-beoordeling

Hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer gaat in op de verplichting van een milieueffectrapportage (afgekort: MER). Het Besluit milieueffectrapportage beschrijft categorieën van aangewezen

activiteiten die MER-plichtig (categorie C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (categorie D) zijn.
Het planvoornemen is niet opgenomen in categorie C of categorie D van het Besluit MER.
De realisatie van de woning is daarom niet MER-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.
Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8. Verkeersaspecten

De realisatie van de woning kent geen verkeer aantrekkende werking. Bovendien is er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf mogelijk, waardoor geen overlast in de omgeving ontstaat. Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

5.9. Geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

5.10. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.11. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.12. Conclusie

De in dit hoofdstuk behandelde relevante omgevingsaspecten tonen aan dat geen sprake is van belemmeringen voor de realisatie van de nieuwe woning. De vervanging van de woning is in relatie tot de omgevingsaspecten planologisch inpasbaar.

6. FINANCIELE TOELICHTING EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële toelichting

De financiële uitvoerbaarheid wordt door initiatiefnemer gewaarborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort: Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, waarin een bouwwerk wordt gebouwd dat in strijd is met een bestemmingsplan.
Het voorgenomen bouwplan voldoet niet aan de bouwvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en is in dat verband strijdig. Het bestemmingsplan biedt geen vrijstelling of afwijkingsbevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders. Dit betekent dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is om de realisatie van de bijzondere woning planologisch en juridisch mogelijk te maken. Deze vergunning kan slechts worden verleend indien de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De vergunning kan worden verleend door middel van het toepassen van de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, Wabo. In het kader van de uitgebreide afwijkingsprocedure worden de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

6.3. Bestuurlijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor planologische strijdigheid wordt overleg gevoerd met de besturen van overheidsorganen die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, overeenkomstig art. 6.18 Bor jo. 3.1.1 Bro. Met het waterschap is hieraan reeds invulling gegeven in het kader van de watertoets.