

Aldeboarn

Wjitteringswei 110 & de Pôle

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

08.11.2010



**Gemeente
Boarnsterhim**

Colofon

Gemeente Boarnsterhim

Datum: 08.11.2010

Projectleiding: Nelia de Visser-de Vries

Stedenbouwkundige: Michiel Kaspers

Aldeboarn

Wjitteringswei 110 & de Pôle

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Inhoud

1. Doel en aard van het document
2. Het vigerend beleid
3. Kwaliteiten en aanknopingspunten omgeving
4. Aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden
5. Aanvullende welstandscriteria



Opslagterrein 'De Pôle', bestaande situatie



Wjitteringswei 110, bestaande situatie voormalig landbouwmechanisatiebedrijf in dorpslint



Jinswalde, langs de Boarn, zicht op de achterzijde van de Wjitteringswei

1

Doel en aard van het document

Dit document betreft de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de (her) ontwikkeling van twee locaties aan de Wjitteringswei te Aldeboarn. Een opslagterrein net buiten de bebouwde kom, genaamd de Pôle en de locatie van een voormalig landbouwmechanisatiebedrijf in het dorpslint. De gewenste ontwikkelingen dienen recht te doen aan de westelijke entree van het dorp. Om een kwaliteitsimpuls te garanderen zijn landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden wenselijk. Deze kunnen worden meegenomen in de bestemmingsplanwijziging, de stedenbouwkundige beoordeling en de welstandtoetsing. Het document gaat in op de stedenbouwkundige context, de mogelijkheden ten aanzien van het ruimtelijk beeld, de plaatsing en oriëntatie van de gebouwen, de hoofdvorm, massa en opmaak.



Luchtfoto met aanduiding locaties met links opslagterrein De Pôle en rechts het voormalige landbouwmechanisatiebedrijf

PRINCIPES KWALITEITSARRANGEMENT CONFORM STREEKPLAN

(relevante passages vet gedrukt)

- **Ruimtelijke kwaliteitsverbetering staat voorop. De functies passen gezien hun aard, schaal en uitstraling in de karakteristiek van het landelijk gebied en voegen daaraan nieuwe kwaliteiten toe. Dit kan per landschapstype verschillen;**
- **Kwaliteitsarrangementen dragen bij aan de vitaliteit van het platteland;**
- Er is een zichtbare koppeling tussen de sociaal-economische functie en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- Extra woningbouw als onderdeel van kwaliteitsarrangementen past binnen de kaders. Gemeenten reserveren hiervoor voldoende woningbouwcapaciteit.
- Bij uitzondering zetten wij bij knelpunten de vrij beschikbare woningbouwruimte in als het gaat om zeer bijzondere projecten, met een maximum per gemeente;
- **Kwaliteitsarrangementen hebben in relatie tot het onderliggende wegennet geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking en veroorzaken geen extra milieubelasting;**
- **Kwaliteitsarrangementen leveren geen beperking op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving;**
- **Gemeenten stellen hoge eisen aan beeldkwaliteit. Ook is er aandacht voor erfgoed, zowel als te behouden factor als inspiratiebron voor ontwikkeling.**

Er worden de volgende voorbeelden genoemd:

- hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing;
- **verbetering van bebouwingslinten en bebouwingsclusters;**
- recreatieve kwaliteitsverbetering;
- **verplaatsing van agrarische bedrijven om maatschappelijk gewenste doelen te realiseren;**
- grootschalige combinaties van sociaal-economische impulsen en ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

2

Het vigerend beleid

Dit document biedt de aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van twee locaties aan de Wjitteringswei te Aldeboarn. Hoofdstuk twee biedt een samenvatting van het vigerend beleid voor de locatie:

1. het Streekplan Fryslân 2007
2. de bestemmingsplannen
3. de welstandsnota

In de hiernavolgende paragrafen zijn de relevante randvoorwaarden uit het vigerend beleid voor de ontwikkelingen aan de Wjitteringswei samengevat. Niet alle voorwaarden voldoen, daarom in hoofdstuk vier en vijf de aanvullende randvoorwaarden.

2.1 Streekplan Fryslân

“Vroeger kwamen ontwikkelingen met een zekere traagheid tot stand en werd er gebouwd volgens de streekeigen (bouw)cultuur en de omstandigheden van de fysieke omgeving. Zo hebben ontwikkelingen in het verleden geleid tot typische contrasten tussen open en gesloten gebieden en kenmerkende dorpsstructuren als linten, radiale terpdorpen of kruisdorpen. Tegenwoordig zijn de technische mogelijkheden nagenoeg onbeperkt, bijna alles is mogelijk. Daarmee is het niet langer vanzelfsprekend om de karakteristieken van de omgeving expliciet te gebruiken in afwegingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dat is wel nodig. Het gaat met het streekplan “om de kwaliteit fan de romte”.”

Bij de ontwikkeling van de locaties aan de Wjitteringswei kan worden aangehaakt op een aantal bepalingen, die vallen onder de noemer: ‘kwaliteitsarrangement’ (zie ook de tekst in het kader op pagina 7). Er liggen kansen om kwaliteit toe te voegen aan de dorpsentree en het dorpslint van Aldeboarn, op een –in cultuurhistorisch, landschappelijk en maatschappelijk opzicht – passende wijze.’ Gemeenten zijn primair aanzet om invulling te geven aan kwaliteitsarrangementen.

2.2 Bestemmingsplannen

Het voormalige **landbouwmechanisatiebedrijf** valt onder het bestemmingsplan "Dorpsvernieuwingsplan Aldeboarn Kern" (1992) en heeft de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'.

In deze bestemming zijn de bestaande bedrijven zijnde een noodslacht inclusief de daarbij behorende detailhandelactiviteiten, mechanisatiebedrijven en een verhuurbedrijf van campers op hun huidige locatie inbegrepen. Voor het overige zijn toegestaan: industrie, groothandel, ambachtelijke-, nijverheids-, reparatie-, verhuur- en overige dienstverlenende en verzorgende bedrijven (met uitzondering detailhandel).

In de beschrijving in hoofdlijnen is gesteld dat op termijn gestreefd wordt -gezien de behoefte aan uitbreiding en de daarvoor ontbrekende mogelijkheden- naar verplaatsing voor het mechanisatiebedrijf aan de Wjitteringswei.

Voorschriften betreffende bebouwing:

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

1. uitsluitend gebouwd mag worden voor de omschreven 'bedrijfsdoeleinden';
2. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
3. het bestaande aantal woningen niet mag worden verhoogd;
4. de goothoogte en bouwhoogte, voor zover op de plankaart aangegeven, ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mogen bedragen;
5. de dakhelling, voor zover op de plankaart aangegeven, tenminste de aangegeven waarde dient te bedragen.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" 1998 is goedkeuring onthouden aan het plandeel met de bestemming "Agrarisch Gebied" betreffende de gronden aan **De Pôle**. Deze gronden mogen op grond van een tijdelijke vrijstelling als bedoeld in artikel 17 WRO worden gebruikt voor de stalling van landbouwmachines en dat in de nabije omgeving geen gronden in gebruik zijn voor bedrijfsdoeleinden.

Volgens het deskundigen bericht van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak is het onwaarschijnlijk dat het feitelijke gebruik van de gronden binnen afzienbare tijd wordt beëindigd. Het stallen van landbouwwerktuigen ter plaatse doet geen afbreuk aan het beschermd dorpsgezicht en brengt geen landschappelijke nadelen met zich mee.

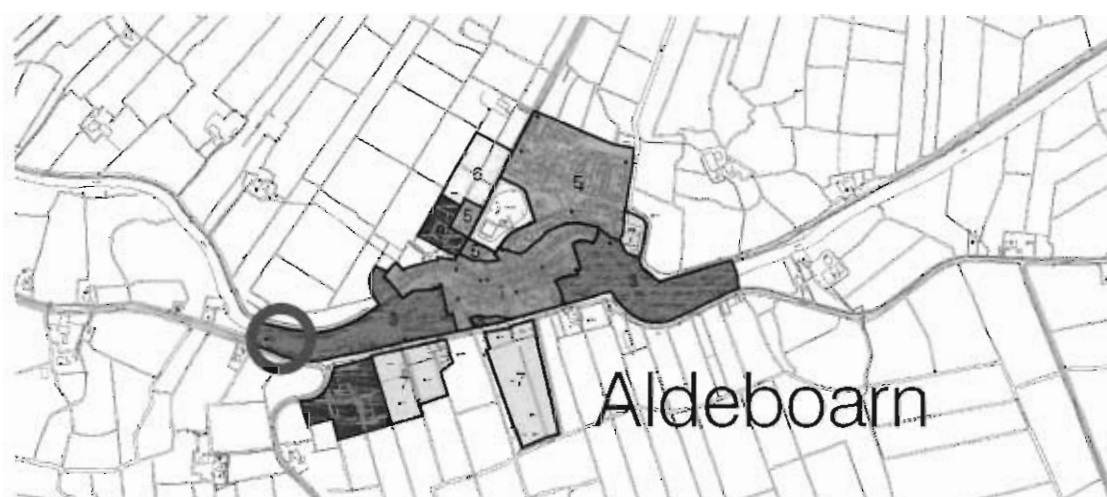
De afdeling Bestuursrechtspraak ziet geen redenen om daar anders over te oordelen. In verband met het voorgaande en in aanmerking genomen de rechtszekerheid ziet de afdeling (uitspraak van 19 maart 2001) geen grond voor het oordeel dat het bestaande gebruik niet overeenkomstig de bestaande situatie in het plan kunnen worden opgenomen.

In de loop van het voortraject met betrekking tot het komen van invulling van deze locatie is er een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in werking getreden namelijk Buitengebied 2008. Het betreffende bestemmingsplan is vastgesteld op 10 maart 2009 en goedgekeurd op 17 november 2009. De bestemming van het perceel is 'niet agrarisch' met de aanduiding 'opslag' overeenkomstig de eerder genoemde uitspraak.




2.3 Welstandsnota

Volgens de vastgestelde welstandsnota maken de locaties deel uit van verschillende gebieden:

1. Wjitteringswei 110: lintbebouwing
2. De Pôle: buitengebied



Welstandsnota Boarnsterhim
Gebiedsindeling

DORPKERNEN	
	Beschermde dorpsgezichten
	Dorpskern
	Lintbebouwing

WELSTANDSCRITERIA LINTBEOUWING

ruimte

- Het bebouwingslint heeft in veel gevallen een historisch gegroeid lineair karakter en wordt in ruimtelijke zin gevormd door meestal een doorgaande weg die aan één of twee zijden wordt begeleid door losse gevarieerde bebouwing. Het gaat om bebouwing langs uitvalswegen die aansluiten op de oorspronkelijke dorpskernen
- De bebouwing bestaat merendeels uit woonhuizen, incidenteel afgewisseld met andere maatschappelijke of agrarische functies

plaatsing

- De bebouwingswanden hebben meestal een halfopen tot open karakter. Naar buiten toe neemt de onderlinge afstand tussen de bebouwing toe, waardoor op sommige plekken ook het achterliggende landschap zichtbaar is
- De naar de openbare ruimte gerichte gevels zijn geplaatst in de lineaire structuur
- De gebouwen staan in een rooilijn of binnen een bepaalde marge ten opzichte van de weg

hoofdvorm

- De bebouwing is afwisselend van maat, schaal, materiaalgebruik en detaillering. Seriebouw komt eigenlijk niet voor. Met uitzondering van enkele rijtjes woningwoningen, zijn de meeste gebouwen individueel van karakter
- De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen bestaande uit grotendeels één, soms twee verdiepingen met een kap
- De kaptypen variëren sterk (meestal zadeldaken en schilddaken en soms samengestelde kappen). Platte daken komen nagenoeg niet voor. De richting van de nok is per pand verschillend: soms haaks op, soms evenwijdig aan de weg

aanzicht en opmaak

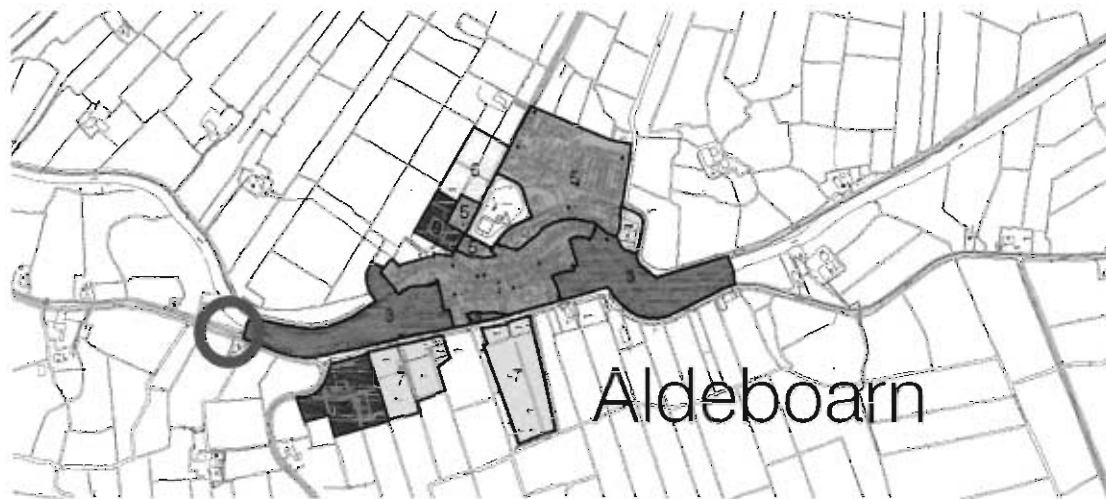
- Afhankelijk van de onderlinge afstand, vaak meerdere zijden vanaf de weg zichtbaar; verticale gerichtheid van gevel en gevelopeningen bij lijstgevels
- Een herkenbaar onderscheid tussen onderbouw (gevel) en dakschild; bij topgevels een herkenbaar onderscheid tussen het onderste deel en de "top"
- De indeling van de open en gesloten vlakken is traditioneel
- De detaillering en de ornamentiek komen tot uiting in de patronen in het metselwerk, de gevelindelingen en het karakter van de detaillering is doorgaans eenvoudig en direct. Het opgaande gevelwerk is meestal uitgevoerd met gebakken metsesteen, voornamelijk in aardetinten
- In enkele gevallen zijn delen van de gevel uitgevoerd met houten gevelbekleding. In het algemeen is het kleurgebruik traditioneel en terughoudend. De daken zijn meestal voorzien van dakpannen. Voor kozijnen en ramen hout, ook toepassing van staal komt voor, kozijnen en ramen zijn veelal geschilderd in traditionele kleuren, bij toepassing van kunststof voor kozijnen en ramen zijn zogenaamde renovatieprofielen gebruikt, de detaillering is traditioneel

Locatie binnen lintbebouwing:

“Bij lintbebouwing gaat het om historisch gegroeide lintstructuren. Kenmerk van deze structuren is dat er verschillende individuele gebouwen in gerangschikt zijn. Vaak zijn deze linten historisch gezien van belang voor de ontwikkeling van de kernen. Het beleid is gericht op het behouden van de structuur.”

De welstandsnota biedt echter slechts ten dele randvoorwaarden voor de nieuw te ontwikkelen locatie. Daarom in het kader op pagina 10 en in de onderstaande punten een kort resumé van de relevante criteria:

- **Waardering**
In het algemeen zijn de bestaande bebouwingskenmerken een positief gegeven. In de lintbebouwing is met name de plaatsing bepalend voor de samenhangende lineaire bebouwingsstructuur.
- **Beleidsintentie**
Het beleid is in eerste instantie gericht op het behoud van het ruimtelijke karakter van de verschijningsvorm van de lintbebouwing als geheel. Daarbinnen zijn, vanwege de aanwezige diversiteit in de bebouwingskenmerken, mogelijkheden voor afwijkende verschijningsvormen. Een aandachtspunt is wel dat de plaatsing en de hoofdvorm zorgvuldig moet worden gekozen.



Welstandsnota Boarnsterhim
Gebiedsindeling



Locatie de Pôle in Welstandsnota

WELSTANDSCRITERIA BUITENGEBIED

ruimte

- Ten aanzien van het bebouwingsbeeld kan worden opgemerkt dat de bebouwing in het terpengebied zich onderscheidt door de aanwezigheid van volwaardige terpdorpen, kleinere terpnederzettingen en huisterpen waar één of meer traditionele boerderijen (Friese stelp of kop-(hals-)romp) zijn geclusterd
- Naast boerderijen komen ook vrijstaande (arbeiders)woningen voor

plaatsing

- In het terpengebied is de bebouwing min of meer clustergewijs geordend. Dit betekent dat de onderlinge positie van de individuele gebouwen wisselend is en de afstand tussen de panden in vergelijking tot het overige buitengebied relatief klein is
- Voor het overige geldt dat de bebouwing individueel aan de doorgaande, plaatselijk doodlopende, wegen is gesitueerd
- De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert
- De gebouwen zijn met de voorgevel wisselend op de weg georiënteerd

hoofdvorm

- Woonhuizen zijn klein tot middelgroot van omvang
- De woonhuizen zijn meestal vrijstaand en hebben een eenvoudige, kantige hoofdvorm bestaande uit 1 bouwlaag met een zadel- of schilddak
- De afzonderlijke woningen kennen een kleine tot middelgrote omvang.
- In enkele gevallen komen afwijkende, moderne kapvormen voor
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kennen een eenvoudige vorm

aanzichten

- De bebouwing is met het woongedeelte naar de weg gekeerd
- Het hoofdaccent van de gevelindeling is merendeels verticaal
- De vorm van de open en gesloten vlakken, de maatvoeringen en de verhoudingen zijn doorgaans traditioneel

opmaak

- In het algemeen hebben de boerderijen en woonhuizen een steenachtig karakter. De kappen zijn doorgaans met gebakken dakpannen bedekt.
- De woonbebouwing is eenvoudig gedetailleerd

diversen

- erfafscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar
- gebied of aangrenzend landschap, zijn in het algemeen uitgevoerd als groene en zachte (=niet harde) elementen meestal in de vorm van erfbeplantingen en hagen
- voor walbeschoeiingen en kades geldt dat deze:
 - o met elkaar een samenhangend beeld leveren
 - o zijn opgebouwd uit duurzame materialen
 - o op de gebiedskenmerken zijn afgestemd

Locatie in buitengebied:

"In Boarnsterhim kan een aantal landschapstypen worden onderscheiden. De locatie De Pôle ligt in het terpengebied. Voor het terpengebied is het beleid gericht op het handhaven van de aanwezige openheid en de wijze waarop de verdichting in het gebied is geordend. Aan de terpen en terprestanten wordt cultuurhistorische waarde toegekend. Behoud van deze waarden is van belang."

De welstandsnota biedt echter slechts ten dele randvoorwaarden voor de nieuw te ontwikkelen locatie. Daarom in het kader op pagina 12 en in de onderstaande punten een korte resumé van de relevante criteria:

- Waardering

Het karakteristieke bebouwingsbeeld in de verschillende landschapstypen wordt positief gewaardeerd. De verschillen komen met name tot uiting in de oudere terpengebieden en de jongere polders.

Met name de verschillen in plaatsing, materiaal- en kleurgebruik en detaillering vormen belangrijke elementen die positief ervaren worden.

- Beleidsintentie

In de eerste plaats is het welstandsbeleid er op gericht om de relatie tussen de bebouwing en het landschap te behouden.

Ten tweede is het welstandsbeleid afgestemd worden op de ontwikkelingen in de agrarische sector. In de lijn van landelijke ontwikkelingen in de agrarische sector wordt ook in Boarnsterhim verwacht dat het aantal agrarische bedrijven in de toekomst verder zal afnemen en dat de woonfunctie als gevolg van functieverandering in het buitengebied waarschijnlijk zal toenemen. Tevens wordt rekening gehouden met toekomstige schaalvergroting van agrarische bedrijven. Met het oog op bovengenoemde ontwikkelingen is het algemene welstandsbeleid voor het buitengebied gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld. Het bestemmingsplan voor het buitengebied geeft in principe geen ruimte voor nieuwe woonhuizen die geen functionele binding met het buitengebied hebben. In het uitzonderlijke geval van de bouw van een nieuw woonhuis, geldt dat aangesloten dient te worden op het bestaande bebouwings- en omgevingsbeeld van het buitengebied.



De vier gezichten van Aldeboarn:

1. historische kern: de stenen gracht
2. historische kern: de dorpsstraat
3. overgang historische kern en buitengebied: groene grachtengordel
4. overgang historische kern en buitengebied: landschappelijk dorpslint

3

Kwaliteiten en aanknopingspunten omgeving

3.1 De 'vier gezichten' van Aldeboarn

Aldeboarn

"Aldeboarn is in de vroege Middeleeuwen op de zuidelijke oeverwal van de rivier de Boarn als agrarisch terpdorp ontstaan. Dankzij de ligging aan de belangrijke waterverbinding en een groot achterland kon het dorp zich omstreeks 1200 al ontwikkelen tot een overslagplaats voor allerlei goederen. Op deze veelbelovende plaats vestigden zich ambachtslieden en neringdoenden. [...] Aan de licht meanderende Boarn kwam aan weerszijden een dichte, op het water gerichte bebouwing van uiteindelijk bijna een kilometer lengte. Er staan nogal wat representatieve woningen uit vroeger eeuwen. Die staan eveneens, maar dan uit de 19de en vroege 20ste eeuw aan de Tsjerkebuorren en Wjitteringswei die naar Akkrum leidt. Deze weg werd in de eerste helft van de 19de eeuw verhard."

(Peter Karstkarel in 419 x Friesland)

In principe bestaat Aldeboarn uit lange linten van bebouwing langs de Boarn en langs de hoofdroutes naar Akkrum, Tijnje en Nijbeets. Hierdoor kent Aldeboarn verschillende 'gezichten'. Van een heel stenige gracht in de dorpskern, tot een landschappelijk lint richting het buitengebied. De huizen staan dicht tegen elkaar in de dorpskern en steeds verder vaneen richting het buitengebied. De ruimtes tussen de gebouwen, haaks op het water van de Boarn zijn vaak smal en in gebruik als straten, stegen, tuin, oprijlaan, sloot of havenkom. In de beleving van Aldeboarn zijn de verschillende 'gezichten' en de doorkijkjes tussen de gebouwen kenmerkend. Het water maakt hierdoor overal deel uit van de dorpsbeleving. In de oude kern liggen de gebouwen met de voorzijde gericht op de straat en het water, Door de dubbele verkaveling loopt aan de zuidzijde van de Boarn een compacte dorpsstraat, de Tsjerkebuorren. Langs de uitlopers van het dorpslint richting het buitengebied worden de tuinen groener. Langs de Boarn is de sfeer daardoor lommerrijk, als een groene grachtengordel. In het landschap en langs de uitvalswegen manifesteert Aldeboarn zich als landschappelijk lint, zoals langs de Westein, Jinswalde en de Wjitteringswei.



Kwaliteiten en aanknopingspunten voor ontwikkeling in het buitengebied:

1. Boarnsterdyk: clusters en linten van gebouwen in het buitengebied laten kleine tot middelgrote gebouwen zien, met een veelheid aan kapvormen. Vaak zijn de gebouwen 1 laag met een royale kap en kennen een frisse witte lijnvoering. Laanbeplanting begeleidt de lintbebouwing en infrastructuur, de woningen zijn georiënteerd op de weg. De woningen hebben onderling voldoende en variërende tussenruimtes om het achterland, de Boarn en de horizon zichtbaar te houden.
2. Vrijstaande gebouwen in het buitengebied, ook nieuwe woonhuizen, kenmerken zich bij voorkeur door een samenhangende inrichting van erf en beplanting.
3. Sloten omringen de kavels en vormen de scheiding tussen infrastructuur en erf. (Streekeigen beplanting wordt nog te weinig op passende wijze toegepast. Zo ook op de opslaglocatie De Pôle. Hier ligt een aanknopingspunt voor de nieuwe ontwikkeling)
4. Verdichting van de bebouwing en beplanting nabij de bebouwde kom (westelijke entree Aldeboarn).

Buitengebied

Het buitengebied kenmerkt zich door de ruimte en openheid van het Terpenlandschap. Richting de bebouwde kom van Nes en Aldeboarn staat de bebouwing hier en daar dichter aaneen nabij de infrastructuur. Hierdoor lijkt de groei van de dorpslinten een continue doorgaand proces. Een kwaliteit die past bij deze streek. Nabij clusters en linten van bebouwing vertoont de beplanting verdichtingen langs de infrastructuur.

Boerderijen en woonhuizen wisselen elkaar af. Erfbeplanting en sloten verbinden de historische en nieuwe bebouwing met het landschap.



Kwaliteiten en aanknopingspunten voor ontwikkeling langs de Boarn:

- Houten kades aan de rand van de dorpskern tot in het buitengebied, met aanlegplaatsen, zwemtrapjes, tuinen en terrassen.
- Voornamelijk groene oevers.
- Grote afwisseling in bebouwing, van woonhuis, werfgebouw tot pakhuis.
- Gebouwen van 1,5 maar ook van 2,5 laag.
- Frisse witte belijning van bebouwing.

3.2 Kwaliteiten en aanknopingspunten

Ruimtelijke structuur bebouwde kom:

- Doorgaande lintbebouwing met wisselende tussenruimtes. Met een compacte structuur in de dorpskern en een lommerrijke en landschappelijke karakteristiek richting het buitengebied.
- Landschap, horizon en de Boarn vaak zichtbaar tussen de huizen
- Diversiteit in het straatbeeld, gebouwtypes, hoogtes en kapvormen
- Veel gebouwen hebben een frisse witte belijning
- Woongebouwen van metselwerk, werk- en opslaggebouwen metselwerk en hout
- Houten kadeconstructies vanaf de rand van de dorpskern tot in het buitengebied

Afreesbaarheid functie bebouwing:

- De woongebouwen in het dorpslint zijn over het algemeen kleinschalig, veelal opgetrokken in metselwerk en hebben vaak een individuele karakteristiek. Veel kleine tuinen, aan de weg zijn er hagen, soms ook een stoep. Aan het water vaak een kleine groene tuin met houten kadeconstructie.
- De (woon)gebouwen in het buitengebied en aan de randen van het dorp zijn over het algemeen divers van vorm. Er is voor- en naoorlogse woningbouw en aan de noord- en oostzijde van het dorp suburbane woningbouw. Het betreft (voormalige) boerderijen. Soms staan er oude werven of pakhuizen,
- De industriële of havengerelateerde bebouwing kenmerkt zich door de grotere en hogere volumes. Historische watergerelateerde bebouwing bestaat uit metselwerk en/of hout. De gebouwen die refereren aan de werfbebouwing, handel en agrarisch gebruik zijn de markante blikvangers in het dorp. Ze geven Aldeboarn een eigen identiteit.
- Gebouwen met een agrarische functie voegen zich in de woonbebouwing van de oude kern (voormalige boerderijen) of liggen als losse huisterpen en erven in het buitengebied.



Kwaliteiten en aanknopingspunten voor ontwikkeling:

1. Doorkijkjes naar het achterland en de Boarn.
2. Doorkijkje met water of havenkom.
3. Groene en transparant stalen erscheidingen, de huizen staan op vergelijkbare afstand van de straat, veel erkers en uitbouwen, wisselende kapvormen.

4

Aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden

4.1 Voor beide te ontwikkelen locaties geldt:

- Aandacht voor de voorkant (aan de straat) en de achterkant (aan het water). In principe beide gevels behandelen als voorkant. De voorgevel versterkt het landschappelijke lint als uitloper van het dorpslint, met kleine voortuinen en hagen. De achtergevel versterkt de groene grachtengordel door groene tuinen met bomen aan het water. De bomen versterken de landschappelijke kwaliteit van het dorpslint en laten iets zien van het rivierlandschap achter de woningen.
- Door nieuwe laanbeplanting en hagen langs de Wjitteringswei en tevens door de vormgeving van de gebouwen wordt bijgedragen aan een landschappelijker, rustiger en eenduidiger beeld van de dorpsentree en dorpslint.
- Samenhang met de historische dorpskern wordt gevonden door: tussenruimte tussen de bebouwing met zicht op het landschap.

4.2 Ontwikkeling drie kavels in het dorpslint

De drie woningen binnen het dorpslint kunnen bescheiden worden ingepast, maar dienen wel een kwaliteitsimpuls te geven aan het lint als totaal en de westelijke dorpsentree van Aldeboarn. Dit kan door :

- verschillende woningtypes te bouwen passend bij de mix van individuele woongebouwen uit verschillende periodes, van jaren tien, twintig tot jaren negentig. Hierbij mag het woonvolume worden aangepast aan de wensen van de huidige tijd zonder de naburige panden storend te overheersen. De voorkeur gaat uit naar gebouwen van één laag met forse kap.
- historische stijlvormen op een abstracte, eigentijdse manier te interpreteren, met architectuur die niet letterlijk teruggrijpt naar de jaren '20 of '30, maar daar wel aan refereert in sfeer, materiaal en detail. Met gebruik van onder andere jaren '30 thema's als een abstracte volumeopbouw (waarbij dakmateriaal ook als gevelmateriaal wordt ingezet), grote dakvlakken, lage gootlijnen, degelijk materiaalgebruik en detaillering en aandacht voor de totaalcompositie. De massaopbouw en compositie van volumes komen mede voort uit het nagestreefde totaalbeeld van een lint of een straat als een eenheid.
- Het hoge pakhuis dat nu onderdeel vormt van het voormalige bedrijf, mag als volume opnieuw worden gebouwd of hergebruikt, waarbij de herinnering aan de functie als pakhuis kan worden meegenomen in de architectuur. Het gebouw staat naar achter geroid ten opzichte van de overige bebouwing in het lint.
- materialisatie en detaillering van de gebouwen zijn niet gelijk, maar wel overeenkomstig waardoor er één beeld ontstaat.
- in de hoofdvorm aan te sluiten op het lint. Doch qua uitwerking en detaillering een vernieuwende vormgeving.
- De overgang naar de bestaande bebouwing zorgvuldig vorm te geven, de nieuwe gebouwvormen mogen de bestaande bebouwing niet storend overheersen (met uitzondering van het voormalig pakhuisvolume).



Randvoorwaarden voor ontwikkeling:

1. achtergevel versterkt groene grachtengordel door toepassing hout.
2. de voorgevel versterkt het landschappelijke lint als uitloper van het dorpslint door de gevels op te trekken uit metselwerk, het toepassen van hagen als afscheiding en nieuwe laanbeplanting langs de Wjitteringswei.

4.3 Ontwikkeling opslagterrein De Pôle

De nieuw te ontwikkelen woning in het buitengebied, op het opslagterrein, hoort recht te doen aan haar bevoorrechte positie binnen de westelijke dorpsentree van Aldeboarn.

De nieuwe woning vormt de dorpsentree van Aldeboarn. Doordat deze woning verder naar voren is gesitueerd dan de naastgelegen woning, springt het gebouw in het oog. Door de ligging maakt de woning onderdeel uit van de groene grachtengordel langs de Boarn.

De locatie maakt het mogelijk een bijzonder bouwvolume te realiseren.

Van belang is:

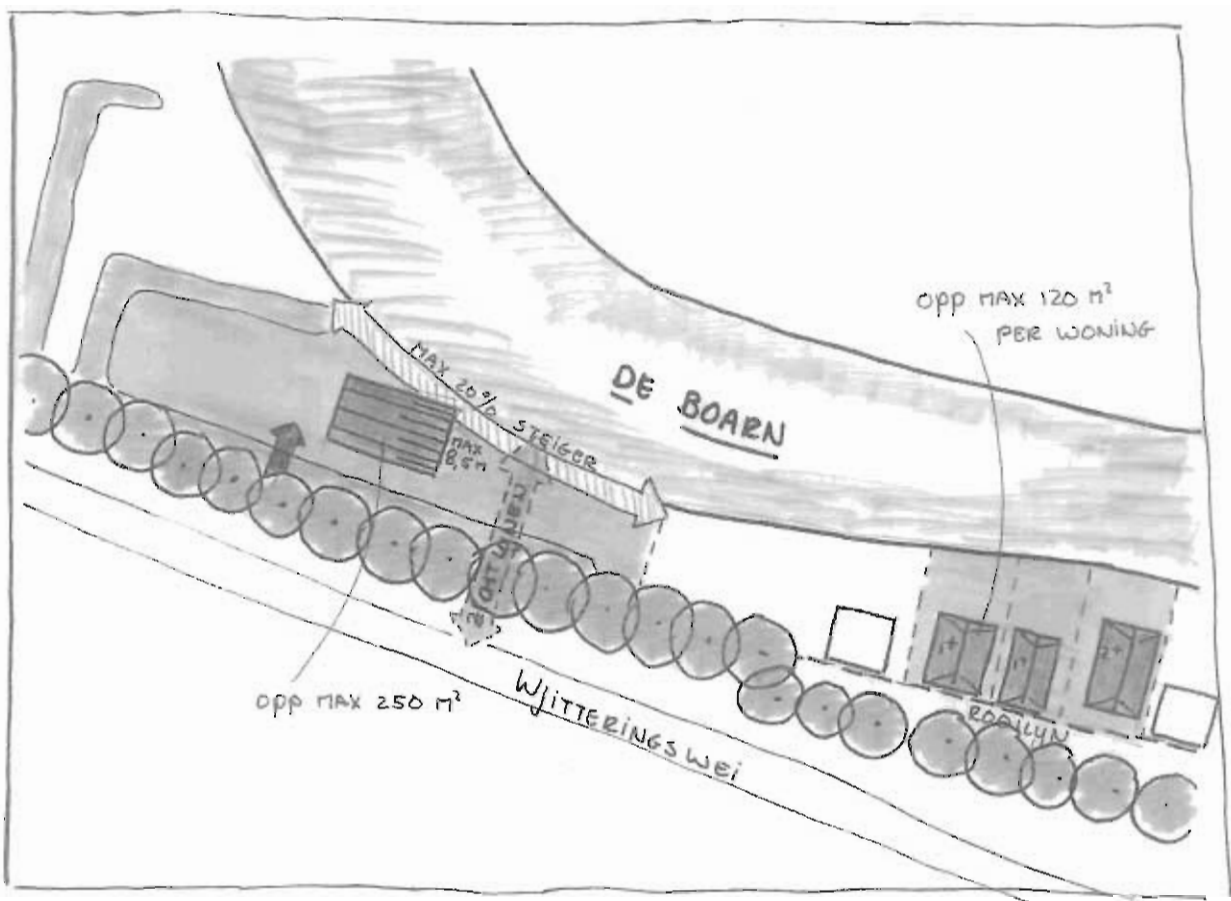
- een woningtype te bouwen welke zich onderscheidt van de naastgelegen woningen zodat de woning een herkenbaar dorpsentree vormt.
- het gebouw kent een abstracte eigentijdse vormgeving. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling historiserend of met (historiserende) boerderij- of villathema's te bouwen.
- dat er sprake moet zijn van één samenhangend gebouw.
- Dat de woning door een oplopende lessenaarskap een gebaar naar het dorp maakt.
- Dat het gebouw reageert op zijn specifieke ligging, aan het water en aan de Wjitteringswei, door verschil in behandeling van voor- en achtergevel. In principe beide gevels behandelen als voorkant, maar aandacht voor de voorkant aan de straat en de achterkant aan het water.
- dat de overgangen naar de bestaande bebouwing zorgvuldig moet worden vormgegeven, door de erfscheiding van sloten met houtsingels haaks op de bestaande sloot en Wjitteringswei. Hierbij wordt de tuin transparant gehouden. De tuin krijgt een streekeigen karakter. De tuin kent twee delen: de huiskavel en een tuinaanleg, waarbij aandacht is voor streekeigen beplanting en groene oevers.



Randvoorwaarden voor ontwikkeling 'De Pôle': oplopend groen lessenaarsdak als begin van het dorp.

1. groen lessenaarsdak welke doorloopt in de tuin.
2. gevels van metselwerk en/of hout (antraciet) met glas

Inpassingsschets drie woningen aan de Wjitteringswei (donkerrode woningen rechts) en woning op de voormalige opslag De Pôle (donkerrode woning links). Door nieuwe laanbeplanting en hagen langs de Wjitteringswei en tevens door de vormgeving van de nieuwe gebouwen wordt bijgedragen aan een landschappelijker, rustiger en duidelijker beeld van de dorpsentree en dorpslint.



5

Aanvullende welstandscriteria

5.1 Aanvullende welstandscriteria ten behoeve van de ontwikkeling van drie kavels aan de Wjitteringswei 110

Plaatsing:

- Plaatsing van de bebouwing in de rooilijn van de bestaande woningen.
- Tussenruimte tussen de gebouwen laat ruimte voor zicht op het landschap, de Boarn.
- Het hoge pakhuis dat nu onderdeel vormt van het voormalige bedrijf, mag als volume opnieuw worden gebouwd of hergebruikt, waarbij de herinnering aan de functie als pakhuis kan worden meegenomen in de architectuur. Het gebouw kan naar achter geroid ten opzichte van de overige bebouwing in het lint.
- Het 'pakhuisvolume' zal op de meest oostelijke kavel gerealiseerd te worden.

Hoofdvorm

- Verschillende woningtypes passend bij de mix van individuele woongebouwen. Historische stijlvormen op een abstracte, eigentijdse manier interpreteren.
- De bouwhoogte is één laag met een kap, met uitzondering van het pakhuis. Hier mag - mits het pakhuis (als inspiratie) wordt gebruikt- 2,5 laag hoog worden gebouwd. Kapvorm: variabel, passend in daklandschap lint. Verschillende kapvormen. Dakhelling minimaal 30 graden. Nokrichting haaks op de Boarn.
- De nieuwbouw mag een grotere hoogte en volume verkrijgen ten opzichte van de woongebouwen in de omgeving, zonder deze storend te domineren
- Bij voorkeur geen geleiding van de bouwmassa's of zeer terughoudend om eenduidigheid en kloeke massa's na te streven.
- Bijgebouwen achter de hoofdgebouwen, aansluitend aan het hoofdgebouw, of geïntegreerd in de architectuur van het hoofdgebouw. Hierbij blijft ruimte voor een doorkijk naar de Boarn aan ten minste een zijde van de woning. Geen bijgebouwen grenzend aan het water.

Aanzichten

- Twee voorkanten: een aan de straat en een aan het water. Aandacht voor de voorkant aan de straat en de achterkant aan het water. De gevels zijn sober. Geen gesloten gevels aan voor- of achterzijde.
- Sobere gevelafwerking met geometrische vlakken.
- Verticale gerichtheid van gevel en gevelopeningen.
- Gebouwen met frisse witte belijning.

Opmaak

- Materialisatie sluit aan bij de bebouwing in de omgeving als het gaat om de combinatie van metselwerk en hout. Voor de gevels donkere roodbruine, paarsbruine of antraciet kleuren, geen witte of lichte gevel- of dakvlakken, de detaillering draagt bij aan de vernieuwende architectuur.
- Dakkleur en materiaal in samenhang met de gevelkleur en -materiaal.
 1. Voegwerk en detaillering: bij metselwerk geen contrastrijke voegen toepassen, met uitzondering van de belijning.
 2. Detaillering: moderne, zorgvuldige en eigentijdse detaillering.

Diversen

- Groene erfscheidingen door hagen.
- Houten kadeconstructie, geen steigers.
- Groene achtertuin, met minimaal één grote boom.

Quickscan risicoanalyse planschade

inzake de herinvulling van de bedrijfslocatie van
Weidenaar aan de Wjitteringswei

projectnr. 176812
revisie D1
21 augustus 2008

Opdrachtgever

S. Weidenaar
Wjitteringswei 110
8495 JT Aldeboarn

datum vrijgave	beschrijving revisie D1	goedkeuring	vrijgave
21-08-2008	Gewijzigd definitief	M. Brackensiek	J.J. Claus

	Inhoud	Blz.
1	Deskundige	2
2	Overgelegde documenten	2
3	Achtergrond van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening	2
4	Locatie	2
5	Het vigerende planologische regime	5
5.1	Locatie A: bestemmingsplan " Dorpsvernieuwingsplan Aldeboarn Kern"	5
5.2	Locatie B: bestemmingsplan " Buitengebied"	5
6	Het nieuwe planologische regime	6
6.1	Locatie A	6
6.2	Locatie B	7
7	Planologische vergelijking	7
7.1	Locatie A	7
7.2	Locatie B	8
8	Eindoordeel	10

1 Deskundige

Als deskundige is opgetreden mevrouw mr. drs. M. Braakensiek, als senior adviseur op het gebied van planschade werkzaam bij Oranjewoud Vastgoedadvies & Legal.

2 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risico-inventarisatie planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- kopie bestemmingsplan "Dorpsvernieuwingsplan Aldeboarn Kern" uit 1992";
- kopie bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1976;
- notitie "Herinvulling bedrijfslocatie Weidenaar - Aldeboarn" van Buro Vijn.

3 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van

bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet; g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor planschade. De in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden worden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, daarom in deze risicoanalyse niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden. Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Bepaald is

dat in ieder geval 2% van zogenoemde indirecte schade voor rekening van de aanvrager blijft. Indirecte schade is schade geleden als gevolg van een planologische wijziging voor een ander dan het eigen perceel. Van 'directe schade' is sprake als de schade geleden wordt als gevolg van een planologische wijziging voor het eigen perceel, bijvoorbeeld het verloren gaan van bouw- of gebruiksmogelijkheden. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan (ten minste) 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding. In deze rapportage zullen wij het 2%-forfait reeds doorberekenen in onze indicatie van de omvang van de planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

4 Locatie

De locatie bestaat uit twee percelen. Op het perceel Wjitteringswei 110 te Aldeboarn (hierna: locatie A) bevindt zich in de huidige situatie een bedrijfsgebouw van een voorheen ter plaatse gevestigd landbouw mechanisatiebedrijf. Het tweede perceel (hierna: locatie B) ligt iets westwaarts, net buiten de bebouwde kom en is in gebruik als opslagterrein.

5 Het vigerende planologische regime

5.1 Locatie A: bestemmingsplan " Dorpsvernieuwingsplan Aldeboarn Kern"

Locatie A grenst over een lengte van circa 90 m aan de weg Wjitteringswei in het zuiden en de waterloop de Boarn in het noorden. Het perceel is circa 30 m breed. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", met een bebouwingsvlak dat circa 53 m x 22 m meet.

De gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden, daarbij inbegrepen de bestaande mechanisatiebedrijven op hun huidige locatie. Voor het overige zijn toegestaan industrie, groothandel, ambachtelijke-, nijverheids-, reparatie, verhuur- en overige dienstverlenende en verzorgende bedrijven, met uitzondering van detailhandelsbedrijven, welke voor wat betreft geur, stof, trilling en gevaar toelaatbaar zijn tussen of naast woningen (zie artikel 9 van de planvoorschriften).

Blijkens de beschrijving in hoofdlijnen is de bestemming gericht op handhaving van bestaande bedrijven, maar wordt voor het mechanisatiebedrijf aan de Wjitteringswei, gestreefd naar verplaatsing, gelet op de behoefte aan uitbreiding, die ter plaatse niet gerealiseerd kan worden (zie artikel 9, lid 2, van de voorschriften).

Gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bebouwingsvlak (zie artikel 9, lid 3, onder a2). De goot- en nokhoogte mogen ten hoogste de op de plankaart aangegeven maten bedragen, wat voor locatie A betekent een goot- en nokhoogte van 6 m respectievelijk 9 m.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 10 m hoog zijn, met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 3 m mogen bedragen. Deze bouwwerken mogen ook buiten het bebouwingsvlak worden gerealiseerd (zie artikel 9, lid 3, onder b).

5.2 Locatie B: bestemmingsplan " Buitengebied"

Locatie B ligt eveneens tussen de Wjitteringswei en de Boarn, en grenst in het westen aan het woonperceel Wjitteringswei 122. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarische doeleinden, klasse A". De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als cultuurgrond, met dien verstande dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd (zie artikel 5, lid A, onder 1, van de planvoorschriften). In het gebied mogen de gronden verder worden gebruikt voor de opslag van grond- en bodemspecie, afbraak- en bouwmaterialen en puin ten behoeve van de normale agrarisch bedrijfsvoering en het normale onderhoud van waterlopen, paden, redden en wegen.

Verder mogen voorzover hier relevant, andere bouwwerken worden opgericht, welke noodzakelijk zijn voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf, tot ten hoogste 1,5 m;
- de waterbeheersing tot 5 m hoogte;
- erfafscheidingen tot maximaal 1,5 (zie artikel 5, lid A, onder 2, van de voorschriften).

Voorzover de bouwwerken hoger zijn dan 2,50 m dienst de afstand tot de as van de weg aangehouden te worden zoals bepaald in artikel 4.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het verbod op gebouwen, voor de bouw van niet voor bewoning bestemd gebouwen van licht constructie, noodzakelijk voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, zoals zomermelkstallen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, mits de goothoogte niet meer dan 2,80 m bedraagt (zie artikel 5, lid D). Verder kunnen zij vrijstelling verlenen voor de bouw van kassen en warenhuizen, mits de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt (zie artikel 5, lid E). Burgemeester en wethouders kunnen ook vrijstelling verlenen voor de hoogten van de hiervoor genoemde andere bouwwerken voor het agrarische bedrijf en de waterbeheersing, tot een maximale hoogte van 10 m (zie artikel 5, lid K). Voor deze gebouwen en bouwwerken dient de regeling van de bebouwing naar plaats langs wegen en waterwegen, overeenkomstig artikel 4 in acht te worden genomen.

In artikel 4 zijn de minimaal aan te houden afstanden van gebouwen aangegeven tot diverse categorieën van wegen. De locatie ligt aan een doorgaande weg tussen Aldeboarn en Akkrum met een parallelweg. De doorgaande weg heeft de aanduiding "C", de parallelweg de aanduiding "F": ten opzichte van de as van deze categorie wegen dient voor bebouwing blijkens artikel 4 minimaal respectievelijk 40 m en 20 m aangehouden te worden.

6 Het nieuwe planologische regime

6.1 Locatie A

Het te realiseren bouwplan bestaat voor deze locatie uit de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen. Daarbij zullen de bestaande bebouwingskenmerken van de omgeving als uitgangspunt dienen, hetgeen betekent dat de woningen niet enorm grootschalig zullen worden. De woningen zullen in dezelfde voorgevelrooijlijn als omliggende woningen komen te staan en ongeveer 10 m diep zijn. Volgens de informatie die ten tijde van het opstellen van dit rapport ter beschikking stond, zullen de woningen maximaal een goot- en een nokhoogte van 2,95 m respectievelijk 8,40 m hebben (te weten één bouwlaag met kap, met in de kap de slaapverdieping).

6.2 Locatie B

Het te realiseren bouwplan bestaat voor deze locatie uit de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Blijkens de beschikbare informatie zal het grondplan van deze woning iets groter worden dan voor de woningen op locatie A.

7 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van omliggende objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre omliggende objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en voorts met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd worden aangegeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de nog vigerende bestemming. In het navolgende zullen wij onderzoeken in hoeverre de vrijstelling/het bestemmingsplan voor de realisatie van in totaal maximaal vijf woningen op de twee locaties tezamen, een planologisch nadelige ontwikkeling inhoudt voor objecten in de omgeving daarvan.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat in het kader van deze risico-inventarisatie als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de bestaande bebouwing daadwerkelijk komt te vervallen, ook in planologische zin (bestemmingsplanherziening).

7.1 Locatie A

Onder het vigerende planologische regime bestaan de maximale gebruiksmogelijkheden van het perceel uit een gebruik voor zeer diverse bedrijfsdoeleinden en voorzover die voor wat betreft geur, stof, trilling en gevaar toelaatbaar zijn tussen of naast woningen. Dergelijk gebruik kan dus onder meer de zojuist genoemde hinder met zich mee brengen, zij het in een voor omwonenden aanvaardbare mate. Dit betekent desalniettemin dat

rekening gehouden moet worden met aanzienlijke aantallen verkeersbewegingen per dag, van personenwagens en vrachtwagens, maar ook met geluidhinder van industriële processen of andere werkzaamheden. Door de planologische wijziging zullen de gronden voor woondoeleinden in gebruik genomen worden. Het gebruik dat in het algemeen van woningen wordt gemaakt is vrijwel permanent van aard zodat de aan de woonfunctie te relateren vormen van hinder zich voor omwonenden vrijwel permanent zullen doen gevoelen. Met name kan worden gedacht aan een verlies van privacy, geluidhinder en lichthinder. De mate van deze hinder is bij normaal gebruik van woningen echter beperkt, en in ieder geval minder dan de hinder die mogelijk is bij een maximale invulling van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Daarbij zal het karakter van de omgeving van de bestaande woningen veranderen van industrieel naar een woongebiedje.

De wijziging van de gebruiksmogelijkheden zal dan ook niet tot een planologisch nadeel leiden, eerder tot een voordeel. Omdat ter aan weerszijden van de locatie al woningen aanwezig zijn, is het onze verwachting dat de toevoeging van drie woningen niet leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van eventuele bedrijven in de omgeving.

In het vigerende bestemmingsplan kon binnen het gehele bebouwingsvlak een bedrijfsloods met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m gebouwd worden. In de nieuwe situatie zal een veel beperkter oppervlak van de locatie bebouwd worden, met drie woningen die een veel kleinere bouwmassa zullen hebben. Voor omwonenden zal het doorzicht en de uitstraling van het uitzicht verbeteren.

Al met al is de wijziging van de bestemming van locatie A van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden als een planologisch voordelige verandering te beschouwen voor omliggende woonobjecten.

7.2 Locatie B

Deze locatie mag onder het vigerende regime worden gebruikt voor cultuurgrond, en voor de opslag van grond- en bodemspecie, afbraak- en bouwmaterialen en puin ten behoeve van de normale agrarisch bedrijfsvoering en het normale onderhoud van waterlopen, paden, redden en wegen. Feitelijk vond het gebruik voor opslag plaats. Een dergelijk gebruik heeft een nadelige invloed op het uitzicht en de belevingswaarde van de gronden. Verder kan het gepaard gaan met hinder door het aan- en afrijden van verkeer, geurhinder en stofhinder.

Ook is een invulling denkbaar waarin het perceel benut wordt voor containerteelt of aardbeienteelt op stellages. Bij pot- en containerteelt worden planten en boompjes in potten geteeld op een veelal verharde ondergrond met een drainagestelsel. Het gebruik voor tuinbouwproducten in containerteelt kan gepaard gaan met een relatief intensief gebruik door onder meer personen de gewassen verzorgen (snoeien, bewateren etc.). Ook het gebruik van beregeningsinstallaties en van gewasbestrijdingsmiddelen hoort bij deze gebruiksvorm. Containerteelt kan min of meer jaarrond plaatsvinden, doordat de planten overwinteren in plastic tunnels of andere vormen van beschermingsmiddelen tegen de wind. Verder is het mogelijk dat

op de agrarische gronden aardbeien op stellingen met regenkappen worden geteeld. Stellingen worden in het algemeen 's winters niet verwijderd.

Het beoogde gebruik van de gronden voor één woning leidt voor dit perceel tot een intensivering van het gebruik in vergelijking met het agrarische gebruik. De intensivering bestaat eruit dat het gebruik dat in het algemeen van woningen wordt gemaakt vrijwel permanent van aard is zodat de aan de woonfunctie te relateren vormen van hinder zich voor aanvrager vrijwel permanent zullen doen gevoelen. Met name kan worden gedacht aan een verlies van privacy, geluidhinder en lichthinder. De mate van deze hinder is bij normaal gebruik van één woning echter beperkt.

Ingevolge de thans geldende regeling mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd, en bouwwerken slechts in beperkte mate en tot geringe hoogte. Weliswaar kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor gebouwen en bouwwerken van enige omvang, zoals melkstallen en warenhuizen, maar voor dit perceel zijn de mogelijkheden voor toepassing daarvan beperkt, dan wel uitsluitend theoretisch. Immers, gelet op de ligging van het perceel aan een weg uit de categorie C mag namelijk op de strook van 40 m vanuit de as van de weg niet gebouwd worden.

Naar ons oordeel konden derhalve op het perceel geen gebouwen van enige omvang gerealiseerd worden, en zeker niet op de locatie waar in het nieuwe plan de woning is gepland. De woning zal leiden tot een toename van de bouwmassa ter plaatse. Bovendien zal vanuit de woning en bijbehorende tuin zicht ontstaan op de naastgelegen gronden. Met name voor de woning Wjitteringswei 122 leidt dit tot een beperkte planologische achteruitgang.

Al met al zijn wij van mening dat de verandering van functie van locatie B van agrarische doeleinden met opslagmogelijkheden, maar zonder bebouwing, naar de woonfunctie met één vrijstaande woning van enige omvang, als een beperkt planologisch nadeel te beschouwen is, met name voor de westelijk gelegen object Wjitteringswei 122. Gelet echter op de afstand van enkele tientallen meters tussen beide woningen, en de voorheen reeds toegestane ruime gebruiksmogelijkheden die met hinder gepaard konden gaan, zal de mogelijke achteruitgang van het woon- en leefklimaat niet dusdanig zijn dat deze het normaal maatschappelijk risico van 2% overschrijdt.



8 Eindoordeel

Al met al verwachten wij dat de beoogde ontwikkeling op locatie A niet leidt tot planologisch nadeel en zelfs als een planologisch voordelige ontwikkeling te beschouwen is. De ontwikkeling op locatie B leidt naar ons oordeel tot een (zeer) beperkt planologisch nadeel, bestaande uit de (beperkte) toename van de bouwmassa en de gevolgen van de woonfunctie voor het woonklimaat van de naastgelegen woning met tuin Wjitteringswei 122. De schade van dit nadeel zal naar ons oordeel echter niet het normaal maatschappelijk risico van 2% overschrijden.

Heerenveen, 21 augustus 2008
Oranjewoud Vastgoedadvies & Legal

mw. mr. drs. M. Braakensiek
senior adviseur

5.2 Aanvullende welstandscriteria ten behoeve van de ontwikkeling van de kavel 'De Pôle'

Plaatsing:

- Lengterichting van het gebouw evenwijdig de Wjitteringswei.
- Voorgevel loopt parallel aan de sloot langs de Wjitteringswei.
- De woning staat midden op de kavel, zodat aan beide kanten van de woning genoeg ruimte blijft om Boarn en het achterliggende landschap vanaf de weg te kunnen zien. De woning kan worden geschoven binnen het bouwvlak, parallel aan de sloot. Het maximale oppervlak van de woning bedraagt 250 m².

Hoofdvorm

- Een samenhangend, markant gebouw, onder één kap.
- De nokhoogte is maximaal 9,00 meter
- Een lessenaarsdak vanaf de grond oplopend richting het dorp. Dakhelling tussen de 15 en 30 graden.
- Door de lessenaarskap loopt de woning op richting het dorp. Het markante gebouw kenmerkt het begin van het dorp. Het gaat om een abstracte, eigentijdse vormgeving. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling historiserend of met (historiserende) boerderij- of villathema's te bouwen.
- Geen losse bijgebouwen

Aanzichten

- Twee voorkanten: een richting de Wjitteringswei en richting het noorden en /of het water (afhankelijk van kapvorm). Aandacht voor de voorkant aan de straat en de achterkant aan het water. De gevels zijn sober. Geen gesloten gevels.
- Sobere gevelafwerking met geometrische vlakken.

Opmaak

- Gevels bestaan uit metselwerk en/of hout met glas. Voor de gevels worden donkere kleuren toegepast (grijs, donkerrood, roodbruin). Geen witte of lichte gevels.
- Het dak bestaat uit een grasdak zodat de het groen vanaf het buitengebied oploopt.
- Voegwerk en detaillering: bij metselwerk geen contrastrijke voegen of accenten toepassen, met uitzondering van de belijning.
- Detaillering: moderne, zorgvuldige en eigentijdse detaillering.

Diversen.

- Natuurlijke groene oevers, max. 20 % van de oeverlijn is steiger (hout).
- Groene streekeigen tuin, met sloten als erfscheidingen en flankerende singels, met name haaks op de Wjitteringswei. De beplanting laat royale open zichten vrij naar de Boarn en het achterland vanaf de Wjitteringswei.
- Bomenrij aan de buitenzijde sloot als doorgaande laan tot in het dorp.

NB.

De aanvullende welstandscriteria, beeldkaart en stedenbouwkundige randvoorwaarden vormen samen de aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden.