

Gemeente Heerenveen

1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Tjalleberd-De Eide



**Gemeente Heerenveen
Tjalleberd-De Eide
1^e Partiële herziening**

Status: Vastgesteld
Datum: maart 2011

**GEMEENTE HEERENVEEN
BESTEMMINGSPLAN TJALLEBERD-DE EIDE,
1^E PARTIËLE HERZIENING**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. AANLEIDING EN DOELSTELLING	1
2. INHOUD VAN DE PARTIËLE HERZIENING	2
2. 1. Toestaan mansardedaken	2
2. 2. Vergroten maximale diepte woning	2
2. 3. Vergroten maximale bouwhoogte	2
2. 4. Uniformering afstand tot de naar de weg gekeerde gevels	3
2. 5. Uniformering regeling bijgebouwen	3
2. 6. Redactionele verbeteringen	3
3. JURIDISCHE OPZET	4

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

Ten noordwesten van Heerenveen ligt het dorp Tjalleberd. Aan de noord-oostelijke zijde van dit dorp voorziet de gemeentelijke Dorpennota in een planmatige uitbreiding. De gemeente heeft het plan opgevat om een invulling aan deze uitbreiding te geven in de vorm van woningbouwlocatie De Eide. Deze lokatie voorziet in ongeveer 75 woningen, te bouwen in twee. Het bestemmingsplan Tjalleberd - De Eide bevat het juridisch-planologisch kader voor deze uitbreiding. Dit bestemmingsplan is op 5 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor de ontwikkeling van deze uitbreiding is behalve het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ook dit beeldkwaliteitsplan op 5 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is gebaseerd op de (lange) lijnen van het landschap: de verkaveling, de sloten en de bos- en natuurpercelen. Er ontstaat, mede door het goed inzetten van zichtlijnen, een verweving van landschap en bebouwing. Het landschap is als het ware vertaald in het plan. Daarnaast is gebruik gemaakt van enkele karakteristieke elementen uit de streek zoals de lintachtige bebouwing, de verspringende rooilijn en het krommen van de toegangsweg (net als de bocht in de Pastorielaan). De basis voor het plan is de structuur van bestaande sloten.

Nu de verkoop van enkele kavels aan particuliere kavels aanstaande is, heeft de gemeente geconstateerd dat het vastgestelde bestemmingsplan op enkele onderdelen niet geheel optimaal is. Enerzijds kunnen de bouwregels worden verruimd zonder dat dit de stedenbouwkundige kwaliteit geweld aan doet, anderzijds is abusievelijk een regeling voor mansardedaken in het bestemmingsplan achterwege gebleken. Om die reden is het wenselijk het vastgestelde bestemmingsplan te herzien. De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan Tjalleberd-De Eide voorziet hierin.

2. INHOUD VAN DE PARTIËLE HERZIENING

Deze partiële herziening voorziet in het verwerken van de volgende aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan

2. 1. Toestaan mansardedaken

De regels van het vastgestelde bestemmingsplan schrijven voor dat de dakhelling ten minste 50° moet bedragen. Op grond van het beedkwaliteitsplan zijn in het uitbreidingsgebied ook mansardedaken toegestaan. De eis van een minimale dakhelling van 50° laat zich echter niet goed verenigen met het toestaan van mansardedak.

Met een voorgeschreven minimale dakhelling van 50° kunnen immers geen mansardedaken worden geconstrueerd. Een dergelijk dak bestaat uit twee dakhelften, waarbij de onderste helft een steile dakhelling en de bovenste helft een flauwe dakhelling heeft. Om ter plekke mansardedaken toe te staan, is het daarom nodig om een nuancering aan te brengen in de eis van de minimale dakhelling van 50°. In de aangepaste regels wordt nu bepaald dat de minimale dakhelling ten minste 50° moet bedragen, tenzij het hoofdgebouw wordt voorzien van een mansardekap. In dat geval geldt dat de dakhelling tenminste 20° moet bedragen en ten hoogste 70° mag zijn. In combinatie daarmee wordt aan de begrippen in artikel een definitie van het begrip mansardedak toegevoegd.

2. 2. Vergroten maximale diepte woning

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de diepte van een hoofdgebouw maximaal 10 meter mag bedragen. In combinatie met een maximale gevelbreedte van 8 meter betekent dit dat een hoofdgebouw een oppervlakte mag hebben van niet meer dan 80m², het geen als relatief klein moet worden aangemerkt. In ieder geval staat het bereiken van een hoge stedenbouwkundige kwaliteit er niet aan in de weg om de maximale diepte te vergroten tot 15 meter. Deze maat sluit ook aan bij de maximale diepte die wordt gehanteerd in het bestemmingsplan voor de bestaande bebouwing langs de Aengwilderweg.

2. 3. Vergroten maximale bouwhoogte

In de regels van het bestemmingsplan is ook bepaald dat de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer dan 9 meter mag bedragen. Tegelijkertijd echter geldt dat de dakhelling ten minste 50° dient te bedragen. Deze combinatie van een minimale dakhelling en een maximale bouwhoogte leidt tot een beperking van bouw mogelijkheden, aangezien met deze minimale dakhelling snel de bouwhoogte van 9 meter wordt bereikt.

Daarom wil de gemeente de maximale bouwhoogte verhogen tot 10 meter. Hiermee biedt het bestemmingsplan meer mogelijkheden voor het bouwen van een woning naar wens.

2. 4. Uniformering afstand tot de naar de weg gekeerde gevels

Het volgende onderdeel van deze partiële herziening heeft betrekking op de afstand van aanbouwen in de zijtuin ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw.

Bij twee van de drie woonbestemmingen is deze afstand bepaald op 3 meter. Bij één woonbestemming is de afstand op 1 meter. Dit onderscheid is echter niet goed uit te leggen. Voorgesteld wordt om in alle woonbestemmingen eenzelfde afstand te hanteren. De voorkeur gaat uit naar een afstand van 3 meter achter de voorgevel.

Dit houdt verband met de totaalopzet van De Eide. Insteek is namelijk een dorpse/streekeigen uitbreiding, waarbij de relatie met het landschap sterk is. Het karakter van het woongebied is gebaseerd op een lintstructuur in een zoveel mogelijk halfopen tot open bebouwingsbeeld, waarbij de individualiteit van de woningen voorop staat. Onder meer de relatief wat grotere voortuinen dragen hier aan bij. Door de bijgebouwen wat verder terug te plaatsen (minimaal 3 meter) wordt dit beeld versterkt en komt het individuele karakter van de hoofdgebouwen beter tot zijn recht (met als bijkomend voordeel dat op de oprit meer ruimte is voor auto's). Bij een afstand van één meter zou een te gesloten beeld ontstaan (te veel een doorgaande straatwand).

2. 5. Uniformering regeling bijgebouwen

In het vastgestelde bestemmingsplan is een specifieke regeling opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Voorgesteld om ook bij de regeling voor het bouwen van aan- en uitbouwen aan te sluiten bij de algemene regeling die elders in de gemeente wordt gehanteerd. Dit houdt in dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100m² mag bedragen bij vrijstaande en twee-onder- één-kap woningen en 50m² bij tussenwoningen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag echter niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw zelf.

2. 6. Redactionele verbeteringen

Ten slotte blijkt het wenselijk te zijn nog enkele redactionele verbeteringen in de tekst van de regels aan te brengen. In artikel 9 lid 9.2.1 wordt de bouwregel toegevoegd dat een hoofdgebouw vrijstaand moet worden gebouwd en in artikel 14 vervalt sublid d. Op grond daarvan kan ontheffing worden verleend voor het bouwen van gebouwtjes ten behoeve van sanitaire voorzieningen bij kleinschalige kampeerterreintjes. Deze regeling is echter op Tjalleberd-De Eide niet van toepassing en kan daarom vervallen.

3. JURIDISCHE OPZET

Deze herziening is opgezet als partiële herziening. Dat wil zeggen dat de herziening alleen voorziet in een aanpassing van de regels. Het plan heeft daarom geen zelfstandige betekenis en zal altijd geraadpleegd moeten worden in combinatie met het eerder vastgestelde bestemmingsplan Tjalleberd-De Eide.

Inhoudelijk voorziet deze herziening in aanpassingen van de artikelen 1, 7, 8 en 9. In de regels zijn deze aanpassingen per artikel gerangschikt. De verschillende artikelen zijn met een hoofdletter aangegeven.

In artikel 1 is een begripsbepaling toegevoerd van mansardedak (onderdeel A). Deze wordt opgenomen als sub 43.

In de bestemming "Wonen-1" (onderdeel B, artikel 7) worden de maximale diepte van het hoofdgebouw, de maximale bouwhoogte en de minimale/maximale dakhelling aangepast. Ook worden het bouwen van mansardekappen toegestaan. De minimale afstand ten opzichte van de voorgevel hoeft niet te worden aangepast, omdat deze reeds op 3,00 meter is bepaald. In 7.2.2 sub c wordt geregeld dat alleen de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen niet groter mag zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

In de bestemmingen "Wonen-2" (onderdeel C, artikel 8) en "Wonen-3" (onderdeel D, artikel 9) wordt de maximale diepte van het hoofdgebouw gewijzigd in 15 meter en wordt de maximale bouwhoogte vergroot tot 10 meter.. Ook worden in de beide bestemmingen mansardekappen mogelijk gemaakt. Bovendien wordt in artikel 9 de minimale afstand ten opzichte van de voorgevel aangepast. Deze wordt vergroot van 1,00 naar 3,00 meter.

Bovendien worden ook in de artikelen 8 en 9 de bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aangepast zoals hiervoor al is beschreven. Omdat in de bestemming "Wonen-2" tussenwoningen zijn voorzieningen, wordt in de aangepaste bouwregels onderscheid gemaakt tussen tussenwoningen enerzijds en andere woningen anderzijds. In artikel 9 lid 9.2.1 wordt bovendien extra toegevoegd dat in de bestemming "Wonen-3" alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan.

In artikel 10 lid 10.2.3 sub c wordt geregeld dat alleen de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen niet groter mag zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

In artikel 14 vervalt sublid d. De hierin opgenomen regeling is niet op Tjalleberd-De Eide van toepassing

=====