

Antwoordnota zienswijze Ontwerpuitwerking Heerenveen - De Treffe, Skoatterwâld

Vastgesteld door de burgemeester en wethouders van Heerenveen op 26 januari 2021

De ontwerpuitwerking De Treffe, Skoatterwâld, werd bekend gemaakt op donderdag 12 november 2020 en lag daarna gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Burgemeester en wethouders ontvingen één zienswijze.

De zienswijzen werden ingediend door:

- Indiener

a) Ontvankelijk

De ontwerpuitwerking lag ter inzage met ingang van vrijdag 13 november 2020. De termijn om zienswijzen in te dienen duurde tot en met donderdag 24 december 2020. De zienswijze werd binnen de termijn ontvangen. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

b) Inhoud zienswijze

In de zienswijze wordt het volgende naar voren gebracht:

1. Artikel 3 Tuin

In het eerste lid van de bestemmingsomschrijving staat ondermeer dat de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. tuinen, niet zijnde erven;
- b. de ontwikkeling en het behoud van de ruimtelijke belevingswaarde van de tuingronden.

Hetgeen onder a is bepaald betekent een inperking van het vergunningsvrij bouwen. Op zichzelf lijkt indiener dit ter bescherming van de ruimtelijke belevingswaarde een uitstekend uitgangspunt. Met het oog op de rechtszekerheid echter lijkt het hem wenselijk om in de planregel expliciet op te nemen: "deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan".

2. Artikel 5 Wonen-5

Onder 5.2.2 sub c is bepaald dat de goothoogte van hoofdgebouwen ten hoogste 6,00 m bedraagt. Het komt indiener voor dat deze bepaling geschrapt dient te worden. Uit het voorlopig ontwerp voor het project blijkt immers dat de uit twee en drie bouwlagen bestaande woningen worden voorzien van een platte afdekking. Gebruikelijk is dat de goothoogte bij een gebouw met een plat dak als volgt wordt gemeten: 'op de snijlijn van het platte dak en het verticale gevelvlak tot aan het van gemeentewege aangegeven peil'. Hieruit volgt dat het bij een goothoogte van maximaal 6 m het praktisch gezien onmogelijk is om 3 (bovengrondse) bouwlagen te creëren. Gelet op de algehele opzet van het voorlopig ontwerp van de woningen verdient het zijns inziens ernstig aanbeveling om als verplichting op te nemen dat de woningen worden voorzien van een platte afdekking en de bepaling dat de dakhelling ten hoogste 60 graden bedraagt te schrappen. Hierdoor kunnen ongewenste ontwikkelingen die afbreuk zouden kunnen

doen aan de stedenbouwkundige opzet, in de toekomst worden tegengegaan. Ook de voor onder 5.2.3 (Bijbehorende bouwwerken) opgenomen bepalingen verdient het om diezelfde reden aanbeveling de regels meer af te stemmen op het voorlopige ontwerp door het plat afdekken te verplichten en door het schrappen van de bepaling omtrent de dakhelling.

c) Beoordeling zienswijze

- Verwijzing in de regels naar bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (definitie "erf")

In de uitwerking is gekozen het bijbehorend terrein bij woningen te onderscheiden in een deel "erf" en een deel "tuin".

Het erf is onderdeel van de bestemming Wonen-5. Op het erf mogen vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) worden gebouwd, die zijn toegestaan volgens de regels van het bestemmingsplan. Ook zijn hier vergunningvrije bouwwerken (zoals een bijkeuken, serre, schuur, garage, plantenkas of carport, of een mantelzorgwoning) toegestaan, op grond van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Voor de tuinen bij de woningen is een aparte bestemming Tuin in de uitwerking opgenomen. In de bestemming Tuin is geregeld dat in tuinen geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

Blijkens jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (*ABRvS 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:571; ABRvS 15 september 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AA3601*) gelden alle gronden bij een woning als erf. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt door in het bestemmingsplan (hier: in de uitwerking) delen van die gronden een andere bestemming dan Erf te geven, zoals Tuin of Groen. Deze gronden mogen niet worden gebruikt voor vergunningvrije bebouwing. In de jurisprudentie wordt wel gesteld dat duidelijk moet zijn dat er locatie-specifieke omstandigheden moeten zijn die een verbod op het vergunningvrij bouwen rechtvaardigen.

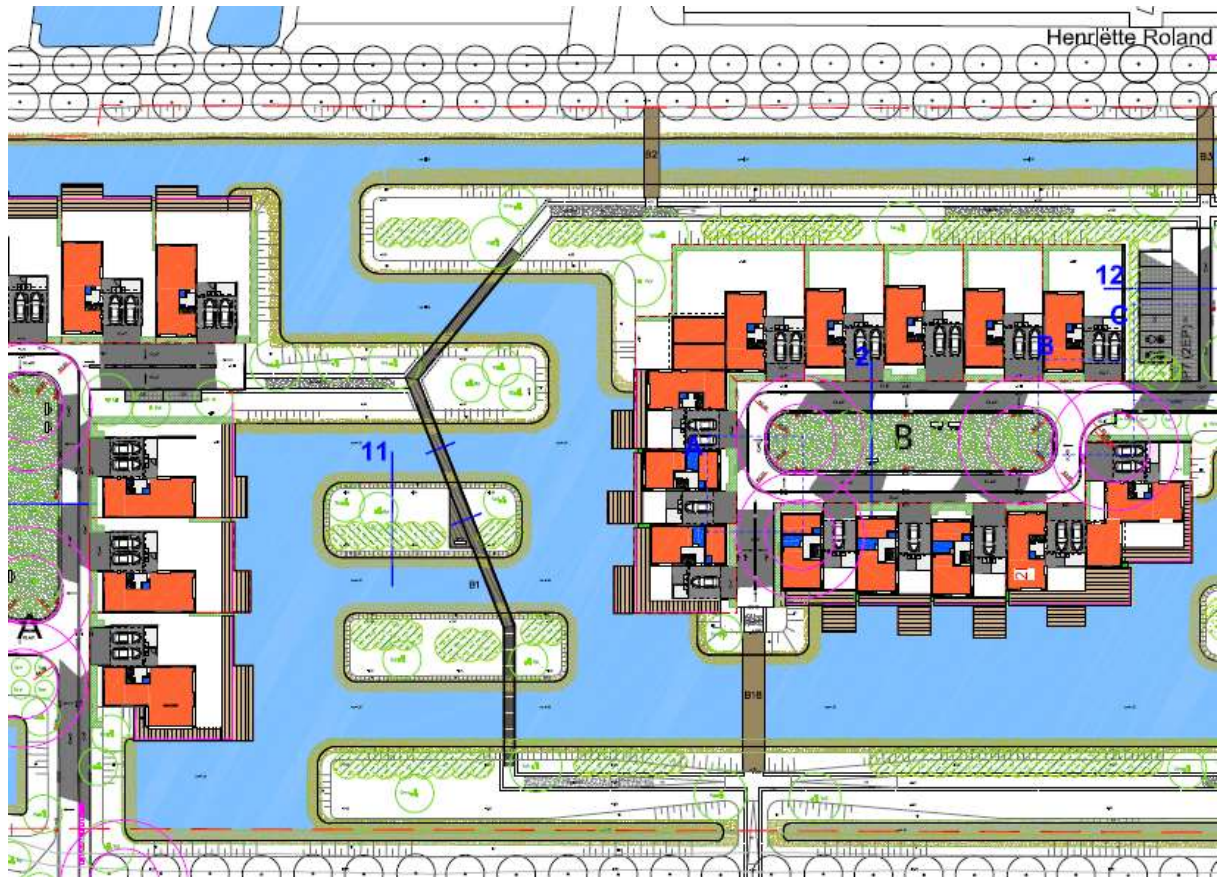
Voor De Treffe geldt dat een bijzonder ruimtelijk ontwerp is gemaakt, waarbij woningen worden gebouwd op grondstroken die zijn omgeven door water (zie fragment ruimtelijk ontwerp hieronder). Dit betekent dat vanaf alle zijden vrij zicht is op de bebouwing in De Treffe. De te bouwen woningen zijn specifiek ontworpen voor deze locatie. Beoogd wordt, door de samenhang van de gebiedsinrichting (water en groen) en bebouwing, hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Door de aangewezen tuinen vrij te houden van bebouwing wordt bijgedragen aan de instandhouding van deze kwaliteit. Hiermee zijn locatie-specifieke omstandigheden aan de orde, als bedoeld in de jurisprudentie.

Indiener vraagt door een verwijzing naar bijlage II van het Besluit omgevingsrecht extra te borgen, dat binnen de bestemming Tuin geen vergunningvrije bouwwerken worden toegestaan.

Wij achten een dergelijke verwijzing ongewenst. Het onderdeel vergunningvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht vervalt op 1 januari 2022, bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiermee zou vanaf dat moment in de uitwerking worden verwezen naar

een regeling is inmiddels is vervallen. Na 1 januari 2022 gaat een regeling voor vergunningvrij bouwen gelden bij of krachtens de Omgevingswet.

In de toelichting op de uitwerking wordt wel een nadere motivering opgenomen, ter verduidelijking dat beoogd wordt in de aangewezen tuinen het vergunningvrij bouwen tegen te gaan.



Fragment ruimtelijk ontwerp

- Goothoogte

Indiener vraagt de regel dat de goothoogte van de woningen maximaal 6,00 m mag bedragen, te schrappen.

Deze regel is inderdaad ten onrechte opgenomen. Bij de beoogde ontwikkeling van De Treffe wordt uitgegaan van woningen met een goothoogte van meer dan 6,00 m. Volstaan kan worden met het vastleggen van de bouwhoogte van de woningen.

- Dakhelling woningen en bijbehorende bouwwerken

Bij de voorbereiding van de uitwerking is bediscussieerd of rekening zou moeten worden gehouden met een mogelijk andere vormgeving van de woningen, bijvoorbeeld met kap. Dit zou aan de orde kunnen komen als de ontwikkelaar tot de conclusie zou komen dat het nu voorliggende ontwerp niet uitvoerbaar zou zijn. Gekozen is toen om een kap mogelijk te maken, zodat bij een eventuele herontwikkeling, waarbij voor woningen met een kap zou worden gekozen, niet een nieuwe uitwerking vastgesteld zou behoeven te worden.

Inmiddels is er evenwel tijd verstreken, zijn de ontwikkelplannen verder uitgewerkt, en is de ontwikkelaar met zijn plannen de markt opgegaan. Wij zijn van oordeel dat hieraan voldoende zekerheid kan worden ontleend dat het plan dat nu voorligt tot uitvoering komt. Wij kunnen daarom instemmen met het voorstel om te regelen dat woningen en bijbehorende bouwwerken plat worden afgedekt, waarbij de regel dat de dakhelling 60 graden mag zijn, vervalt.

d) Conclusie

Gelezen het vorenstaande achten burgemeester en wethouders de zienswijze gegrond, uitgezonderd het voorstel in de regels te verwijzen naar het Besluit omgevingsrecht.

De regels van de uitwerking worden aangepast, in die zin dat:

- Artikel 5 lid 5.22 onder c. wordt geschrapt en de overige regels voor zover nodig worden vernummerd;
- Artikel 5 lid 5.2.2 onder e. vervalt en wordt vervangen door:
"e. de hoofdgebouwen worden plat afgedekt."
- Artikel 5 lid 5.2.3 onder d vervalt en wordt vervangen door
"d. de bijbehorende bouwwerken worden plat afgedekt."

Daarnaast wordt in de toelichting op de uitwerking een nadere motivering opgenomen, ter verduidelijking dat beoogd wordt in de aangewezen tuinen het vergunningvrij bouwen tegen te gaan. Verder wordt de toelichting verbeterd, voor zover dit nodig is verband met de hiervoor omschreven aanpassingen van de regels.