

Gemeente Heerenveen

Heerenveen - 1e Partiële herziening
van het bestemmingsplan 2^e en 3^e fase
Skoatterwâld (Watervelden)



Gemeente Heerenveen
Heerenveen - 1e Partiële herziening van het
bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatter-
wâld (Watervelden)

Status

Vastgesteld

15 SEPTEMBER 2014

GEMEENTE HEERENVEEN
HEERENVEEN - 1e PARTIËLE HERZIENING VAN HET BESTEM-
MINGSPLAN 2^e EN 3^e FASE SKOATTERWÂLD (WATERVELDEN)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Bestemmingsplan 2 ^e en 3 ^e fase Skoatterwâld	1
1. 3. 1 ^e partiële herziening	1
2. WATERVELDEN	2
3. 1^E PARTIËLE HERZIENING	4
4. OMGEVINGSFACTOREN	6
5. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	7
5. 1. Uitvoerbaarheid	7
5. 2. Handhaafbaarheid en toezicht	7
6. INSPRAAK EN OVERLEG	8

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Voorschriften artikel 5 (Woondoeleinden) van het bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld**

Bijlage 2 **Reactienota inspraak**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De uitgifte van woningkavels in Heerenveen stagneert. De verklaring hiervoor ligt primair in de economische crisis.

De gemeente heeft invloed op een aantal factoren, die de verkoop kunnen beïnvloeden, zoals prijsstelling bij gemeentelijke uitgifte en bouwvoorwaarden (welstand / bestemmingsplan).

Deze herziening geeft voor een deel van de Watervelden in Skoatterwâld enige verruiming van de regels, zodanig dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit behouden blijft en toch de verkoopbaarheid van kavels verbetert.

1. 2. Bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld

Op 25 augustus 2005 stelde de gemeenteraad van Heerenveen het bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld vast. Dit bestemmingsplan heeft globaal betrekking op het noordelijke deel van de woonwijk Skoatterwâld, die is gelegen aan de oostzijde van Heerenveen.

De voorschriften voor woningen zijn opgenomen in artikel 5 van het bestemmingsplan, in de bestemming Woondoeleinden (bijlage 1).

1. 3. 1^e partiële herziening

De voorliggende 1^e partiële herziening heeft betrekking op een geringe verruiming van de bouwmogelijkheden van de Watervelden in het noordoostelijke deel van Skoatterwâld.

De herziening bestaat uit een toelichting, regels en een plangrens.

De regels geven de verruiming van de voorschriften van de bestemming Woondoeleinden uit het bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld weer.

De plangrens bakent het gebied af waarop de herziening betrekking heeft.

2. WATERVELDEN

Skoatterwâld heeft een noordsuid gerichte lanenstructuur, die wordt onderbroken door een centrale Middenzone.

De Watervelden vormen de noordelijke voortzetting van de Bosvelden, ten zuiden van de Middenzone. In zijn geheel vormen de Bos- en Watervelden een zone in Skoatterwâld, die van zuid naar noord, volgens dezelfde principes tot stand is gekomen.



Figuur 1: Skoatterwâld, met in kleur de Watervelden

In de Bos- en Watervelden is sprake van particuliere bouw. Er is een bijzondere setting gecreëerd, waarbij ter weerszijden van doodlopende straatjes kavels worden uitgegeven. De richting van de straatjes en de ligging van daarop georiënteerde kavels zijn zodanig, dat sprake is van een

“gestrooid” beeld: geen strakke rooilijnen, maar een op het oog willekeurige spreiding van woningen binnen de Bos- en Watervelden.

De kavels zijn relatief ruim, rond 600 / 700 m². Per straatje worden ter weerszijden 8 tot 10 woningen ontwikkeld. Er worden geen gangbare situeringseisen voor hoofd- en bijgebouwen gesteld. Er wordt alleen een maximale bebouwde oppervlakte (hoofd- en bijgebouwen) per bouwperceel vastgelegd (160 m² of 180 m²) en een afstand van gebouwen tot de perceelgrens (4 m).

3. 1^E PARTIËLE HERZIENING

De 1^e partiële herziening heeft betrekking op een deel van de Watervelden. De betreffende gronden grenzen niet aan reeds uitgegeven kavels. De wijzigingen hebben betrekking op de 3 meest noordelijke stroken, Watervelden F en G.



Figuur 2: Voorbeeldverkaveling in rood (Watervelden F en G)

De herziening behelst een aanpassing van de voorgeschreven afstand van de gebouwen tot de perceelgrens. De minimale afstand van 4,00 m tot grens van een bouwperceel wordt verkleind naar 2,00 m, behoudens de afstand tot de perceelgrens die grenst aan de openbare weg, hier wordt de afstand van minimaal 4,00 m gehandhaafd. Ook voor bijgebouwen wordt de toegelaten afstand tot perceelgrenzen aangepast.

De verruimde regeling biedt mogelijkheden om de verkaveling aan te passen. Er kunnen kleinere kavels (circa 500 m²) worden gerealiseerd, waardoor per straatje 12 tot 14 woningen kunnen worden gerealiseerd, in plaats van 8 tot 10 (zie figuur 2). Het principe van de verkaveling blijft daarbij bestaan: straatjes met gestrooide bebouwing.

4. OMGEVINGSFACTOREN

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld zijn de relevante omgevingsaspecten onderzocht; archeologie, bodem, ecologie.

De 1^e partiële herziening betreft een dermate geringe aanpassing van de regels van het bestemmingsplan dat onderzoeken naar omgevingsfactoren niet noodzakelijk zijn.

Een watertoets is niet uitgevoerd, omdat het voor wonen aangewezen gebied niet in oppervlakte toeneemt.

5. UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

5. 1. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Verder dient rekening te worden gehouden met de grondexploitatie-regeling.

Economische uitvoerbaarheid / grondexploitatie

De mogelijkheden die de herziene regels bieden passen binnen de kaders van grondexploitatie Skoatterwâld. Verwacht wordt dat de herziening positief uitwerkt op de uitgeoefbaarheid van gronden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening bevat de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Daarnaast moet inzicht worden gegeven in de (maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het plan.

Op 19 september 2013 heeft overleg plaatsgevonden met de Wijkraad Skoatterwâld. De wijkraad stemde in de bestemmingsplanaanpassing.

In de periode november-december 2013 werd gelegenheid gegeven tot inspraak.

5. 2. Handhaafbaarheid en toezicht

Handhaafbaarheid

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Er is gestreefd naar een duidelijke formulering van de regels, met duidelijke toetsingscriteria.

Toezicht

Er is toezicht op de naleving van de herziening van het bestemmingsplan. Dit wordt uitgevoerd door de gemeentelijke afdeling Handhaving. Dit toezicht heeft onder andere betrekking op het opsporen en het eventueel handhavend optreden in geval van illegaal gebruik, bouwen of uitvoeren van werken en werkzaamheden

6. INSPRAAK EN OVERLEG

Overleg

De herziening betreft een marginale aanpassing. Er heeft geen overleg plaatsgevonden ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, omdat geen belangen van de betreffende instanties in het geding zijn.

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan lag 14-11-13 tot en met 26 -12-13 ter inzage. Er kwamen in totaal 5 inspraakreacties per brief of email binnen.

Burgemeester hebben naar aanleiding van de inspraak een reactienota opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat de inspraakreacties geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Reactienota inspraak is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

===

Bijlagen

BIJLAGE 1

**Voorschriften artikel 5 (Woon-
doeleinden) van het bestem-
mingsplan 2^e en 3^e fase Skoat-
terwâld**

Artikel 5

Woondoeleinden -W-

- vrijstaand -(v)-
- vrijstaand en/of aaneengesloten -(va)-
- aaneengesloten en/of gestapeld -(as)-
- gestapeld -(s)-

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Woondoeleinden -W-" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als opgenomen in de bij deze voorschriften opgenomen bijlage "Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen";
- b. aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen; alsmede in beperkte mate voor;
- c. woonstraten;
- d. paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. geluidbeperkende voorzieningen; met de daarbij behorende:
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande, dat:
- k. ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "werkplaats bijzondere woonvoorziening" de gronden mede bestemd zijn voor een werkplaats bij woonvoorzieningen voor begeleide (kamer)bewoning, met een bedrijfsvloeroppervlakte van in totaal 150 m²;
- l. ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Ontsluiting" de gronden in ieder geval bestemd zijn voor woonstraten met een minimale breedte zoals op de kaart is bepaald;
- m. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Doorgang" de gronden in ieder geval zijn bestemd voor een (onder)doorgang met een minimale breedte van 4 m en minimale hoogte van 3 m.
- n. ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Groen en Verblijf" de gronden in ieder geval bestemd zijn voor groen- en speelvoorzieningen, pleinen en/of voet- en fietspaden met een minimale breedte van de betreffende gronden als op de kaart is bepaald;
- o. ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Groen en water" de gronden in ieder geval bestemd zijn voor groenvoorzieningen en water met een minimale oppervlakte van 1.400 m²;
- p. binnen de gezamenlijke gronden met deze bestemming zullen minimaal 570 en maximaal 680 woningen worden gebouwd mits voldaan wordt aan het in artikel 3 bepaalde maximum voor het gehele plangebied van 1.710, een en ander exclusief de onder 1.k. genoemde klinische woonvoorziening;
- q. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Fietsroute" zal een fietsverbinding worden gerealiseerd.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Realisering van de in lid 1 genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming

van de hoofdlijnen van beleid als beschreven in artikel 3 van deze voorschriften.

3. Bebouwingsbepalingen

3.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd:
 1. op de gronden met de nadere codering (v): vrijstaande woningen;
 2. op de gronden met de nadere codering (va): vrijstaande of blokken van twee of meer aaneengesloten woningen;
 3. op de gronden met de nadere codering (as): aaneengesloten en/of gestapelde woningen;
 4. op de gronden met de nadere codering (s): gestapelde woningen;
- b.
 1. indien op de kaart een bouwvlak is aangegeven mogen de hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, dit met uitzondering van overschrijding ten behoeve van dakoverstekken met niet meer dan 1 m;
 2. indien op de kaart de aanduiding "Verplichte plaatsing voorgevel" is aangegeven dan zullen de hoofdgebouwen op de betreffende percelen met de voorgevel grotendeels in die aanduiding "Verplichte plaatsing voorgevel" moeten worden gesitueerd (deze bepaling geldt niet voor de in lid 3.1. onder b.1. genoemde overschrijding van het bouwvlak); indien een dergelijke aanduiding niet is aangegeven, dan zullen de hoofdgebouwen, waarvan het bouwperceel grenst aan de bouwgrens, in of maximaal 3 m achter die bouwgrens worden gesitueerd;
- c. van de vrijstaande woningen binnen de op de kaart aangegeven "Watervelden", mag de totale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen (hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, per bouwperceel niet meer bedragen dan 160 m²; in afwijking daarvan mag die totale oppervlakte niet meer dan 180 m² bedragen voor bouwpercelen groter dan 700 m² en grenzend aan de bestemming "Groenvoorzieningen" en/of "Water" dan wel van die bestemmingen gescheiden door de aanduiding "Ontsluiting (met minimale breedte);
- d. voor de vrijstaande woningen binnen de op de kaart aangegeven "Waterstrip" gelden de volgende bepalingen:
 1. de breedte van de naar de voorgevelbouwgrens gekeerde gevel van de woningen zal ten minste 9 m bedragen;
 2. de woningen zullen worden uitgevoerd met een kap, die evenwijdig loopt aan de voorgevelbouwgrens, en waarvan de dakhelling 60° zal bedragen en de goothoogte niet meer dan 4 m zal bedragen;
 3. in afwijking van het bepaalde onder b.1. en b.2. zijn overschrijdingen van het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de overschrijding ten hoogste 2 m mag bedragen over een breedte van ten hoogste 6 m, mits het betreffende bouwdeel van het gebouw minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens ligt, of, indien het perceel grenst aan het openbaar gebied, ten minste 2 m uit de zijfgrrens tussen het bouwperceel en het openbaar gebied ligt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder d.2. en aansluitend op het bepaalde onder d.3 geldt dat de maximale bouwhoogte van het betreffende bouwdeel niet meer mag bedragen dan 12 m;
- e.
 1. de maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen zal niet meer bedragen dan 12 m, tenzij op de plankaart de aanduiding "Maximumbouwhoogte in meters" is aangegeven, in welk geval de hoofdgebouwen dienen te voldoen aan hetgeen op de plankaart is bepaald;
 2. in afwijking van het bepaalde onder e.1. zal de goothoogte en hoogte van de "werkplaats bijzondere woonvoorziening" niet meer bedragen dan

- respectievelijk 3,5 m en 6 m;
- f. de afstand van zijgevels van vrijstaande en blokken van twee aaneengesloten woningen tot zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 m;
 - g. in afwijking van het bepaalde onder f mag binnen de op de kaart aangegeven "Watervelden" de afstand van de vrijstaande woningen tot de perceelsgrenzen niet minder dan 4 m bedragen;
 - h. in afwijking van het bepaalde onder f en met inachtneming van het bepaalde onder d mag binnen de twee bestemmingsvlakken met de nadere aanduiding "Waterstrip" de afstand van de hoofdgebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder dan 1 m bedragen.
 - i.
 1. de voor-, achter- en zijgevels van de hoofdgebouwen, zoals deze bij realisatie van de hoofdgebouwen ontstaan, worden aangemerkt als bebouwingslijn waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd, onverminderd latere uitbreidingen die overeenkomstig het hierna in lid 3.2. bepaalde kunnen worden gerealiseerd;
 2. het bepaalde onder i.1. geldt niet voor de gronden, die op de kaart zijn aangegeven met de aanduiding "Watervelden".
 - j. de dakhelling mag maximaal 60° bedragen.
- 3.2. Voor het bouwen van de in lid 1 onder a genoemde aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen bij woningen en woonhuizen gelden de volgende bepalingen:
- a.
 1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen, tenzij architectonisch in de bouwmassa opgenomen, ten minste 4 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan worden gesitueerd; voor zover op de kaart bouwvlakken zijn aangegeven, zullen de bijgebouwen uitsluitend binnen die bouwvlakken worden gebouwd;
 2. in afwijking van het hiervoor onder a.1 bepaalde mogen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de op de kaart aangegeven "Watervelden" tevens voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd mits een architectonisch samenhangend geheel wordt gerealiseerd;
 3. indien op de kaart de aanduiding "Verplichte plaatsing voorgevel" is aangegeven mogen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, in afwijking van het hiervoor bepaalde, met de voorgevel in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - b.
 1. de bijgebouwen zullen op een afstand van ten minste 1 m tot de zijerfgrenzen en achtererfgrenzen worden gebouwd dan wel in die grenzen worden geplaatst;
 2. in afwijking van het onder b.1 bepaalde zal de afstand van de bijgebouwen tot de zijerfgrenzen en achtererfgrenzen binnen de op de kaart aangegeven "Watervelden" niet minder dan 4 m bedragen;
 3. in afwijking van het onder b.1 bepaalde zal de afstand van de bijgebouwen tot de zijerfgrenzen binnen de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken met de nadere aanduiding "Waterstrip" de eerste 20 meter achter de naar de weg gekeerde gevels niet minder dan 1 m bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
 - d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
 - e. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;
 - f. de bepaling van lid 3.1. onder c is van overeenkomstige toepassing.

3.3. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van erfafscheidingen zal ten hoogste bedragen:
 - 1. a. binnen het bouwvlak, voor zover gelegen
 - 1. voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
 - 2. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m.
 - b. buiten het bouwvlak: 1 m;
- 2. binnen de op de kaart met de aanduiding "Watervelden" aangegeven gronden voor zover gelegen
 - a. voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel een bijgebouw (indien dit voor het hoofdgebouw is gelegen): 1 m;
 - b. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel een bijgebouw (indien dit voor het hoofdgebouw is gelegen): 2 m.
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speelvoorzieningen, zal ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, ten hoogste 2 m² bedragen;

een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in artikel 3 (Beschrijving in hoofdlijnen), nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de hoofdvorm van de bebouwing, waarbij ondermeer rekening zal worden gehouden met de toetsingscriteria.

5. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in artikel 3 (Beschrijving in hoofdlijnen), vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.1. onder a. en toestaan dat ook op de gronden met de nadere codering (v) en (va) gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- b. het bepaalde in lid 3.1. onder b.1 en i.1. en toestaan dat het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak respectievelijk buiten de genoemde voor-, achter- en zijgevel wordt gebouwd, zulks ten behoeve van incidentele uitbreidingen van het hoofdgebouw; de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1 m en de maximum bouwhoogte niet meer dan 4 m;
- c. het bepaalde in lid 3.1 onder f en toestaan dat in de zijdelingse perceelsgrenzen wordt gebouwd;
- d. het bepaalde in lid 3.2. onder a en toestaan dat de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. het bepaalde in lid 3.2. onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits;
 - 1. er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig is;

2. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
 3. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- f. het bepaalde in lid 3.1. onder j en lid 3.2. onder e en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°.

BIJLAGE 2

Reactienota inspraak

Reactienota n.a.v. de inspraak op de voorontwerpen van 1e partiële herziening bestemmingsplan 2e en 3e fase Skoatterwâld en het beeldkwaliteitsplan Watervelden 2013, Skoatterwâld

Beide voorontwerpen lagen 14-11-13 tot en met 26 -12-13 ter inzage. Er kwamen in totaal 5 inspraakreacties per brief of email binnen van:

- a. R. de Jong, Aletta Jacobsweg 6, 8448 SC HEERENVEEN
- b. Drs. S.H. Huisman, Nienke van Hichtumweg 63, 8448 SJ HEERENVEEN
- c. Fam. F. van den Berg, Nienke van Hichtumweg 61, 8448 SJ HEERENVEEN
- d. G.M. Oldenhof, Nienke van Hichtumweg 71, 8448 SJ HEERENVEEN
- e. R.J. Borgsteyn, Nienke van Hichtumweg 73, 8448 SJ HEERENVEEN.

Alle inspraakreacties werden ontvangen binnen de inspraaktermijn.

De inspraakreacties hebben deels betrekking op financiële aspecten. De afhandeling hiervan heeft separaat plaatsgevonden.

In de inspraakreacties wordt ten aanzien van de bestemmingsplanherziening en het beeldkwaliteitsplan -samengevat- het volgende aangevoerd:

- Er wordt met twee maten gemeten als richtlijnen, die voor mensen die al een huis hebben gebouwd wel golden, niet gelden voor mensen die in de toekomst een huis bouwen.
- Met de voorgenomen plannen worden de gestelde kwaliteitseisen losgelaten. Indien een homogene beeldkwaliteit leidt tot individuele waardevermeerdering, zal het loslaten hiervan leiden tot individuele waardevermindering.
- Insprekers hebben extra investeringen moeten doen om aan de welstandscriteria te kunnen voldoen. Met het verruimen van deze criteria ontstaat een scheve verhouding tussen de bestaande woningen en de nieuwe.
- Insprekers zijn aangetrokken door het feit dat in dit deel van het plan ruime, vrije kavels werden uitgegeven die met het totaal leiden tot een hoger segment woningen. Met het verkleinen van de kavels komen er goedkopere woningen. Dit zal een prijsverlagend effect op hun woning hebben. Een dichtere bebouwing heeft eenzelfde effect. Indien woningen dicht op elkaar staan verdwijnt het ruimtelijke effect wat juist één van de kernwaarden is van Skoatterwâld.
- Met het verruimen van de welstandseisen worden minder fraaie woningen gebouwd. De altijd stringent vastgestelde en vastgehouden ruimtelijke beeldkwaliteit wordt losgelaten waardoor de gehele wijk minder aantrekkelijk wordt.
- Het is de vraag of de welstandseisen potentiële kopers tegenhouden.

Reactie burgemeester en wethouders op de inspraak

Achtergrond

De aanpassing van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan voor deelgebieden F en G van de Watervelden vormt onderdeel van een stimuleringspakket om de gestagneerde verkoop van particuliere kavels een impuls te geven. De raad heeft ingestemd met het pakket tijdens de behandeling van de Nota Grondbeleid op 7 november 2013.

Skoatterwâld

Skoatterwâld heeft een gevarieerd beeld met verschillende woningtypologieën: huur en particulier eigendom, vrijstaand, halfvrijstaand en rijen, grondgebonden en gestapeld.

De Watervelden vormen een zone met vrijstaande, grondgebonden woningen, in particulier eigendom.

Aanpassing welstand en bestemmingsplan

De aanpassingen zijn gericht op een verruiming van regels in de deelgebieden F en G.

Welstand

De welstandsthema's die nu per straatje gelden, gaan voor het aangewezen deel van de Watervelden gemengd gelden. Dit wil zeggen dat in de deelgebieden F en G een menging van de thema's pleisterwerk, hout, metselwerk en free style mogelijk is, waarbij samenhang bestaat in de kleurtoepassing. De welstandsbepalingen per thema zijn niet verruimd, zodat de beoordeling van bouwplannen op vergelijkbare wijze plaatsvindt als bij de overige Watervelden.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt de minimale afstand van gebouwen tot de perceelgrens verkleind van 4,00 m naar 2,00 m, behoudens tot de perceelgrens die grenst aan de openbare weg, hier wordt de afstand van minimaal 4,00 m gehandhaafd. Deze aanpassing biedt ruimte voor kleinere kavels, waardoor ter weerszijden van een straatje niet 4 of 5, maar 6 of 7 kavels gerealiseerd kunnen worden. Behoudens de afstand tot de perceelgrens blijven alle bestemmingsplanregels voor de Watervelden F en G in stand. Dit wil zeggen dat de woningen vrijstaand moeten worden gebouwd, voldaan moet worden aan maximale maten voor oppervlakte en bouwhoogte.

Er is voor gekozen de aanpassingen te laten gelden voor een deel van de Watervelden, dat niet direct grenst aan reeds verkochte kavels. Zodat ten opzichte van reeds in gebruik genomen kavels een zekere overgang bestaat.

In de bestaande straten in de Watervelden, waar vier van de insprekers wonen, wordt voor nog uit te geven kavels vastgehouden aan het uitgangspunt van één welstandsthema per straat.

In de deelgebieden F en G worden de welstandsthema's gemengd toegepast. Dit laat onverlet dat woningen in deze deelgebieden zullen moeten voldoen aan de gestelde welstandsbepalingen. Hier geldt evenzeer als bij reeds gerealiseerde woningen, dat meerkosten kunnen ontstaan ten opzichte van een oorspronkelijke raming, om te kunnen voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de welstandsbeoordeling.

Het specifieke beeld van de Watervelden (schuine insteekstraten vanaf de laan, met ter weerszijden vrijstaande woningen) blijft voor de deelgebieden F en G woningen in stand.

Burgemeester en wethouders gaan ervan uit dat de combinatie van kleinere kavels en een verruimde toepassing van de welstandsthema's drempelverlagend werkt voor potentiële kopers.

Gegeven het vorenstaande, zijn burgemeester en wethouders van oordeel dat geen onevenredig nadeel ontstaat voor insprekers, omdat:

- Skoatterwâld als geheel een gevarieerd beeld laat zien.
- Het beeld van insteekstraatjes in stand blijft.
- In de straten waaraan de percelen van insprekers liggen, de regels voor nog uit te geven kavels niet veranderen.

- Een nog uit te geven zone ligt tussen de percelen van insprekers in de Watervelden en de deelgebieden F en G, waarin de regels niet veranderen. In de deelgebieden F en G uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan, zij het dat de aanpassing van de regels van het bestemmingsplan kleinere kavels toelaat.
- Ook in de deelgebieden F en G welstandscriteria gaan gelden, zij het dat hier niet een thema per straatje wordt toegelaten, maar een combinatie van de verschillende thema's.