

**NOTITIE  
TOETSING LOCATIE BUMAWEI TE  
WESTERGEEST AAN NOTITIE  
INVULLOCATIES**

**Notitie  
Toetsing locatie Bumawei te Westergeest  
aan Notitie invullocaties**

**Code 139959 / 16-05-2013**

**DE HEER G. STEENSTRA 139959 / 16-05-2013**  
**NOTITIE**  
**TOETSING LOCATIE BUMAWEI TE WESTERGEEST AAN NOTITIE**  
**INVULLOCATIES**

---

**TOELICHTING**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Gewenste invullocatie	1
1. 3. Notitie invullocaties	2
<b>2. AFWEGING</b>	<b>3</b>
2. 1. Verkeersveiligheid	3
2. 2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	3
2. 3. Beperkingen	6
<b>3. CONCLUSIE</b>	<b>8</b>



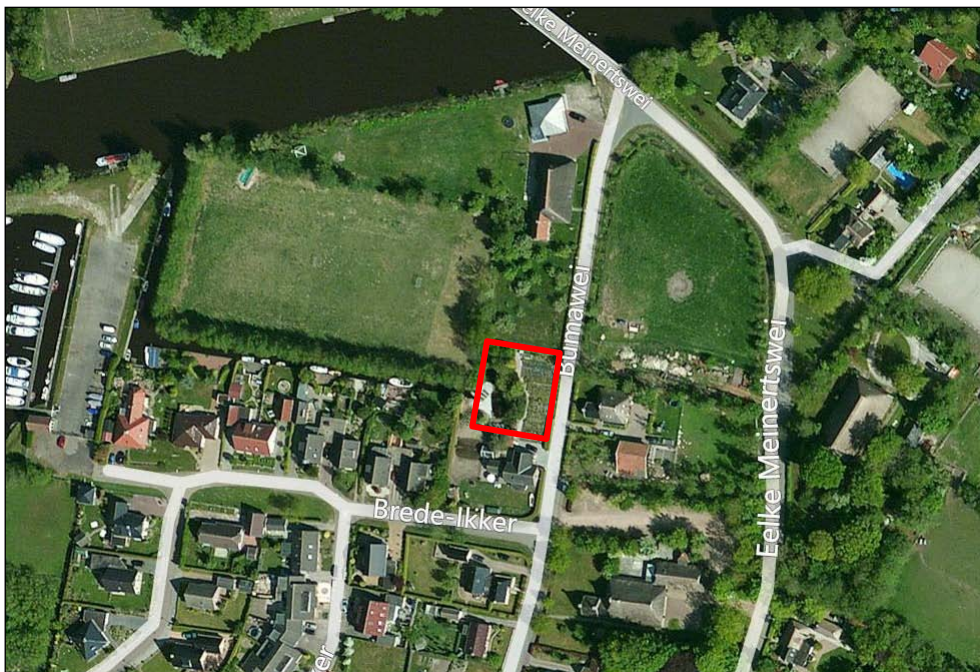
## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

De heer Steenstra heeft bij de gemeente Kollumerland ca. het verzoek ingediend om ten noorden van zijn woning aan de Bumawei 21 te Westergeest bouw mogelijkheden voor een woonhuis te verkrijgen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie voldoet aan de selectiecriteria voor een 'open plek' zoals genoemd in de *Notitie invullocaties*.

### 1. 2. Gewenste invullocatie

De betreffende locatie is een deel van de tuin bij het woonhuis op de hoek van de Bumawei en de Brede-Ikker. Het ligt op een overgang van een moderne, organisch vormgegeven woonwijk naar een ouder, ruim opgezet bebouwingslint aan de Bumawei. Nabij het plangebied bestaat dit lint uit voormalige agrarische bebouwing die nu een woonbestemming heeft. Ten zuidoosten is een multifunctioneel centrum aanwezig. Achter de locatie ligt een kavel grasland die is omzoomd door een bos-singel. Een luchtfoto van de locatie en de directe omgeving is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging invullocatie

De locatie is in het geldende bestemmingsplan bestemd voor wonen en is ingericht als moestuin. Langs de weg staat een hoge ligusterhaag. Aan de noordzijde sluit de locatie aan op een grote voortuin bij een woonboerderij. Deze tuin is ingericht als boomgaard.

### 1. 3. Notitie invullocaties

De Notitie invullocaties is in oktober 2002 vastgesteld. Hierin zijn aan de hand van een aantal selectiecriteria een aantal open plekken in de bebouwde kom van dorpen geselecteerd, die in aanmerking komen voor eventuele woningbouw. Onder een 'open plek' wordt verstaan: *'een grotendeels onbebouwde ruimte tussen bestaande bebouwing, waarop in beginsel geen bouwmogelijkheid rust, in eigendom van een particulier of van de overheid'*.

De onderhavige locatie in de notitie niet geselecteerd als open plek. Daarom moet voor de afweging voor het verlenen van medewerking een toetst aan de selectiecriteria worden gedaan. Het betreft de volgende selectiecriteria:

1. de locatie ligt binnen een 30 km/uur-zone;
2. de bebouwing past binnen het straatbeeld, rekening houdend met cultuurhistorische waarden van de omliggende bebouwing;
3. waardevolle doorzichten naar het omliggende landelijke gebied blijven in tact, evenals waardevolle zichtrelaties binnen de dorpskern;
4. waterstructuren en groenelementen worden zoveel mogelijk in stand gehouden;
5. het bebouwen van de open plek belemmert toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van een dorp niet;
6. de open plek is vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï inpasbaar;
7. de open plek ligt niet binnen de hinderzone van een bedrijf;
8. de grond waarop gebouwd wordt is niet vervuild of is door sanering geschikt te maken voor woningbouw;
9. voor de invulling van een open plek kan meegelift worden op de bestaande (ondergrondse) infrastructuur.

In deze notitie wordt aan de hiervoor genoemde selectiecriteria getoetst. Geconcludeerd is dat wordt voldaan aan alle criteria.

## 2. AFWEGING

### 2. 1. Verkeersveiligheid

#### **1. Ligging binnen 30 km/uur-zone**

Als uitgangspunt voor het zoekgebied van invullocaties geldt de bebouwde kom van dorpen. Vrijwel alle wegen binnen de dorpen zijn of worden ingericht als 30 km/uur-zone. Wegen waarvoor dit niet geldt hebben doorgaande functie en daardoor een intensiever gebruik. Nieuwbouw van woningen aan deze wegen is niet wenselijk.

#### Beoordeling

Alle wegen binnen Westergeest, dus ook de Bumawei, zijn ingericht als 30 km/uur-zone. Aan dit criterium wordt dus voldaan.

### 2. 2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Belangrijke uitgangspunt is dat de bestaande stedenbouwkundige structuur en de landschappelijke kenmerken zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Selectiecriteria 2, 3 en 4 zijn het meest belangrijk, maar tegelijkertijd het minst objectief.

#### **2. Inpassing in straatbeeld en bij cultuurhistorische waarden**

De bebouwing van een open plek moet passen binnen het straatbeeld, rekening houdend met cultuurhistorische waarden van de omliggende bebouwing.

#### Aanwezige kwaliteiten

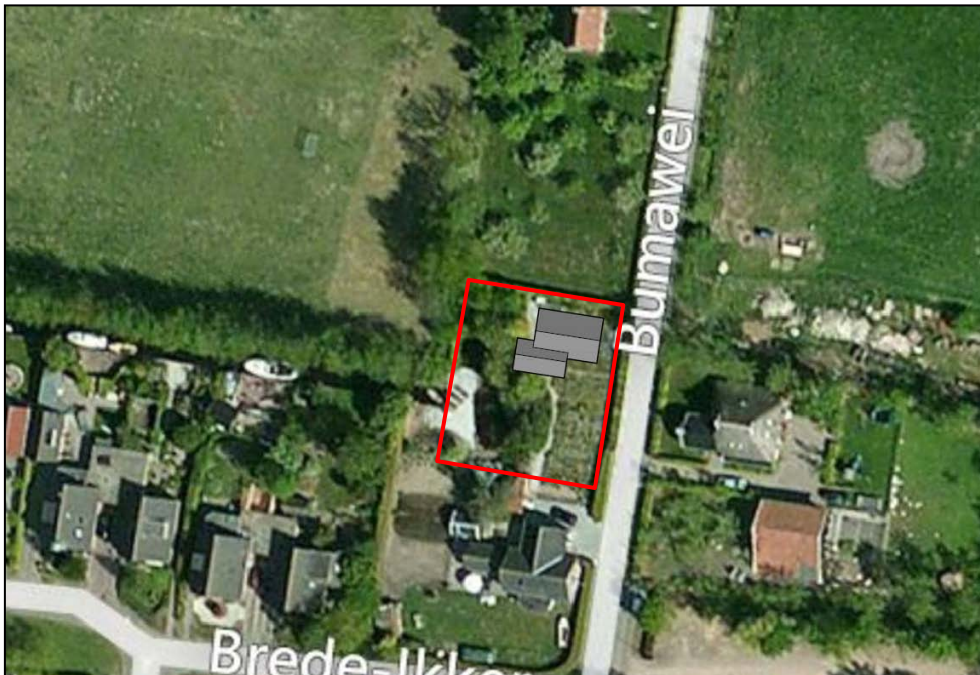
Het bebouwingslint aan de Bumaweg bestaat voornamelijk uit vrijstaande woonhuizen. In het zuidoostelijk deel zijn enkele halfvrijstaande woningen aanwezig. De meest woonhuizen zijn in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw gebouwd. Het noordelijk deel van het lint, waarin ook de invullocatie ligt, is ruimer van opzet dan het zuidelijk deel. De bebouwing is hier ouder en heeft een agrarisch karakter. De omgeving kan worden aangemerkt als een zacht overgangsgebied van de dorpskern naar het buitengebied. Deze ruimte en groene inrichting vormt een belangrijke kwaliteit van de omgeving en het straatbeeld.

De invullocatie sluit aan op een moderne woning, maar ligt tegenover een boerderijwoning en naast een ruim perceel waarop een voormalig boerderij staat. Deze agrarische gebouwen dateren uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Deze agrarische bebouwing kan als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

#### Mogelijke inrichting invullocatie

Om de woning in te passen in het straatbeeld is het van belang de ruime opzet te respecteren. Ook zijn een opbouw uit één bouwlaag met kap en een lage gootlijn wenselijk om aan te sluiten bij het landelijke karakter.

Voor het respecteren van de ruimte opzet zijn verschillende mogelijkheden voor de invulling van de locatie denkbaar. Gelet op de bebouwing rondom de locatie kan de noklijn zowel haaks als parallel aan de weg worden gerealiseerd. Het bieden van bouw mogelijkheden voor de woning op het noordelijk deel van het perceel heeft de voorkeur. Op deze wijze wordt de afstand tussen de gebouwen gemaximeerd en behoud het woonhuis tegenover de invullocatie een vrij uitzicht. Een voorbeeldinrichting van deze variant is weergegeven in figuur 2. Eventueel kan de woning nog iets worden teruggerooid om het zicht op de achterliggende boerderij te versterken.



*Figuur 2. Voorbeeldinrichting invullocatie (variant 1)*

Een andere mogelijkheid is het meer centraal op de locatie bieden van bouw mogelijkheden. De situering van de woning parallel aan de weg en iets teruggerooid ten opzichte van de andere bebouwing aan de Bumawei sluit het goed aan bij de bestaande verkaveling en bebouwingsstructuur. Ook blijft een zichtrelatie bestaan tussen de kern het de boerderij ten noorden van de locatie (zie ook figuur 5). Een voorbeeld hiervan is weergegeven in figuur 3. Uiteraard is ook een tussenvorm van variant 1 en 2 mogelijk.



*Figuur 3. Voorbeeldinrichting invullocatie (variant 2)*



### Conclusie

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de locatie in te vullen op zodanige wijze dat de kwaliteiten van de omgeving worden gerespecteerd en de woning wordt ingepast in het straatbeeld.

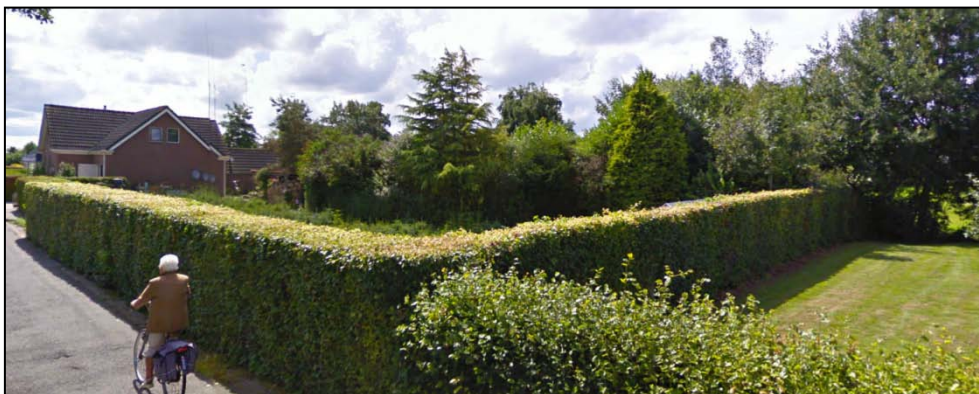
In het bestemmingsplan dat voor de invullocatie wordt opgesteld wordt de locatie van de woning en van de bijgebouwen vastgesteld en wordt de lage gootlijn gewaarborgd. Op deze is de invulling passend binnen het straatbeeld en wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de omliggende bebouwing.

### **3. Waardevolle doorzichten**

Waardevolle doorzichten naar het omliggende landelijke gebied dienen in tact te blijven, evenals waardevolle zichtrelaties binnen de dorpskernen.

### Beoordeling

Achter de invullocatie ligt een bijzondere open plek in het dorp. Dit betreft een kavel grasland. Deze kavel is omzoomd door een bossingel. Daardoor bestaan er geen doorzichten vanaf de Bumawei richting het open gebied. In de figuur 4 is een aanzicht op de invullocatie gegeven. Bovendien blijft er sprake van een zeer transparant bebouwingslint aan de Bumawei.



*Figuur 4. Aanzicht op de invullocatie*

Ook kan de zichtrelatie tussen de dorpskern en de boerderij aan de rand van het dorp als waardevol worden aangemerkt. Deze zichtlijn kan worden behouden door de nieuwe woning iets terug te rooien en/of meer richting het zuiden te plaatsen.



*Figuur 5. Zichtlijn op de boerderij aan de rand van Westergeest*

De bouw van een woning op de locatie doet geen afbreuk aan doorzichten naar het landelijk gebied. Indien de zichtrelatie met de boerderij als waardevol wordt ervaren, kan deze gehandhaafd worden door de woning naar achteren te plaatsen. Hierover kunnen afspraken worden gemaakt met de gemeente.

Geconcludeerd wordt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan waardevolle doorzichten of zichtrelaties.

#### **4. Waterstructuren en groenelementen**

Waterstructuren en groenelementen moeten zoveel mogelijk in stand worden gehouden.

##### Beoordeling

Binnen de invullocatie is geen water aanwezig. De vaart achter de invullocatie wordt niet aangepast. De bossingel rondom de kavel grasland achter de invullocatie wordt behouden. Wel zal enige tuinbeplanting op het perceel worden verwijderd. Deze beplanting maakt geen belangrijk deel uit van de groenstructuur van het dorp. Bij de nieuwe woning zal weer nieuwe tuinbeplanting worden aangelegd. Aan dit selectie criterium wordt dus voldaan.

## **2. 3. Beperkingen**

Er moet rekening worden gehouden met de beperkingen die vanuit de omgeving gelden:

#### **5. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen**

De invulling van de open plek mag de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het dorp niet beperken.

##### Beoordeling

In de omgeving van de locatie zijn geen plannen voor dorpsuitbreidingen of opwaardering van de infrastructuur. Bovendien ligt de locatie in een bestaand bebouwingslint. De ontwikkeling staat toekomstige ruimtelijke onderbouwingen niet in de weg.

#### **6. Wegverkeerslawaaï**

De ontwikkeling moet uit oogpunt van het wegverkeerslawaaï inpasbaar zijn.

##### Beoordeling

De locatie ligt niet in de geluidszone van wegen. De Bumawei heeft geen belangrijke doorgaande verkeersfunctie en daardoor een beperkte verkeersintensiteit. Er is dus geen sprake van onaanvaardbare geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï. Aan dit criterium wordt voldaan.

#### **7. Hinderzones bedrijven**

De open plek mag niet binnen de hinderzone van een bedrijf liggen.

##### Beoordeling

In de directe omgeving van de invullocatie vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft een woongebied. De open plek ligt dus niet binnen de hinderzone van een bedrijf. Aan dit criterium wordt dus voldaan.

### **8. Geschiktheid bodem**

De grond waarop gebouwd gaat worden mag niet vervuild zijn of moet door sanering geschikt te maken zijn voor woningbouw.

#### Beoordeling

De locatie heeft in de huidige situatie al een woonfunctie. Het betreft een (moes)tuin bij een woonhuis. Het gebruik veranderd dus niet.

Uit historisch kaartmateriaal (1900 – heden) blijkt dat de locatie onderdeel van de tuin van het noordelijk gelegen agrarisch bedrijf was. In de jaren '70 zijn de gronden bij de agrarische percelen achter het lint aan de Bumawei getrokken, ter bereikbaarheid van deze percelen. Tot de jaren '90 heeft de locatie een agrarische functie gehad. In deze periode zijn de woningen aan de Brede-Ikker ontwikkeld. De locatie heeft in die periode de huidige woonfunctie gekregen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de locatie mogelijk is vervuild. Aan dit criterium wordt dus voldaan. Indien medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling, wordt in het kader van het bestemmingsplan of van de omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarmee wordt aangetoond dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan.

### **9. Meeliften op bestaande infrastructuur**

Bij het bebouwen van een open plek moet meegelift kunnen worden op bestaande (ook ondergrondse) infrastructuur. De gemeente is niet voornemens extra kosten te maken ten aanzien van de aanleg van riolering of verharding.

#### Beoordeling

De invullocatie ligt in een woonlint aan de Bumawei. De locatie kan direct worden ontsloten op de Bumawei. Er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande voorzieningen, zoals riolering en dergelijke. Eventuele aansluitkosten komen voor rekening van de aanvrager. Aan dit criterium wordt dus voldaan.

### **3. CONCLUSIE**

In deze notitie is de invulling van een locatie achter de Bumawei 21 getoetst aan de selectiecriteria voor een 'open plek' zoals genoemd in de *Notitie invullocaties*. Geconcludeerd is dat aan alle criteria kan worden voldaan. In overleg met de gemeente zal de uiteindelijk situering van de woning en de bijgebouwen worden bepaald. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan dat voor de locatie wordt opgesteld. Hiermee is een blijvende verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing gewaarborgd.