

ADVIESNOTA Burgemeester en wethouders				Zaaknummer		Z334306-2021	
							
						Datum	
						27 september 2021	
Onderwerp		Bouw van een (schuur-)woning t.h.v. Hearewei 41 in Damwâld					
Naam opsteller		P. Braam					
Productgroep/afdeling/team		Doarpen en Wiken					
Portefeuillehouder		G. Wiersma					
						In dit voorstel is meegenomen het advies/mail van:	
						Datum:	
Hamer/Behandelstuk	"	par	ý	behandelstuk	"	Juridisch	
Openbaar	"	ja	ý	nee	"	P&O	
Ondernemingsraad	"	ja	ý	nee	"	Financiën	
Gemeenteraad	ý	ja	"	nee	"	Communicatie	
Begrotingswijziging	"	ja	ý	nee	"	Inkoop	
					"		

Onderwerp
Bouw van een (schuur-)woning t.h.v. Hearewei 41 in Damwâld (locatie voormalige Saeckma-Zathe)

Voorstel
1. In principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning op het perceel kadastraal bekend Akkerwoude sectie M nr.2610 en gelegen aansluitend aan Hearewei 41 te Damwâld; onder voorwaarde van : - een positieve uitkomst van een provinciaal vooroverleg waarin het planinitiatief wordt getoetst aan het provinciale beleid; - een goede ruimtelijke inpassing die wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan bij het op te stellen bestemmingsplan.

Inleiding
De aanvragers wonen aan de Hearewei 41 te Damwâld en hebben onlangs beiden de pensioenleeftijd bereikt. Zij beogen binnen hun grondeigendom een levensloopbestendige woning te bouwen, die ze samen hopen te betrekken en waar ze in kunnen blijven wonen als de fysieke en mentale conditie afneemt.



Figuur 1: Luchtfoto met in het midden het plangebied en de huidige woning oostelijk daar van.

Vanuit het concept van levensloopbestendig wonen hebben de aanvragers voorwaarden opgesteld waaraan de nieuwe woning moet voldoen en waar de huidige woning zich niet voor leent (zie Bijlage 1 Toelichting op het planinitiatief). De aanvragers beogen een zogenaamde schuurwoning te bouwen op een locatie even ten zuidwesten van de huidige woning Hearewei 41. Het ontwerp is een strak, laag en eenvoudig gebouw waarbij alle functies in één sober bouwvolume worden ondergebracht, inclusief schuren, bergingen en garages. Een dergelijk schuurontwerp past goed in de bijgebouwenzone zoals die achter de lintbebouwing (rode gebouwen) langs de Hearewei aanwezig is (zie figuur 2). Om het bijgebouw-karakter van de schuurwoning te benadrukken, is daarom het voorstel om de woning meer naar achteren op het perceel te realiseren in de zone waar achter de lintbebouwing ook op andere plaatsen langs de Hearewei de schuren aanwezig zijn (gele gebouwen).



Figuur 2: Woningen en bijgebouwen en hun ruimtelijke relatie met de verkaveling langs de Hearewei.

Beoogd effect

Duurzame nieuwbouw met oog voor een landschappelijk verantwoorde inpassing in de ruimtelijke context van de omgeving.
Met name door het plaatsen van de schuurwoning in de bijgebouwenzone achter de lintbebouwing blijft er openheid aanwezig in dit deel van het bebouwingslint. Door bestemmingsplan en inrichtingsmaatregelen zal tegen een historische achtergrond hier een doorzicht op het ten zuiden van de lintbebouwing aanwezige agrarisch gebied blijvend worden vormgegeven.

Argumenten

1.1 De woning past binnen het provinciaal beleid

Het provinciaal beleid geeft een bestendig beeld van de ontwikkeling van lintbebouwing (zie bijlage 2 voor passages uit de Verordening Romte en ontwerp Omgevingsverordening). Zowel in de Verordening Romte als in de ontwerp-omgevingsverordening wordt gewezen op de mogelijkheden en vereiste kwaliteit van het bouwen in en aansluitend aan bebouwingslinten.

Binnen de Verordening Romte maakt de provincie Fryslân het onder voorwaarden mogelijk om binnen of aansluitend aan lintbebouwing bebouwing toe te voegen. De voorwaarde is kwalitatief van aard en luidt (artikel 1.3.1 onder a.): “de nieuwe stedelijke functie leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en doet geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten”. Verder (zie artikel 2.1.1.) dient het plan voorzien te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze:

- het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen;
- het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten,

Ook in de ontwerp-Omgevingsverordening wordt nadrukkelijk belang gehecht aan deze kwalitatief ruimtelijke aspecten zoals blijkt uit artikel 2.1 Omgevingskwaliteiten als basis:

- Een omgevingsplan voor gronden buiten het bestaand stedelijk gebied omvat een onderbouwing van de wijze waarop het plan rekening houdt met de aanwezige omgevingskwaliteiten, waaronder in ieder geval wordt begrepen een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen op basis van structuurvisie Grutsk op 'e Romte,
- Een omgevingsplan voor gronden buiten het bestaand stedelijk gebied, voorziet in het zorgvuldig situeren en inrichten van nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies op basis van de omgevingskwaliteiten van het gebied.

In het ruimtelijk beleid is bovendien sprake van het streven naar ruimtelijke kwaliteit door middel van kwaliteitsarrangementen (artikel 2.28) die bouw mogelijkheden toestaan mits:

- de ontwikkeling bijdraagt aan de sociale of economische vitaliteit van het platteland
- de omgevingskwaliteiten op en rond het perceel aanzienlijk verbeteren;
- de ontwikkeling een bijdrage levert aan andere opgaven en ambities, zoals herstel biodiversiteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of landschapsversterking.

Het planinitiatief speelt in belangrijke mate in op het in het landschap zichtbaar maken van de cultuur-historische en landschappelijke kernkwaliteiten. Met name het behoud van de openheid in het bebouwingslint door middel van de tuinbestemming, de doorzichten die daarmee aanwezig blijven op het achterliggende open landschap en het verhaal van de planlocatie door plaatsing van de woning en de inrichting van het erf, zijn hier de uitdrukking van. Ook sluit het planinitiatief goed aan op het in de ontwerp-Omgevingsverordening opgevoerde kwaliteitsarrangement, waarin met name gewezen wordt op de bijdrage van een planinitiatief aan de landschapsversterking (artikel 2.28). Deze argumenten zijn mogelijk voor de provincie reden om onder de voorwaarden het planinitiatief in te passen in de beleidslijnen aanwezig in zowel de Verordening Romte als de ontwerp-Provinciale Omgevingsverordening.

1.2 Beleid ten opzichte van lintbebouwing (Sletten Romte Belied) is aan een update toe

Aanvragen voor het mogen toevoegen van een woning in een bebouwingslint worden getoetst aan het Sletten Romte Belied. Het initiatief van de aanvragers voor de locatie Hearewei 41 past strikt genomen niet in het Sletten Romte Belied. Omdat dit initiatief op kwalitatieve gronden mogelijk wel toegestaan zou kunnen worden is gekeken of het Sletten Romte Belied een update nodig heeft.

In bestemmingsplannen die na 2012 zijn opgesteld, zijn de locaties opgenomen die op grond van het Sletten Romte Belied (zie bijlage 3) voor bebouwing in aanmerking komen. Deze locaties zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Inmiddels is een groot deel van deze bouwlocaties bebouwd. Op grond van het Sletten Romte Belied kunnen dus steeds minder woningen worden toegestaan. Het is dan ook tijd om het beleid te evalueren en te toetsen aan de huidige inzichten ten aanzien van ontwikkeling van lintbebouwing. Zo kan de kenmerkende continuïteit in de historische ontwikkeling van de dorpslinten worden bereikt.

Wanneer het toetsingskader van het Sletten Romte Belied tegen het licht wordt gehouden van het provinciale ruimtelijke beleid wordt zichtbaar dat het gemeentelijke ruimtelijke toetsingskader een meer kwalitatieve benadering vraagt dan tot dusver in het Sletten Romte Belied werd aangehouden. Met name is het nodig dat er in de toekomst een kwalitatief betere afweging plaats gaat vinden tussen het afstandscriterium (de ruimte tussen woningen) en kwalitatief ruimtelijke criteria zoals ruimtelijke karakteristiek en bebouwingsstructuur. Een aanzet voor een meer kwalitatieve afweging binnen het Sletten Romte Belied is aanwezig in bijlage 4.

Praktisch gezien komt het er op neer dat in geval er bij een planinitiatief spanning zit tussen het afstandscriterium en kwalitatief ruimtelijke aspecten, B en W de mogelijkheid moeten krijgen om af te wijken van het beleid om onder voorwaarden mee te kunnen werken aan de planontwikkeling.

De voorwaarden voor het afwijken van het gemeentelijk beleid kunnen worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan als ruimtelijk kader. De basis voor dit ruimtelijk kader kan hierbij worden gevonden in een groenstructuurplan of in de toekomst een landschapsbiografie en/of een omgevingsvisie.

1.3 De woning kan passen in de voorgestelde Kwaliteitsslag Sletten Romte Belied

In het planinitiatief is sprake van een 'open gat', maar het plan initiatief vult dit 'gat' niet op zodat een gevelrij sluitend wordt gemaakt (toetsingscriterium 1). Ook voldoet het planinitiatief niet ten aanzien van het afstandscriterium aan het Sletten Romte Belied. Ter plekke wordt de maximaal toegestane breedte van het "gat" in de lintbebouwing van 50 meter met 3,5 meter overschreden,

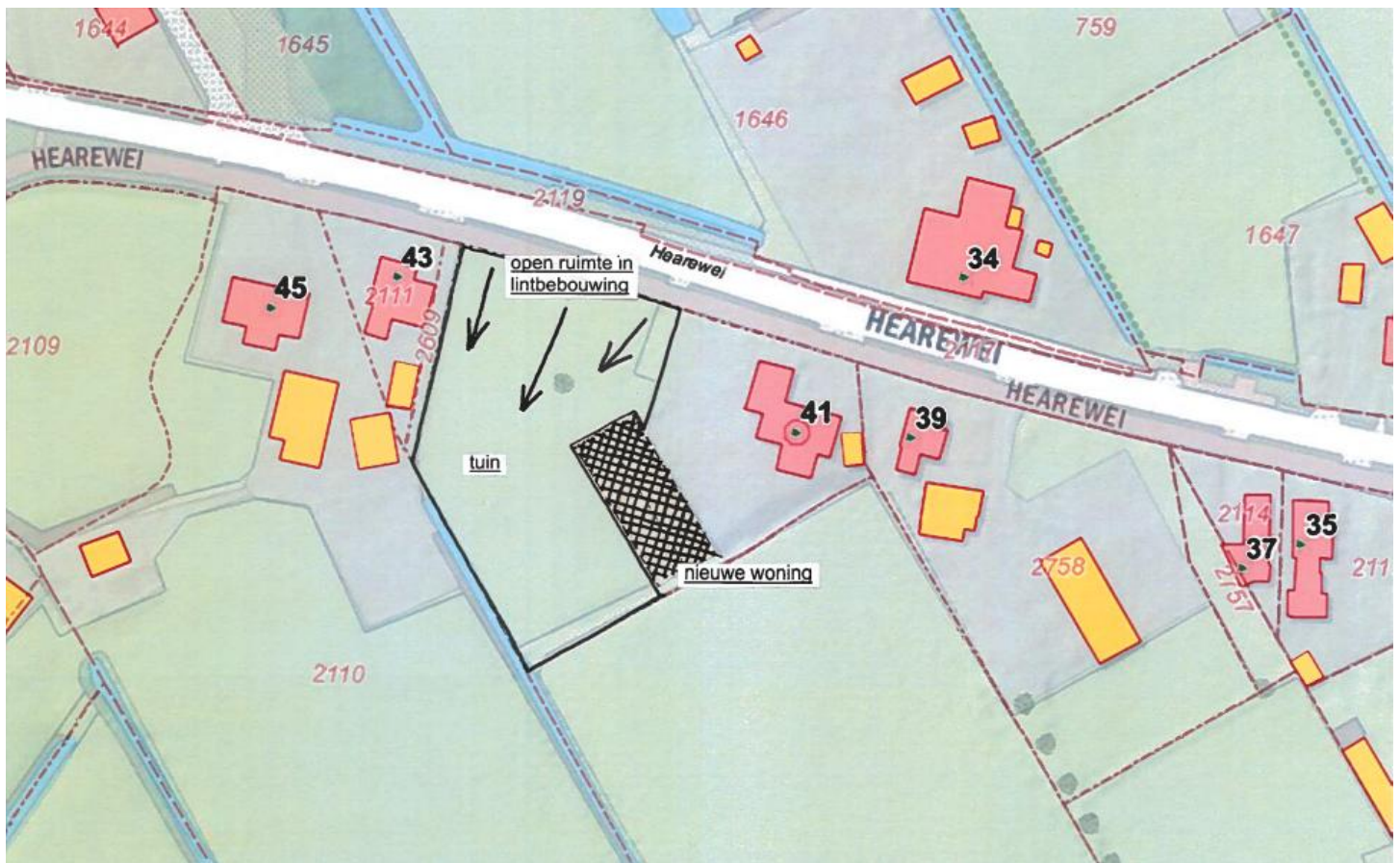
Maar het plan initiatief vult dit 'gat' niet in zodat een gevelrij sluitend wordt gemaakt maar houdt het 'gat' juist duurzaam in stand. De gevelrij wordt dus ook niet sluitend gemaakt. Het huidige beleid gaat wel van die (standaard) situatie uit: dat een gat wordt opgevuld en de gevelrij daarna sluitend is.

In dit geval is er een andere oplossing gekozen. Juist door de woning naar achteren te plaatsen wordt de openheid in het lint behouden. De zichtlijn naar het zuidelijke landschap blijft behouden. Kwalitatief is dat een wenselijke oplossing op deze specifieke locatie. Het huidige beleid is echter niet voorzien op dit soort maatwerk. Door in het beleid op te nemen dat de kwaliteit van een plan ook meegewogen wordt bij de afweging, kan toch meegewerkt worden aan de bouw van deze woning.

1.4 Het plan houdt rekening met de landschappelijke kwaliteit van de locatie

Door het realiseren van de nieuwe woning op afstand van de Hearewei blijft het perceel, gezien vanaf de Hearewei, haar open karakter behouden (zie figuur 3). Door deze openheid, in het plan verduurzaamd door de realisatie van een tuinbestemming, blijft de zichtrelatie met het achter de lintbebouwing gelegen landschap behouden en kan door de inrichting van de tuinbestemming de locatie worden benut als recreatief toeristisch informatiepunt met betrekking tot de cultuurhistorie van dit deel van Damwâld.

Om de landschappelijke openheid van de tuinbestemming en het zicht op het achter het bebouwingslint gelegen agrarisch gebied duurzaam in stand te houden, zullen bomen in het beeldkwaliteitsplan worden opgenomen. Voor de duurzame ontwikkeling dienen deze bomen in de Lijst monumentale en waardevolle bomen te worden opgenomen en moet de locatie toegevoegd worden aan het gemeentelijke groenstructuurplan. Daarmee wordt niet alleen de tuinbestemming verduurzaamd.



Figuur 3: Open relatie tussen Hearewei en het achter de lintbebouwing gelegen agrarisch landschap.

1.5 Het plan houdt rekening met de plaatselijke historie

De aanvragers willen een specifiek kenmerk van de locatie met de planontwikkeling vormgeven. Dit betreft de vroegere aanwezigheid van de Saeckma Zathe. Bij historisch onderzoek naar de locatie blijkt dat ter plaatse van Hearewei 41 in het verleden twee erven hebben gelegen (zie bijlage 1: Toelichting op het planinitiatief). Dit waren Groot- en Klein Saeckma Zathe, boerderijen die bij het huis Saeckma State hoorden dat aan de overzijde van de Hearewei was gelegen.

Vanwege de vroegere aanwezigheid van de oude boerenerven die verwijzen naar de historische waarde van dit gebied, willen de aanvragers dit gegeven zodanig door middel van erfinrichting en situering van de nieuwe woning vormgeven, dat deze geschiedenis in het landschap langs de Hearewei weer zichtbaar wordt en informatieve waarde heeft voor de passanten langs deze weg.

Kantttekeningen	
<u>1.1 Voor de voorgenomen woonbebouwing geldt geen welstandstoets</u> Vanwege het ontbreken van een welstandstoets is een beeldkwaliteitsplan onmisbaar. In het kader van een nieuw bestemmingsplan, dat de basis moet vormen voor de realisatie van het planinitiatief, kan dit beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Het onderzoek naar de cultuurhistorische achtergronden en de landschapsstructuren ter plekke van de planlocatie vormen een goede basis voor een op te stellen beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan dient vervolgens als onderbouwing om hier met een herziening van het bestemmingsplan af te wijken van het gemeentelijke beleid. <u>Voor de voorgenomen woonbebouwing geldt geen welstandstoets.</u> Zonder een aan het te maken bestemmingsplan gekoppeld beeldkwaliteitsplan is er geen zicht op het realiseren van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Daarom is in het kader van dit planinitiatief een beeldkwaliteitsplan onmisbaar.	
Financiën	
Het plangebied is eigendom van de aanvragers van het planinitiatief en de kosten planvorming en planrealisatie worden geheel door hen gefinancierd.	
Uitvoering	
Na besluitvorming door B en W ontvangen de initiatiefnemers een brief waarin het besluit wordt vermeld en toegelicht	
Communicatie	
B en W principebesluit Vooroverleg provincie Fryslân	
Bijlagen	vertrouwelijk
- Bijlage 1: Toelichting op het planinitiatief. - Bijlage 2: Uittreksels – a.Verordening Romte en b.ontwerp-Omgevingsverordening - Bijlage 3: Sletten Romte Belied - Bijlage 4: Voorstel kwaliteitsslag Sletten Romte Belied	