

Plan-onderbouwing n.a.v. overleg met provincie d.d. 14 april 2022

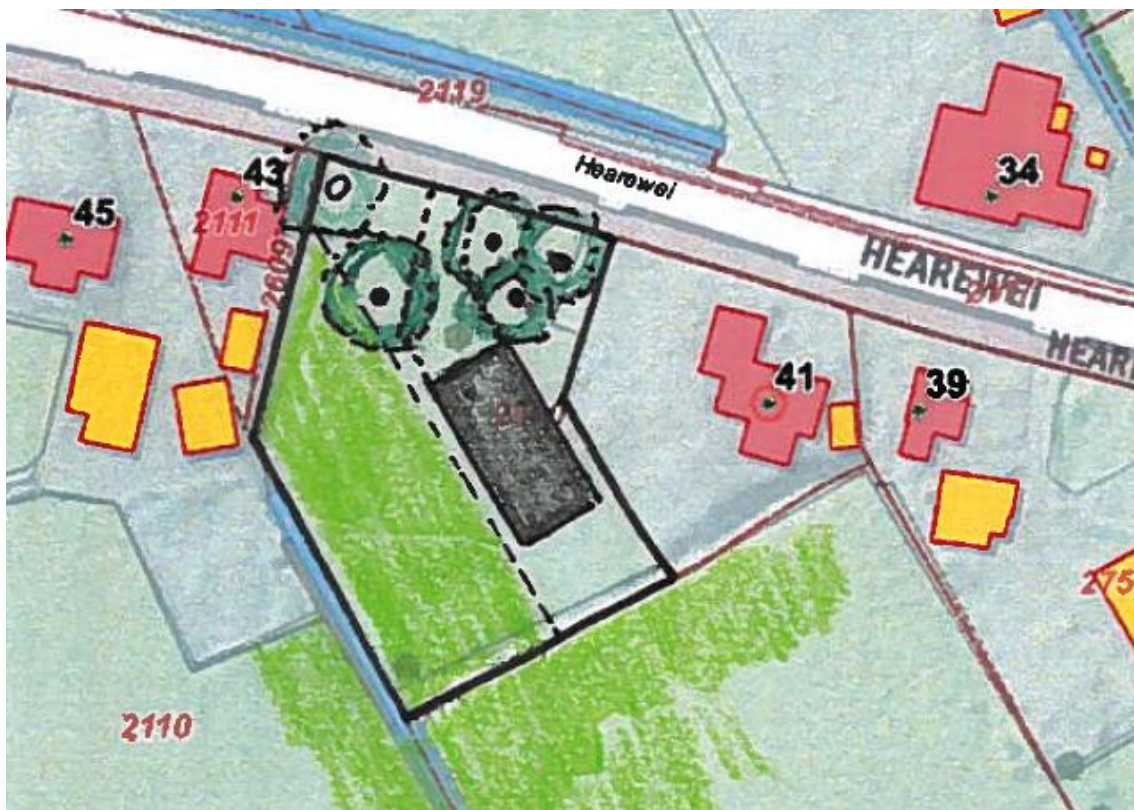
De provincie geeft aan dat sprake is van lintbebouwing buiten bestaand stedelijk gebied en dat de volgende artikelen van de verordening Romte van toepassing zijn: artikel 1.3.1 en 2.

Op basis van artikel 1.3.1 kan bij een verbetering van het bebouwingslint of een bebouwings- cluster in het landelijk gebied een nieuwe functie worden toegestaan.

Het provinciaal beleid geeft hier ook ruimte voor mits sprake is van een landschappelijk aanvaardbare situatie en er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Opgemerkt wordt:

- Het perceel is een kenmerkende open plek. Kenmerkend is de opstreckende verkaveling doorgaand in de achterliggende verkaveling en de hoekverdraaiingen gerelateerd aan de huiskavels (aan weerszijden)
- Op basis van de historische aspecten (Saeckmastate) zouden er aanknopingspunten zijn voor toevoeging van een woning, maar dat is niet altijd zo overtuigend dat extra bebouwing ook kan worden toegestaan. Immers de exacte locatie van de verdwenen historische bebouwing die nieuwbouw mogelijk zou maken is niet duidelijk aan te geven.
- Op basis van de verordening zijn er echter wel mogelijkheden om extra bebouwing toe te voegen. Om te komen tot een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing komt de provincie tot het volgende advies:
 1. Directe aansluiting bij het bestaande erf;
 2. Bouw hoofdzakelijk binnen de contourlijn en richting van de oorspronkelijke zathe;
 3. Beperk de breedte van de woonkavel tot maximaal 15 meter, dus ook rekenend vanaf de knik in de kavel;
 4. Respecteren van de kenmerken van het perceel
 5. Buiten de woonkavel geen tuinbestemming, maar agrarisch;
 6. Om verdichting te voorkomen publieke of privaatrechtelijke voorwaarden opnemen in het plan.



Inrichtingsschets landschappelijke inpassing

Ad 1:

De begrenzing van het bestaande erf met het plangebied volgt voor een deel de perceelsrichting van het historische verkavelingspatroon (zie afbeelding). De nieuwe woning wordt langs deze kavelgrens gesitueerd. Deze plaatsing, samen met de geringe afstand tussen de nieuwe woning en de begrenzing van het bestaande erf (3 meter), zorgen in visueel opzicht voor een nauwe verbondenheid van de nieuwe bebouwing met het naastliggende bestaande erf.

Gezien vanaf de Hearewei verbetert de nieuwe woning door haar terugliggende situering, de zichtbaarheid van de hoekverdraaiing tussen de lintbebouwing en de daarachter gelegen agrarische percelen. Door de plaatsing van de nieuwe woning, als schuurwoning in de schuurzone achter de lintbebouwing, behoudt de planlocatie bovendien het doorzicht vanaf de Hearewei op het achterliggende open agrarisch gebied.

Ad 2:

De verdwenen Saeckma-zathe en de vroeger aan de overzijde van de Hearewei gelegen Saeckma-state versterkten de zichtbaarheid van de opstreckende verkaveling gezien vanaf de Hearewei. De nieuwe woning zorgt door haar situering nu voor een hernieuwde accentuering van dit verkavelingsbeeld.

Het is niet mogelijk om met het bouwplan binnen de contourlijn van de oorspronkelijke zathe te blijven omdat hierdoor de bestaande woning in de verdrukking komt. Dit op basis van het kaartbeeld (HISGIS 1832). Overigens is in de ambtelijke reactie van de provincie van 14 april al aangegeven dat de op de kaart aangegeven locatie van de historische bebouwing niet als absoluut kan worden gehanteerd. De nieuwe woning is daarom zo dicht mogelijk op de erfrens van de bestaande woning geplaatst rekening houdend met de uitzichten en ander woongenot van de bestaande en nieuwe woning.

Ad 3:

De breedte van het achterste deel van de woonkavel is ontworpen op 15 meter. Hierdoor is het mogelijk dat er een ruim deel van het planperceel als weiland kan worden ingericht en zo de openheid van het agrarisch landschap tot aan de Hearewei kan brengen. Ook de 'voortuin' van de woning draagt aan deze openheid bij. Door de open inrichting (gras met enkele bomen) wordt niet alleen een verwijzing naar de historische state-omgeving beoogd maar wordt ook bijgedragen aan het streven naar maximaal contact vanaf de Hearewei met het achterliggende landschap.

Ad 4:

Kenmerkend voor het perceel is de open plek in de lintbebouwing. Een ander kenmerkend aspect is de aanwezigheid van een hoekverdraaiing in de perceelsrichting. Als zodanig geeft de locatie vanaf de Hearewei zicht op de structuur van het achter de lintbebouwing aanwezige open landschap. Door met de plaatsing van de nieuwe woning op de kavel en de perceelsinrichting gebruik te maken van de hoekverdraaiing wordt dit kenmerk sterker naar voren gebracht dan nu het geval is qua zichtbaarheid vanaf de Hearewei. Door de plaatsing van de nieuwe woning, als schuurwoning in de schuurzone achter de lintbebouwing, blijft een deel van het perceel onbebouwd en behoudt de planlocatie zo het doorzicht vanaf de Hearewei op het achterliggende open agrarisch gebied.

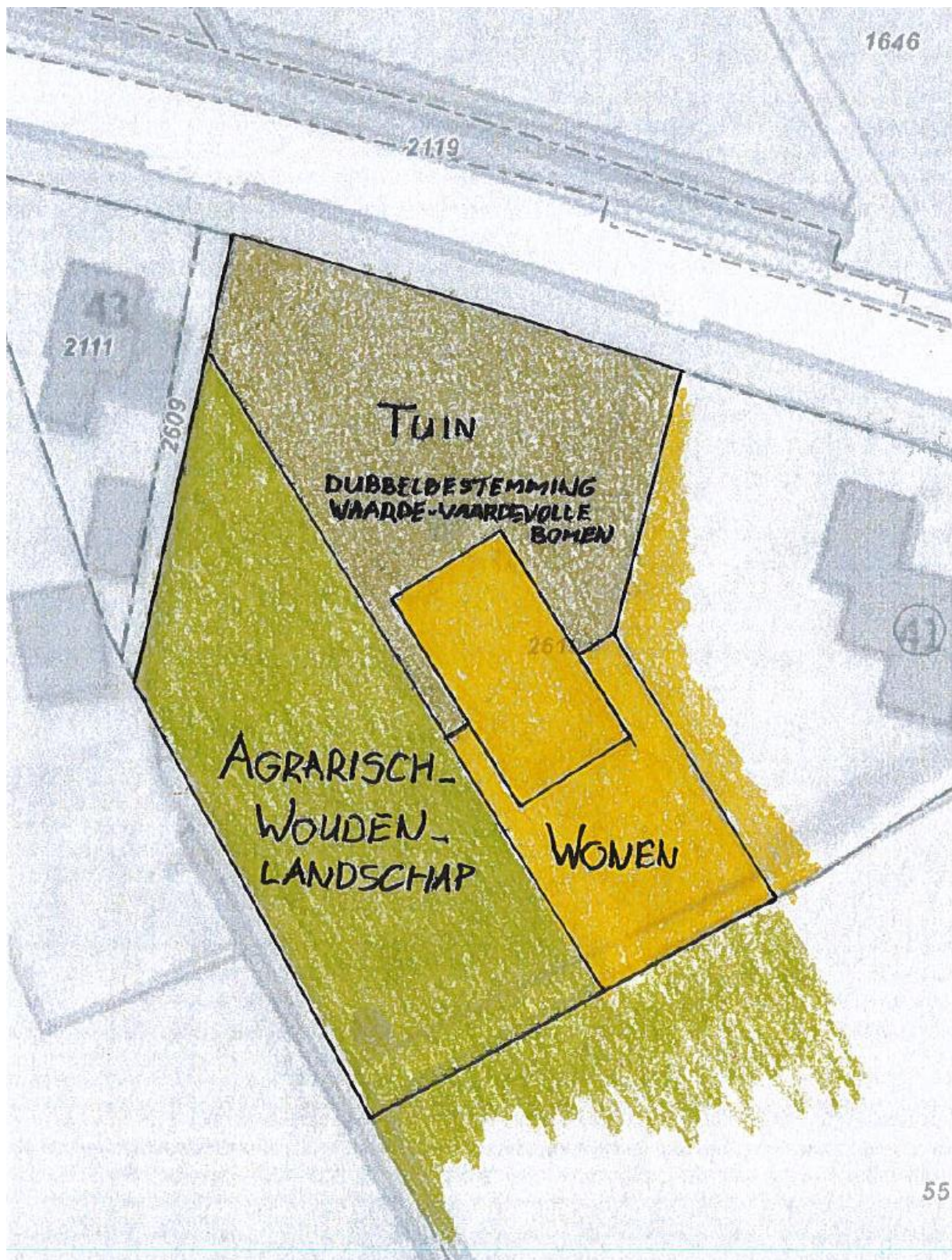
Ad 5:

In het plan wordt het perceel ingedeeld in een woonkavel en een weideperceel. De grens tussen de twee delen heeft, evenals de te bouwen woning zelf, de richting van de opstreckende verkaveling die achter de lintbebouwing te vinden is. Zo wordt ook met deze begrenzing van het weideperceel de opstreckende verkaveling weer in beeld gebracht. Het aan de weg gelegen deel van de woonkavel wordt ingericht tegen een cultuur-historische achtergrond (Saeckma-zathe en -state). Enkele bomen/boomgroepen op een grasondergrond maken het terrein onderscheidend van andere voorterreinen langs de Hearewei.

Ad 6:

Bovenstaande inrichtingsschets en de bij ad 5. beschreven vormgeving van het aan de Hearewei gelegen deel van het plangebied vormen de basis voor een aan het bestemmingsplan toe te voegen beeldkwaliteitsplan. Zo wordt verdichting tegengegaan.

Bovendien wordt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde-Waardevolle bomen" toegevoegd aan dit deel van het plangebied als waarborg voor de ongestoorde ontwikkeling van de aangegeven bomen tot een volwassen bomenbestand. Onderstaand de concept-Verbeelding van het bestemmingsplan met het in het bestemmingsplan op te nemen artikel "Waarde-Waardevolle bomen."



Artikel 5 Waarde - Waardevolle bomen

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)

- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Nadere eisen](#)
- [5.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Waarde - Waardevolle bomen](#)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van aldaar aanwezige waardevolle bomen.

5.2 Bouwregels

Binnen de voor "[Waarde - Waardevolle bomen](#)" aangewezen gronden, dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van bomen die op de kaart als [Waarde - Waardevolle bomen](#)" zijn weergegeven, mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Dit verbod geldt niet indien een omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering van bouwwerken;
- de afmetingen van bouwwerken;
- de aard van de verhardingen;
- de fundering van bouwwerken;
- de bescherming van de boom tijdens de bouwfase.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid [5.2](#) indien wordt aangetoond dat door het bouwen de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast;
- ten behoeve van het afwijken bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een bomen effect rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de bouw geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, waardevolle of ecologische betekenis van de boom.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

5.5.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op en in de voor "[Waarde - Waardevolle bomen](#)" aangewezen gronden, dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van de bomen welke als "[Waarde - Waardevolle bomen](#)" op verbeelding zijn weergegeven, de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanbrengen van boven- en communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het leggen van drainagebuizen;

- c. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem en/of gronden;
- e. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of ander wijze;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond.

5.5.2 Uitzonderingen

Het in [5.5.1](#) gestelde verbod is niet van toepassing op:

- a. normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, in uitvoering zijn, mits het verrichten van deze handelingen niet de door of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot (kunnen) hebben.