

Feanwâlden, aanvraag
omgevingsvergunning nieuwbouw woning
Boskrâne 16

augustus 2016



gemeente
dantumadiel

GEWOAN BYSÛNDER

Inhoudsopgave

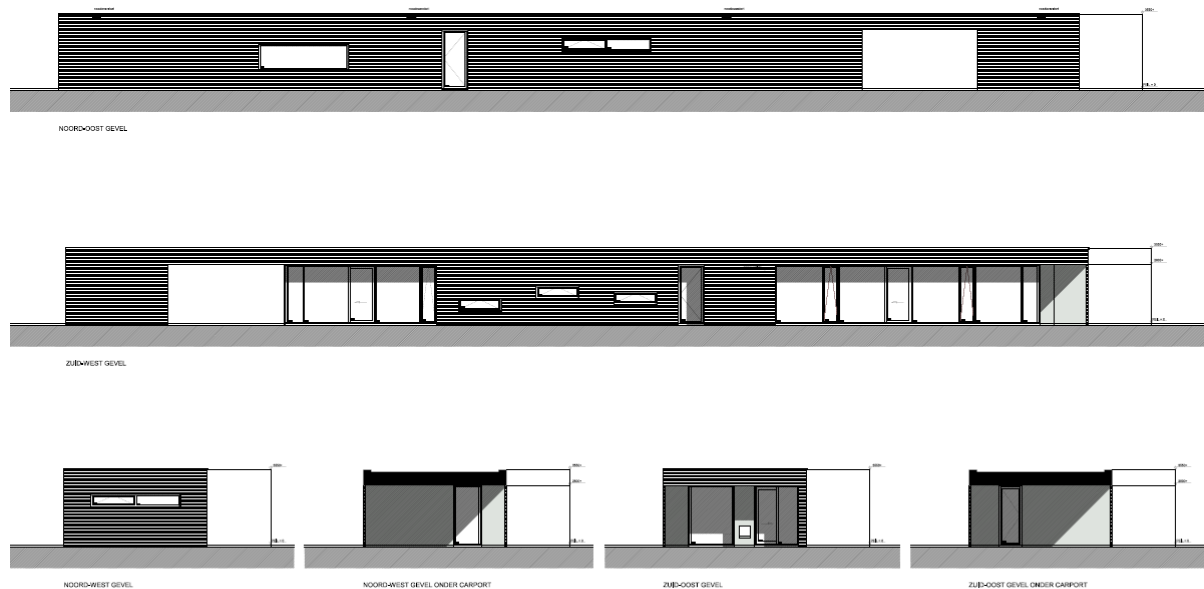
1	Inleiding.....	5
2	Planologische situatie	7
3	Overwegingen	9
4	Uitvoerbaarheid.....	10
5	Conclusie.....	10

1 Inleiding

Op 5 januari 2016 is door ons college het besluit genomen om in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de bouw van de woning aan de Boskrâne 16 te Feanwâlden.

Het ontwerp van de betreffende woning is in strijd met het bestemmingsplan "Feanwâlden - De Bosk" omdat daarin is bepaald dat de dakhelling van een hoofdgebouw minimaal 30° moet bedragen. Hieraan wordt niet voldaan nu het woningontwerp is voorzien van een plat dak. Voor het overige staat het bestemmingsplan "Feanwâlden - De Bosk" niet aan de nieuwbouw van de woning in de weg. Het ontwerp van het gebouw geeft een lengte van 48,5 meter weer en een diepte van circa 6 - 7 meter.

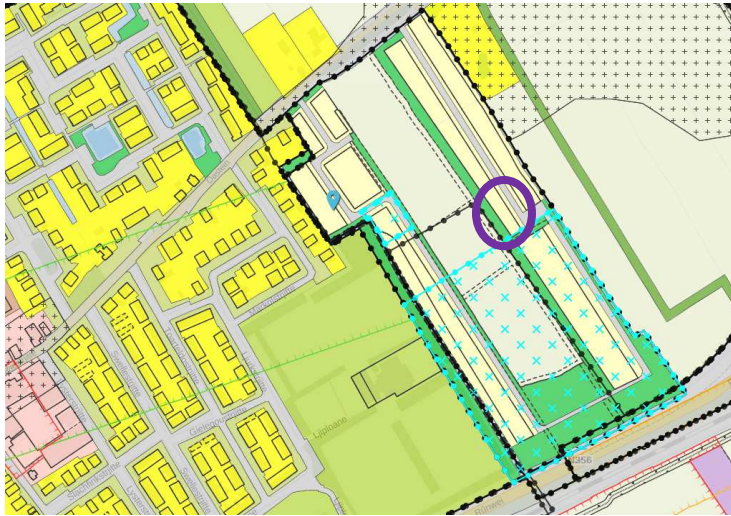
De welstandsadviseur en monumentenzorg hûs en hiem heeft op 25 mei 2016 een positief welstandadvies voor de woning verstrekt (kenmerk W15DAN094-2). Omdat het bouwplan niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan "Feanwâlden - De Bosk" is de ingediende omgevingsvergunningaanvraag (voor de activiteit bouwen) van rechtswege aangemerkt als een verzoek om af te wijken van dit bestemmingsplan. In verband daarmee is onderhavige ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het bouwplan opgesteld.



Figuur 1: Bouwplan woning Boskrâne 16

2 Planologische situatie

De projectlocatie is in het bestemmingsplan "Feanwâlden - De Bosk" voorzien van de bestemmingen "Groen" (artikel 4) en "Woongebied" (artikel 7).



Figuur 2: Fragment verbeelding Feanwâlden - de Bosk + projectlocatie in paarse cirkel

De voor "Groen" aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor: groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding "houtsingel", tevens voor de bescherming en instandhouding van houtsingels, met daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
- paden en verhardingen,
- speelvoorzieningen,
- water, en
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, kleinschalige woonvormen, nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "houtsingel" tevens voor bescherming en instandhouding van houtsingels,

- met daarbij behorende:
- gebouwen en bijbehorende bouwwerken,
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
 - tuinen, erven en terreinen,
 - waterhuishoudkundige voorzieningen, en
 - speelvoorzieningen.

Het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk bij een uitgebreide Wabo-procedure. Aan de ruimtelijke onderbouwing van een project kunnen minder zware eisen worden gesteld, naarmate de inbreuk van dat project op het bestaande planologische regime geringer is. Het bouwplan voor de woning aan de Boskrâne 16 te Feanwâlden is gelegen in een relatief nieuw bestemmingsplan "Feanwâlden – De Bosk" dat op 18 februari 2014 door onze gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is speciaal opgesteld om aan de oostzijde van Feanwâlden een nieuwbouwwijk te realiseren. Voor de inpassing van het bouwplan wordt dan ook in eerste instantie naar het bestemmingsplan "Feanwâlden – De Bosk" verwezen. Voor het plat afgedekte dak voorziet onderhavige notitie in argumenten om ondanks de strijd met het bestemmingsplan, medewerking te verlenen aan het bouwplan.

3 Overwegingen

In het bestemmingsplan “Feanwâlden – De Bosk” wordt een dakhelling voorgeschreven van minimaal 30°. In het geval van energiebesparend bouwen is een platte afdekking van de woning echter een groot voordeel. Uit oogpunt van de duurzaamheidsbeeldvorming en de architectonische beeldkwaliteit, is bij de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan (de welstandscriteria) door onze gemeenteraad besloten deze woningen mogelijk te maken in het gehele plangebied. Door in de betreffende gevallen af te wijken van het bestemmingsplan wordt geanticipeerd op het raadsbesluit van 23 september 2014 inhoudende de vaststelling van de welstandscriteria voor De Bosk waardoor realisatie van energie besparende woningen met een platte afdekking mogelijk kan worden gemaakt.

Daarnaast is over het bouwplan op te merken dat de percelen die zijn gelegen langs de Boskrâne in stedenbouwkundig opzicht uitnodigen om met de lange zijde van de woningen de weg te begeleiden. Daarmee wordt het beeld van de verkaveling versterkt. Gezien de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de woning betekent een vrije situering ten opzichte van de kavelranden een versterking van de beeldkwaliteit van de bebouwing langs de Boskrâne.

De lengtemaat van de woning voegt zich wat situering betreft geheel in de bijzondere locatie binnen het plan De Bosk. In het totaalplan van De Bosk leidt de weg ter plekke van de woning via een bajonetverbinding naar het ten zuidelijke deel van het plan De Bosk. Dit vormt een bijzonder punt in het wegenstelsel van het totaalplan. Aan het ten zuiden van de woning gelegen deel van het plan is echter door de provincie Fryslân goedkeuring onthouden zodat de woning in planologisch opzicht bijzonder is, gezien haar positie als eindwoning van een rij.

Vanaf de weg gezien hebben de percelen een relatief geringe diepte. Een keuze voor een ondiepe woning ligt dan voor de hand. Dit om aan de westzijde, de kant waar men in de buitenruimte de meeste privacy geniet, de tuinruimte te kunnen maximaliseren. De binnenpandige woonfuncties komen zo logischerwijs naast elkaar terecht in plaats centralistisch gericht, zoals in een doorsnee woningindeling meestal het geval is.

Conclusie

Met het bouwplan wordt geanticipeerd op het raadsbesluit van 23 september 2104 inhoudende de vaststelling van de welstandscriteria voor De Bosk waarbinnen het bouwplan passend is.

4 Uitvoerbaarheid

In het kader van de uitgebreide procedure zoals die overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de omgevingsvergunningaanvraag, is de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kon een ieder zijn / haar zienswijze over het bouwplan geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

5 Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat het verzoek om omgevingsvergunning gehonoreerd kan worden.