

Ontwikkeling zes nieuwbouwwoningen Ljurk Wommels



Opsteller: C. Zeldenrust
Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement
22 februari 2017 versie I

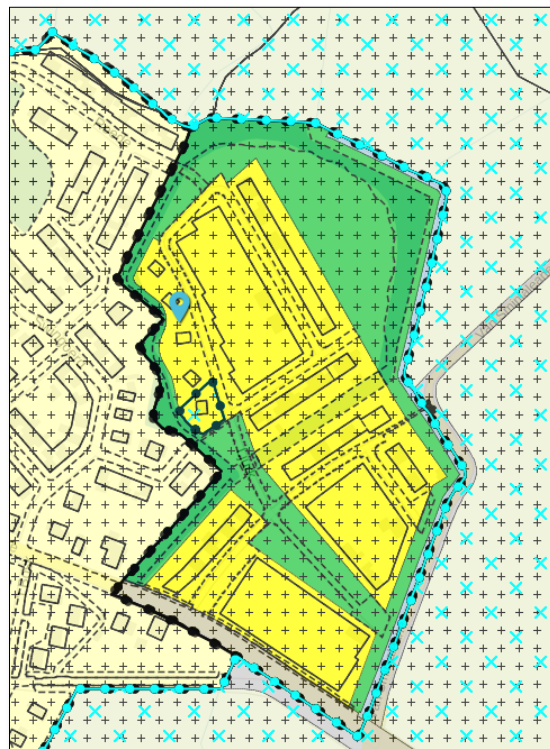


Inleiding

Voor Wommels Noordoost is in 2010 een bestemmingsplan opgesteld. Het plan dient te voorzien in de realisatie van circa 90 woningen. Het betreft:

- 30 vrijstaande woningen;
- 44 2-onder-1-kapwoningen;
- 14 rijenwoningen.

Aan de Ljurk is rekening gehouden met het ontwikkelen van een vijftal vrijstaande woningen. Eén vrijstaande woning is gebouwd, zodat op basis van het huidige bestemmingsplan er nog vier vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden. Vanwege de grootte van de kavels zijn deze kavels relatief duur en blijkt er geen belangstelling vanuit de markt te zijn. Die belangstelling is er wel voor het initiatief om aan de Ljurk zes in plaats van vier woningen te ontwikkelen.



Figuur 1: plankaart Wommels Noordoost.

Om medewerking te verkrijgen voor het bouwplan van zes woningen, zal aangetoond moeten worden dat in de nieuwe voorgestelde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In onderhavige notitie “Ontwikkeling zes nieuwbouwwoningen Ljurk Wommels” wordt nader toegelicht waarom medewerking aan het nieuwe plan verleend kan worden.

Inhoud

Inleiding	1
Inhoud.....	2
Bestemmingsplan Wommels Noordoost.....	3
Woonvisie gemeente Littenseradiel.....	4
Beeldkwaliteitsplan Wommels Noordoost.....	5
Nieuwbouwplan zes woningen langs de Ljurk.....	7
Samenvatting en finale conclusie.....	9

Bijlage I: welstandscriteria

Bestemmingsplan Wommels Noordoost

In het bestemmingsplan is nadrukkelijk gekozen voor een goede natuurlijke overgang van het dorp naar het landschap en van goede overgangen van het nieuw te ontwikkelen woongebied naar het bestaande woongebied. Bij de afronding van het bestaande woongebied met watergangen, is het water verbreed. Aan de oostzijde zijn door toepassing van groen zorgvuldige overgangen naar het landschap gemaakt. Bij het opstellen van de groenstructuur is vrijwel steeds gekozen voor groen dat in verbinding staat met het landschap.

Tussen het bestaande woongebied langs de Swingoerd en Roede en het plangebied Wommels Noordoost en meer specifiek langs de straat Ljurk, ligt een bijzondere zone met vrijstaande woningen in een informaal patroon. De sloot is hier verbreed en water en groen zullen geleidelijk in elkaar overgaan. De woningen hebben een privéterrein langs het water.

In de „spiegeling“ naar de overzijde langs de Ljurk is ook weer gekozen voor vrijstaande woningen. Op die wijze kan de groene zone met water een open karakter behouden, dat bij zal dragen aan een kwalitatief goed woon- en leefklimaat. Ook in dit gedeelte bestaat op de koppen van wegen een uitzicht over de open omgeving.



Figuur 2: groen- en waterzone tussen bestaand en nieuw woongebied.

Op de bouwgrond langs de Ljurk rust de bestemming „Wonen“ waar in de voorschriften onder meer in is geregeld dat de *gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd*. Met verwijzing naar figuur 1 staan langs de Ljurk vijf bouwvlakken ingetekend, ieder voor een vrijstaande woning. Zoals figuur 2 aantoont, is één woning gebouwd. Thans ligt er een initiatief voor de realisering van nog eens zes vrijstaande woningen, terwijl nog vier zijn toegestaan. Dit betekent dat de aanvraag voor een vergunning alleen kan worden gehonoreerd door middel van het voeren van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. Daarbij zal moeten worden aangetoond dat in de voorgestelde nieuwe situatie met zes woningen nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Woonvisie 2030 gemeente Littenseradiel

Het doel van de woonvisie is het schetsen van een helder kader waarmee de gemeente de ontwikkelingen op de eigen woningmarkt wil sturen. De woonvisie beschrijft de visie van de gemeente op het vlak van het wonen en de wijze waarop ze deze visie wil realiseren.

Woonconsument is bepalend in nieuwe ontwikkelingen

De gemeente beseft dat de woningmarkt is veranderd van aanbod- naar vraagsturing. Beleving, gevoel, duurzaamheid en kwaliteit spelen een steeds belangrijkere rol, en nieuwe woonconcepten en -producten moeten worden afgestemd op de wensen en leefstijlen van de consument. De 'ouderwetse', overwegend kwantitatieve benadering van vraag en aanbod en differentiatie naar type huishoudens is onvoldoende om een goed woonproduct te ontwikkelen. In een vroeg stadium moet dan ook de woonvraag centraal worden gesteld in de planontwikkeling, aldus de gemeente.

Centraal, rustig en groen: ruimtelijke kwaliteiten

De gemeente staat op het standpunt dat nieuwe initiatieven moeten passen in de ruimtelijke omgeving. Nu heeft de gemeente door haar relatief centrale ligging in Fryslân, een sterke positie op de regionale woningmarkt. De kernkwaliteiten van groen, rust en ruimte hebben ertoe bijgedragen dat Littenseradiel een sterk woonimago heeft en tevens een sociaal actieve gemeente is. De betrokkenheid van mensen bij hun burens en woonomgeving is groot. Het is een opgave om deze kwaliteiten te behouden en in te zetten voor nieuwe ontwikkelingen.

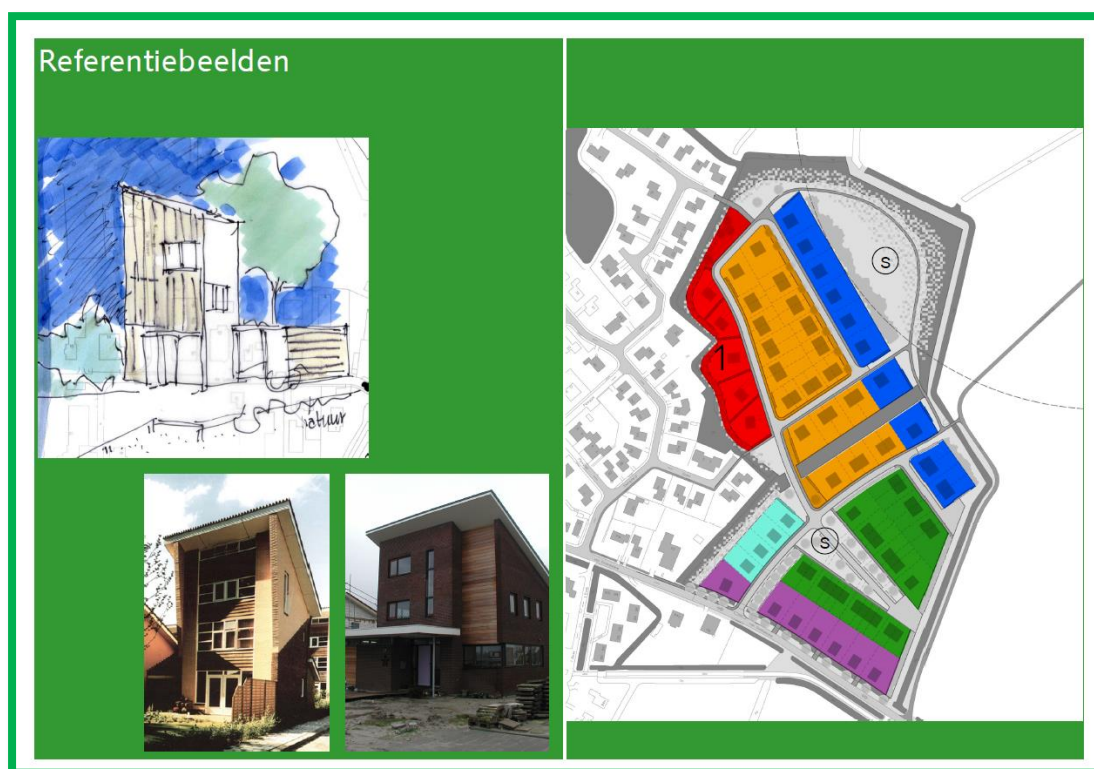


Beeldkwaliteitsplan Wommels Noordoost

In september 2009 heeft de gemeenteraad voor Wommels Noordoost een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Met het oog op het realiseren van een aantrekkelijke woonbuurt zijn in dit beeldkwaliteitsplan richtlijnen voor de welstandstoetsing opgenomen.

Deelgebied 1: vrijstaande woningen.

Het initiatief voor de nieuwbouw van zes vrijstaande woningen is gelegen in het gebied dat als „deelgebied 1“ (figuur 3) in het beeldkwaliteitsplan Wommels Noordoost opgenomen is. De welstandscriteria die voor dit deelgebied van toepassing zijn, staan vermeld in **bijlage I**.



Figuur 3: referentiebeelden deelgebied 1 vrijstaande woningen aan de Ljurk.

Uitgangspunten

De hoofduitgangspunten voor de inrichting van de totale dorpsrand zijn:

- het handhaven en versterken van de bestaande landschappelijke verkavelingspatronen en infrastructuurlijnen;
- woonbuurten als eilanden in de maat van de bestaande terp met elk een eigen uitstraling;
- overgangen naar de bestaande dorpsrand en het landschap in het groen vormgeven.

Bebouwingsstructuur

De woningen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de Van Sminialeanen en de interne ontsluitingsstructuur. Per straatzijde of cluster is gekozen voor een eenduidig bebouwingstype. De vrijstaande bebouwing is met name aan de randen van de verkaveling gedacht. Naar het noorden en oosten zijn royale overgangen gemaakt met groen en water. Aan de noordzijde heeft dit mede te maken met de aanwezigheid van het EHS gebied Skrok.

Groen- en waterstructuur

Bij de interne groenstructuur is vrijwel steeds gekozen voor groen dat in verbinding staat met het groen in een aangrenzend deel van de woonuitbreiding, of met het landschap. De interne waterstructuur is gekoppeld aan de interne groenstructuur. Het benadrukt de overgangen tussen het bestaande en het nieuwe woongebied.

Nieuwbouwplan zes woningen langs de Ljurk

Nieuwbouwplan zes woningen

Langs de Ljurk is een plan ontwikkeld voor de nieuwbouw van zes vrijstaande woningen. Een illustratie van dit plan is weergegeven door middel van figuur 4.



Figuur 4: illustratie voorgestelde woningbouw aan de Ljurk.

Bestaande situatie



Figuur 5: bestaande situatie met één gebouwde woning.

Primair is de vraag aan de orde of het nieuwbouwplan voor zes woningen gehonoreerd kan worden. Om deze vraag te kunnen beantwoorden, is het relevant de uitgangspunten en kaders te benoemen waaraan het bouwinitiatief beoordeeld dient te worden. Kort samengevat zijn deze kaders en uitgangspunten:

- Bouwen aan de hand van de vraag uit de markt (vraaggestuurd bouwen);
- Wonen in een groene en rustige omgeving;
- Groen en water als overgangszone naar de bestaande woonomgeving;
- Welstandscriteria deelgebied 1 _ vrijstaande woningen: kapvorm lessenaarsdak.

Vraaggestuurd bouwen

Uit marktonderzoek is gebleken dat de vraag naar vrijstaande woningen in de regio Wommels zich richt op woningen waarvan:

- I de oppervlakte van de kavels ligt rond de 400 – 550 m²;
- II de aankoopssom vrij op naam ligt rond de € 230.000,-- - € 300.000,--.

Wonen in een groene en rustige omgeving – groen en water als overgangszone

De inpassing van de zes woningen zal plaats gaan vinden conform bijgaande stedenbouwkundige inpassing.

Ofschoon van enige verdichting sprake is omdat er zes in plaats van vier woningen gerealiseerd gaan worden, doet dat geen afbreuk aan de kwaliteit van de overgangszone. Zowel het groen als de watergang blijft namelijk onverkort in stand.



Samenvatting en finale conclusie

Het bouwinitiatief om aan de Ljurk te Wommels zes in plaats van vier woningen te realiseren, voldoet aan de kaders en uitgangspunten waaraan voldaan moet worden. De groene blauwe woon- en leefomgeving blijft in stand, met dit type vrijstaande woning wordt ingespeeld op de vraag vanuit de markt en bovendien voldoet het bouwplan met een lessenaarsdak aan de gestelde welstandscriteria.

De conclusie is dat het bouwinitiatief voldoet aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. En dat de aanvraag omgevingsvergunning aan de hand van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure verleend kan worden.

BIJLAGE I

Deelgebied 1_ <i>vrijstaande woningen</i>		15	
Plaatsing Situering: Type: Hoofdvorm Bouwworm: Kapvorm: Vormkarakteristiek: Aan-, uit- en bijgebouwen:	Welstandscriteria	Hh Re Iv	
		Hh	Re Iv
	binnen de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan vrijstaand, samenhang in hoofdvorm, architectonische taal en materiaal, variaties mogelijk binnen familie.	■	
	2 bouwlagen met kap flauwe lessenaarsdak verticaal gerichte vorm meeontworpen met en aangebouwd aan het hoofdgebouw in 1 bouwlaag met platte afdekking	■	
	herkenbaarheid van de entree vanaf de openbare weg afgestemd op hoofdvorm lage onderbouw met hoogteaccent	■ ■ ■	
	kleuren : gedekte kleuren, terughoudend, mat materiaal : baksteen, hout en/of glas kleur : antraciet, mat materiaal : plaatmateriaal of pannen verfijnd en zorgvuldig; in afstemming op het hoofdgebouw	■ ■ ■ ■	
			■
Hh - Handhaven	Re - Respecteren	Iv - Incidenteel veranderbaar	
Diversen Perceelsafscheiding: Ambitieniveau:		het privéterrein van de woningen wordt omgeven door een haag; binnen het hele deelgebied één type erfscheiding; bovengemiddeld; het ontwerp kenmerkt zich door een zorgvuldige opzet; inschakeling van een gekwalificeerd ontwerper is uitgangspunt	