

KAVEL PASPOORT

Woonprogramma

+135+



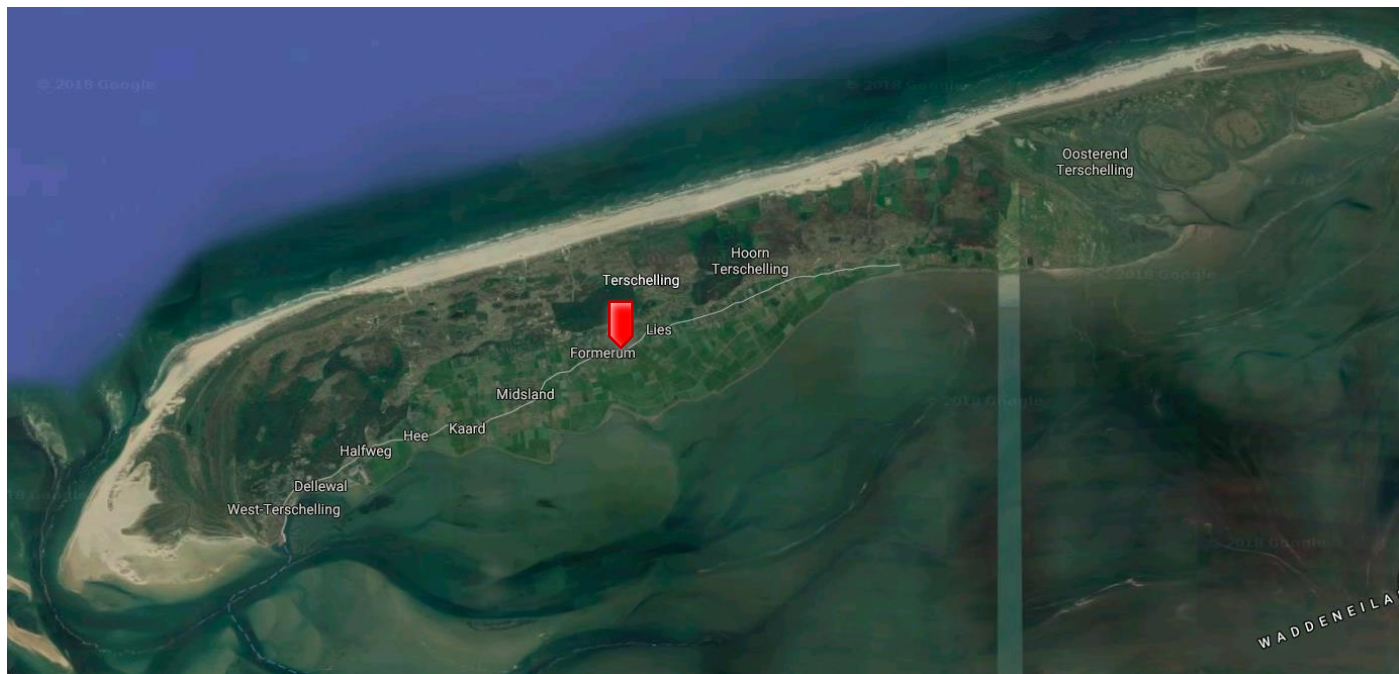
| gemeente
Ter schelling



Formerum 28

3 huurwoningen voor vast personeel

Locatie



Inleiding

Voor u ligt het kavelpaspoort. Zoals de naam al zegt, gaat het over de kavel waarom het initiatief voor woningbouw betrekking heeft. Het vormt als het ware een samenvatting van het voorbereidingsproces om van initiatief tot uitvoering te komen.

In het kavelpaspoort wordt verslag gedaan van het zogenaamde 'toetsingsgesprek' door het Adviesteam. Nadat de initiatiefnemer(s) door het Adviesteam op weg zijn geholpen, komt er een moment dat de schetsontwerpen en de benodigde ruimtelijke onderbouwing tussentijds worden getoetst. Dat gebeurt op het gebied van de Beleidsregels, de landschappelijke inpassing, de welstandscriteria, de ruimtelijke onderbouwing en de volkshuisvestelijke kaders. Voor de welstandscriteria betreft het de formele welstandstoetsing.

De tussentijdse toetsing op bovengenoemde onderdelen, maakt duidelijk dat het plan op hoofdlijnen haalbaar is, binnen het gemeentelijk beleid. Het kavelpaspoort is uitdrukkelijk geen vergunning voor de bouw van de woning(en). Daarvoor moet het formele traject bij de Fumo (van vergunningaanvraag, vergunning toetsing en vergunningverlening) nog worden doorlopen.

1 Programma

1.1 Adres

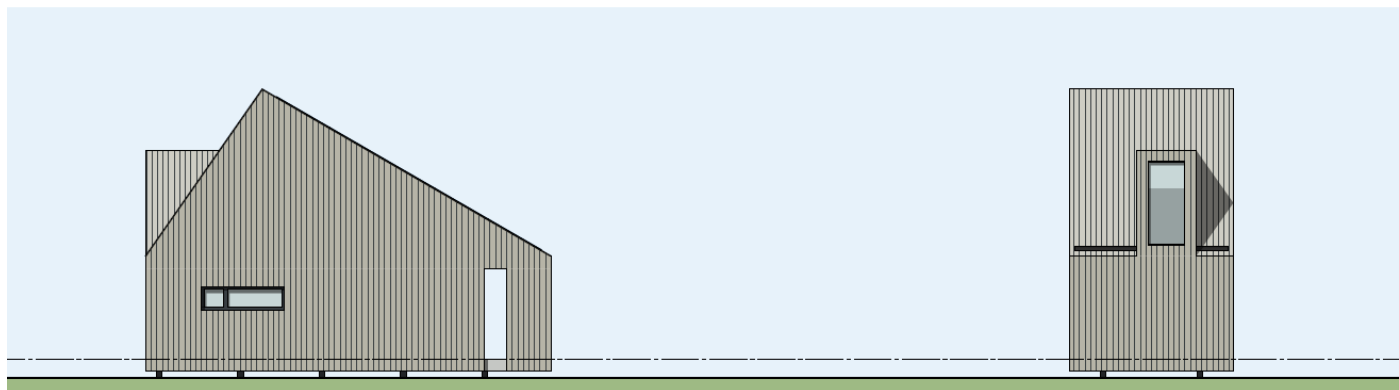
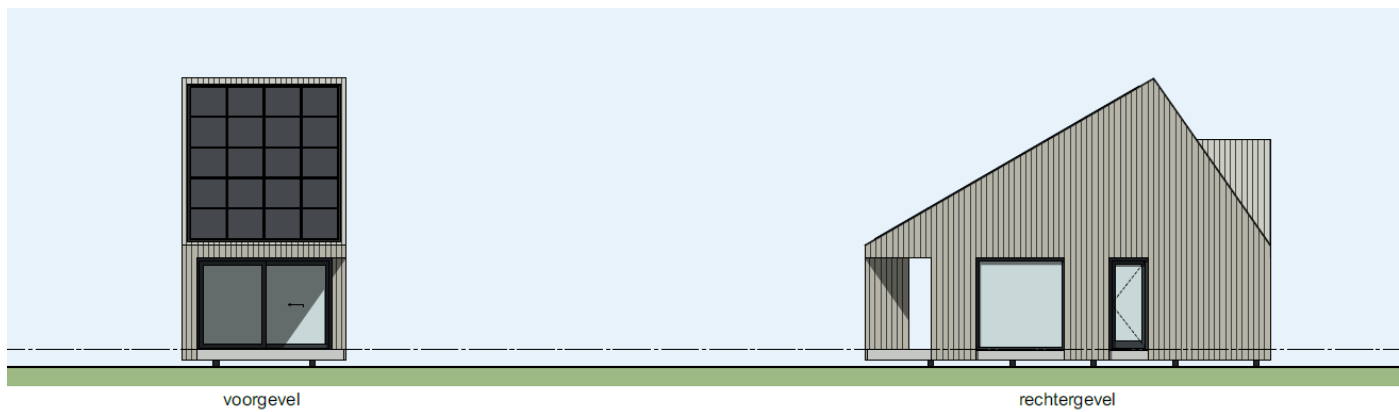
Formerum 28 te Formerum

1.2 Woning(en)

Initiatiefnemer wil 3 huurwoningen realiseren voor vast personeel van zijn eigen bedrijf. De huurprijs van de woningen bedraagt maximaal € 737.

Tekeningen / plattegronden e.d. versie 10-12-2020





2 Ruimtelijke kaders

2.1 Beleidsregels Nieuwe Woningen

Het bouwplan valt op basis van de 2^e Herziening Beleidsregels Nieuwe Woningen binnen de categorie:

Woningen op invullocaties

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één of meerdere woonhuizen op een invullocatie mits:

- a. de locatie is gelegen binnen het gebied zoals dat is aangemerkt als “zoekgebied nieuwe invullocaties” op de kaart “zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” in bijlage 1
- b. de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- c. de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing
- d. de locatie landschappelijk goed inpasbaar is
- e. bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt als gevolg van de voorgenomen woningbouw
- f. de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is
- g. op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd
- h. een woonhuis
 - a. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m²
 - b. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m
 - c. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m
 - d. een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m²
- i. het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)
- j. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- k. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Voldoet	Voldoet niet
---------	-----------------

✓

2.2 Bestemmingsplanregels

n.v.t.

2.3 Landschappelijke inpassing

Voldoet	Voldoet niet
---------	-----------------

✓

2.4 Welstandsaspecten

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals opgenomen in de Welstandsnota (2008), deelgebied 4, en de Aanvulling welstandsnota Terschelling, vastgesteld 29 oktober 2019, artikel 7 en 9 mits:

- het college instemt met de afwijking van de nokrichting

Voldoet	Voldoet niet
Voldoet mits	

In het plan wordt uitgegaan van de bouw van drie kleine schuurwoningen achter een bestaande boerderij en een daarbij horend bestaand stenen bijgebouw. Er wordt daarmee een nieuw ensemble gecreëerd op het erf. In de 'Aanvullingen welstandsnota Terschelling horende bij beleidsregels nieuwe woningen' valt het plan onder hoofdstuk 7 (Aanvullende criteria voor woningen op "bestaande" en "nieuwe" invullocaties). Omdat sprake is van schuurwoningen zijn de criteria uit hoofdstuk 9 (Objectgerichte criteria voor schuurwoningen) ook van toepassing. Het plan voor de drie schuurwoningen voldoet op één na aan alle welstandscriteria. Het plan wijkt af van het criterium ten aanzien van de nokrichting. De welstandscriteria sturen aan op een nok in de lengterichting van het gebouw. Het ontwerp voor de schuurwoningen heeft daarentegen een nok dwars op de lengterichting van het gebouw. Gezien het ontwerp van de schuurwoningen en de wijze van inpassen op het erf, is het echter passend om de hardheidsclausule toe te passen.

Het beleid voor de inpassing van schuurwoningen is gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Bouwplannen moeten daarbij worden beoordeeld in relatie tot hun context. Voor bouwplannen, die niet geheel passen binnen de gestelde criteria maar wel de aanwezige ruimtelijke kwaliteit handhaven en respecteren en van uitstekende architectonische kwaliteit zijn, is een uitzondering mogelijk. Voorliggend ontwerp voldoet hieraan.

Met de inpassing van het plan voor de drie schuurwoningen worden de aanwezige, hieronder opgesomde ruimtelijke kwaliteiten gehandhaafd en gerespecteerd.

1. Formerum (en het plangebied) kent een duidelijke zonering met een zone met boerderijen en stenen huizen langs de weg, en een zone met kleine schuurtjes daarachter. De gebouwen staan in de lengterichting van de verkavelingsstructuur.
2. Formerum (waaronder het plangebied) wordt gekenmerkt door groen ingerichte erven.
3. De stevige erfrandbeplanting langs de west- en zuidzijde van het plangebied is belangrijke kwaliteit voor de omgeving van het plangebied (groene begrenzing van het open gebied). De erfrandbeplanting geeft het plangebied bovendien een eigen, groen en besloten karakter. De bomen en de haag langs (het pad aan) de oostrand ondersteunen dit groene karakter.

De kleine schuurwoningen worden ingepast in de zone met kleine schuurtjes. Het ontwerp voegt zich door de kleine schaal naar de korrelgrootte van de bebouwing in deze zone. Het rechthoekige ontwerp van de plattegrond, waarvan de lengterichting nadrukkelijk is afgestemd op de verkavelingsrichting, sluit goed aan bij de omgeving. De nokrichting dwars op de lengte van het gebouw doet hieraan geen afbreuk. De lengterichting is dominant in het ontwerp.

De bestaande groene kwaliteiten van het erf worden gerespecteerd. De boombeplanting wordt gehandhaafd en de inrichting van het erf blijft overwegend groen. Alleen de kleine schuurwoningen en enkele smalle toegangspaden worden toegevoegd. De buitenruimte is in het ontwerp opgenomen, waardoor er geen losse terrassen (met verharding) ontstaan. Dit is een bovengemiddeld goede oplossing voor de inpassing van buitenruimte. In de situering van de schuurwoningen is maatwerk voor de plek geleverd doordat de bestaande bomen zijn gerespecteerd. De schijnbaar losse situering betreft een zorgvuldig ontwerp waarbij de balans is gevonden tussen letterlijk aansluiten op de verkavelingsrichting en de bestaande bebouwing en behoud van de bestaande bomen.

De architectonische kwaliteit van de schuurwoningen is zeer hoog, zowel in vormgeving als in detaillering. De vormgeving is bovengemiddeld door de toepassing van een uitgesproken en heldere vormtaal, de eenduidige materialisering en de buitenruimte die onderdeel is van het ontwerp (waardoor verrommeling van het erf wordt voorkomen). De detaillering is bovengemiddeld uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld tot uiting komt in de details van het dak, de mee-ontworpen zonnepanelen, de verholten goten en de eenduidige materialisering (wat heel sterk tot z'n recht komt door het houten dak).

Gesteld kan worden dat het plan voor de drie kleine schuurwoningen een bovengemiddeld ontwerp betreft, waarmee door maatwerk een goede stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing wordt bereikt. Op basis hiervan is het passend om op basis van de hardheidsclausule op een onderdeel af te wijken van de welstandscriteria.

2.5 Planologische onderzoeken

- Hinder van bedrijven
- Wegverkeerslawaaï
- Waterparagraaf
- Ecologisch onderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Bodemkwaliteit

De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing geeft voldoende inzicht in een goede ruimtelijke ordening voor dit initiatief, mits:

- De door de provincie gevraagde gegevens en archeologisch onderzoek worden toegevoegd
-

Voldoet	Voldoet niet
Voldoet mits	

3 Volkshuisvestelijke kaders

Prijs

Huur <432	Koop <170.000	Huur 432-737	Koop <228.000	Huur 737-936	Koop <275.000	Koop >275.00
√						

De 3 woningen worden gerealiseerd in de sociale huurcategorie tussen €432 en 737. De woningen zijn voor de doelgroep starters en gaan bewoond worden door vast personeel van Bernard Haantjes Exploitatie BV

Doorstroming

nvt.

Blijvende betaalbaarheid

Dit komt vast te liggen in de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemers zal worden gesloten.

Duurzaamheid

De woning zal zo duurzaam mogelijk gebouwd worden waarbij het in ieder geval voldoet aan de bepalingen uit het bouwbesluit.

EPC - o	Energieneutraal	Bouwbesluit
√		

Fasering

De initiatiefnemers willen zo spoedig mogelijk met de realisatie van de nieuwe woningen aan de slag.

Conclusie

Het Adviesteam adviseert het College van Burgemeester en Wethouders voor wat betreft het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' (en in het bijzonder 'de redelijke eisen van welstand') medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan.

Stemming

Voor	Tegen
6	0
✓	

Het Adviesteam adviseert met meerderheid van stemmen positief ten aanzien van het bouwplan betreft:

- de ruimtelijke kaders en
- de volkshuisvestelijke kaders, zoals verwoord in voorliggend Kavelpaspoort.

