

### Boelenkamp en de zuidrand

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de rioolzuivering van Wetterskip Fryslân en het oude bosperceel Boelenkamp. Langs de westelijke perceelgrens en langs het oude bosperceel loopt een fietspad van de Nanningaweg naar de Zomerweg.

De zuidrand van het plangebied is een groene rand met jongere aanplant. De bebouwing van de woonwagenlocatie en het boeddhistisch centrum is door de groenaanplant nauwelijks te zien. De hoge bomen van het oude bosperceel, die je overal goed ziet, zijn bepalend voor het groene, besloten karakter van de locatie. Het bosgebiedje is een gemeentelijk wandelbos.

## 3.2

### **Toekomstige situatie**

#### Plaãopzet

In de nieuwe situatie wordt met een insteekweg vanaf de Duistereweg het plangebied ontsloten. Aan deze insteekweg zullen zeven vrijstaande woningen worden gebouwd. De insteekweg eindigt in een cul-de-sac; hier is voor auto's een rondrijmogelijkheid, voor het voet- en fietsverkeer wordt er een doorsteek naar de Jan Frankensingel aangelegd. De bestaande monumentale bomen langs de Duistereweg worden opgenomen in een groenstrook langs de weg.

De opzet van het nieuwe buurtje is ruim en open. Het grootste deel van het plangebied blijft onbebouwd en wordt een dorpsweijtje. Er is op veel plaatsen zicht op het bos en het groen. Langs de achterzijde van de bebouwing aan de Jan Frankensingel komt een doorlopende bebouwingstrook. Aan de andere zijde van de nieuwe straat komen twee woningen. De overige grond langs de straat blijft open en onbebouwd. De kavels variëren van 1.600 tot 2.000 m<sup>2</sup> en zijn in vergelijking met de omringende kavels ruim. De kavels zullen direct aan particulieren worden verkocht.

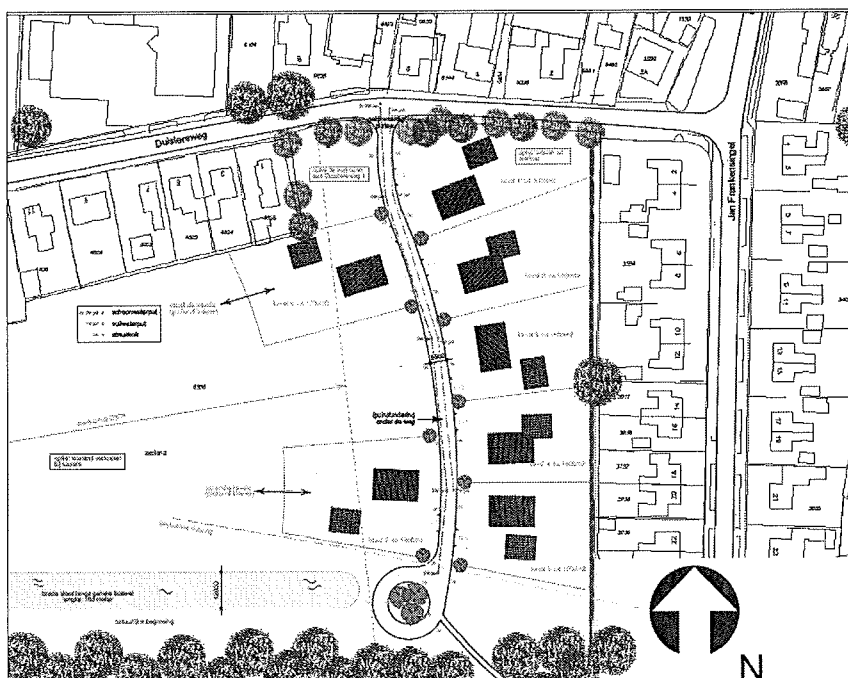
#### Het ruimtelijk karakter

Het nieuwe buurtje onderscheidt zich ruimtelijk van de omringende bebouwing. Het wordt een nieuwe entiteit tussen de gemêleerde bebouwing in de bestaande dorpsrand. De omringende bebouwing kent een mengeling van ruimtelijke karakteristieken. Deze bestaat uit de landelijke lintbebouwing uit de jaren '30 en '50 van de vorige eeuw langs de Duistereweg, de achterzijde van de bedrijfsbebouwing langs de Nanningaweg, de seriematige twee-onder-een-kapwoningen uit de jaren 60 van de vorige eeuw langs de Jan Frankensingel en de verstrooide grote volumes in het groen en bosperceel. Het nieuwe buurtje onderscheidt zich door een ruime en open opzet. Door de ruime kavels wordt de onderlinge afstand tussen de woningen groter en zullen er grotere woningen worden gebouwd in vergelijking met de directe omgeving. Er blijft veel zicht vanuit de openbare ruimte op het omringende groen.

De nieuwe buurt wordt aan de Duistereweg met een groenvoorziening met struiken en enkele bomen afgescheiden. Deze beplanting zal dienen als een

vorm van erfafscheiding met een hoogte van ten minste 2,5 m gerekend vanaf peil na volgroeiing. In principe moet dit binnen een termijn van 3-8 jaar mogelijk zijn. Gedacht kan worden aan een beukenhaag, taxus of andere al dan niet wintergroene beplanting. Het doel van de beplanting is niet om alle bebouwing aan het zicht te onttrekken, maar wel om een groene scheiding te leggen tussen het plangebied en de Duistereweg waardoor het besloten karakter van het gebied vorm krijgt en de bestaande groene afscheiding langs de Duistereweg wordt versterkt.

Binnen deze ruime opzet met vrijstaande woningen wordt - binnen een zekere bandbreedte - een gevarieerde architectuur voor de woningen nagestreefd. De bandbreedte voor de verschijningsvorm van de woningen is voor een deel vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Zo is de maximale goothoogte 5,5 m en de minimale dakhelling 30°. Voor de overige aspecten die gaan over het uiterlijk en de verschijningsvorm van de woningen zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld.



Toekomstige situatie

### Beeldkwaliteitseisen

Een bouwaanvraag voor een woning in het nieuwe woonbuurtje zal door de gemeente worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor deze welstandstoetsing zijn de hierna opgestelde beeldkwaliteitseisen opgenomen. De aanvrager weet zo vooraf wat de welstandstoetsingscriteria zullen zijn voor de nieuwe woning. En het biedt enig houvast voor het realiseren van de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit.

De beeldkwaliteitseisen baseren zich op het hiervoor beschreven ruimtelijke karakter van de nieuwe woonbuurt. Ze zijn kortweg te typeren als een streven naar "eenheid door verscheidenheid".

Voor de eenheid in het woonbuurtje is de open en ruime opzet met de vrijstaande huizen een belangrijk kenmerk. Voor de ruimtelijke samenhang (de eenheid) is het ook belangrijk dat er op een kavel sprake is van één bouwstijl voor het woonhuis (hoofdgebouw) en de bijgebouwen en aanbouwen, zoals garages en schuren. Voor een woningplan moeten de aanbouwen en bijgebouwen dan ook mee- en opgenomen zijn in één ontwerp.

Het streven is dat er variatie (tussen de woningen) komt in architectuur en bouwstijl. Aangezien het woonbuurtje deel gaat uitmaken van de dorpsrand van Oosterwolde moeten te felle kleuren, te glimmende materialen of gevels overwegend opgebouwd met kunststof beplating worden vermeden.

#### Plaatsing

- open bebouwing (geen aaneengesloten gevelwand);
- bijgebouwen en aanbouwen nemen ten opzichte van het hoofdgebouw een gelijkwaardige positie in.

#### Hoofdvorm

- de massa-opbouw is veelal samengesteld en geleed;
- de vorm van de woning is hoofdzakelijk kantig;
- de woning (het hoofdgebouw) en de grote bijgebouwen zijn afgedekt met een kap (een tussenlid kan plat afgedekt zijn);
- grote bijgebouwen zijn niet ondergeschikt aan de hoofdvorm, maar gelijkwaardig en vormen met elkaar een samenhangend ruimtelijk ontwerp.

#### Aanzichten

- de woning is georiënteerd op de straat. Het woongedeelte heeft de hoofdoriëntatie, een eventuele garage is volgend;
- variatie in bouwstijlen - van traditioneel tot modern - tussen de woningen;
- hoofdgebouw, aanbouw en bijgebouw zijn uitgevoerd in eenzelfde architectuur of bouwstijl.

#### Opmaak

- de gevels van de hoofd- en bijgebouwen kunnen uit diverse materialen opgetrokken zijn, bijvoorbeeld metselwerk, hout, metaal et cetera. Een kunststofbeplating wordt niet als voornaamste materiaal voor de gevels toegepast. Sterk glimmende reflecterende materialen worden beperkt toegepast;
- de daken van de hoofd- en bijgebouwen kunnen in diverse materialen uitgevoerd zijn, bijvoorbeeld pannen (eventueel geglazuurd), riet, zink

et cetera. Sterk glimmende reflecterende materialen worden beperkt toegepast;

- op grote vlakken zijn felle kleuren en kleuren die sterk contrasteren met de omgeving niet toegestaan;
- detaillering en kleurgebruik is in overeenstemming met de gehanteerde vormgeving en bouwstijl;
- het materiaal- en kleurgebruik van de bijgebouwen is bij voorkeur hetzelfde, dan wel in overeenstemming met het materiaal- en kleurgebruik van het hoofdgebouw.

### 3.3

#### **Juridische vormgeving**

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

ALGEMEEN

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. Tevens sluit het bestemmingsplan aan bij de eisen en terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Voor het plangebied is er voor gekozen aan te sluiten bij het gemeentelijke beleid voor actualisatieplannen, met dien verstande dat voor dit specifieke woningbouwplan maatwerkregels zijn voorgeschreven. De nieuwe bebouwing is vertaald in de juridische regels wat betreft gothoogte, situering en dergelijke.

PLANVORM

#### BESTEMMINGEN

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Duistereweg te Oosterwolde is de bestemming Woongebied opgenomen. Binnen de bestemming Woongebied zijn in totaal zeven woningen toegestaan. De woningen dienen vrijstaand te worden gebouwd. De maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen bedraagt 500 m<sup>2</sup>. De woningen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij geldt dat bijbehorende bouwwerken die niet als hoofdgebouw zijn aan te merken ten minste 3 m achter de gevel(lijn) van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd.

In de regels van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de goothoogte en maximale dakhelling van de gebouwen. Daarnaast zijn tuinen, erven en terreinen, water, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en wegen en paden in de bestemming begrepen. De ontsluiting is in de verbeelding voorzien van een specifieke aanduiding 'ontsluiting'.

Binnen de bestemming Woongebied zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven en Bed & Brochje bij recht toegestaan. Aan beide zijn wel enkele voorwaarden in de regels verbonden.

Naast de bestemming Woongebied is de bestemming Agrarisch - Agrarisch Gebied opgenomen. Deze bestemming waarborgt dat dit gebied open blijft en niet als tuin wordt ingericht. Bovendien wordt ter plaatse een waterbuffer (wadi) aangelegd waar het hemelwater dat afstroomt van verharde oppervlakten in het woongebied kan worden opgevangen. Voor deze waterbuffer is een functieaanduiding opgenomen.

Ten slotte is vanwege de plaatselijk aanwezige (vrijverval)rioolleiding een dubbelbestemming Leiding - Riool opgenomen. Dit om te voorkomen dat ter plaatse graafwerkzaamheden binnen een afstand van 2 m van de leiding worden verricht.