

# DEFINITIEF ONTWERP

studios

Opdrachtgever



Architect

Studios | [www.studios.nl](http://www.studios.nl) | 0513-625015

Project

Legewei 1 Nij Beets

Projectnummer

22756

Datum

28-03-2023





# INHOUD

Inleiding	D-01
Situatietekening - 1:10000	D-02
Motivatie - opdrachtgevers	D-03
Historie - van het huisje	D-04
Bestemming - volgens het bestemmingsplan	D-05
Gebruiksfunctie - volgens het kadaster	D-06
Terreintekening - bestaand	D-07
Plattegrond begane grond - bestaand	D-08
Plattegrond verdieping - bestaand	D-09
Gevelaanzichten - bestaand	D-10
Terreintekening - gewijzigd	D-11
Plattegrond begane grond - gewijzigd	D-12
Plattegrond verdieping - gewijzigd	D-13
Impressie - ontwerp	D-14
Gevelaanzichten - gewijzigd	D-15
Doorsnede - terrein - weg	D-16
Doorsnede A - woning gewijzigd	D-17
Doorsnede B - woning gewijzigd	D-18
Impressie - ontwerp	D-19
Impressie - ontwerp	D-20
Referenties	D-21



## INLEIDING

Bijgaand treft u het plan voor een uitbreiding van de recreatiewoning Legewei 1 in Nij Beets. De huidige woning is gedateerd maar heeft een bijzondere historie. Daarnaast zijn de eigenaren -onze opdrachtgevers- erg gehecht aan het huisje.

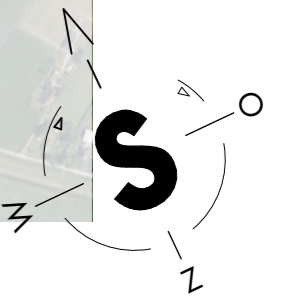
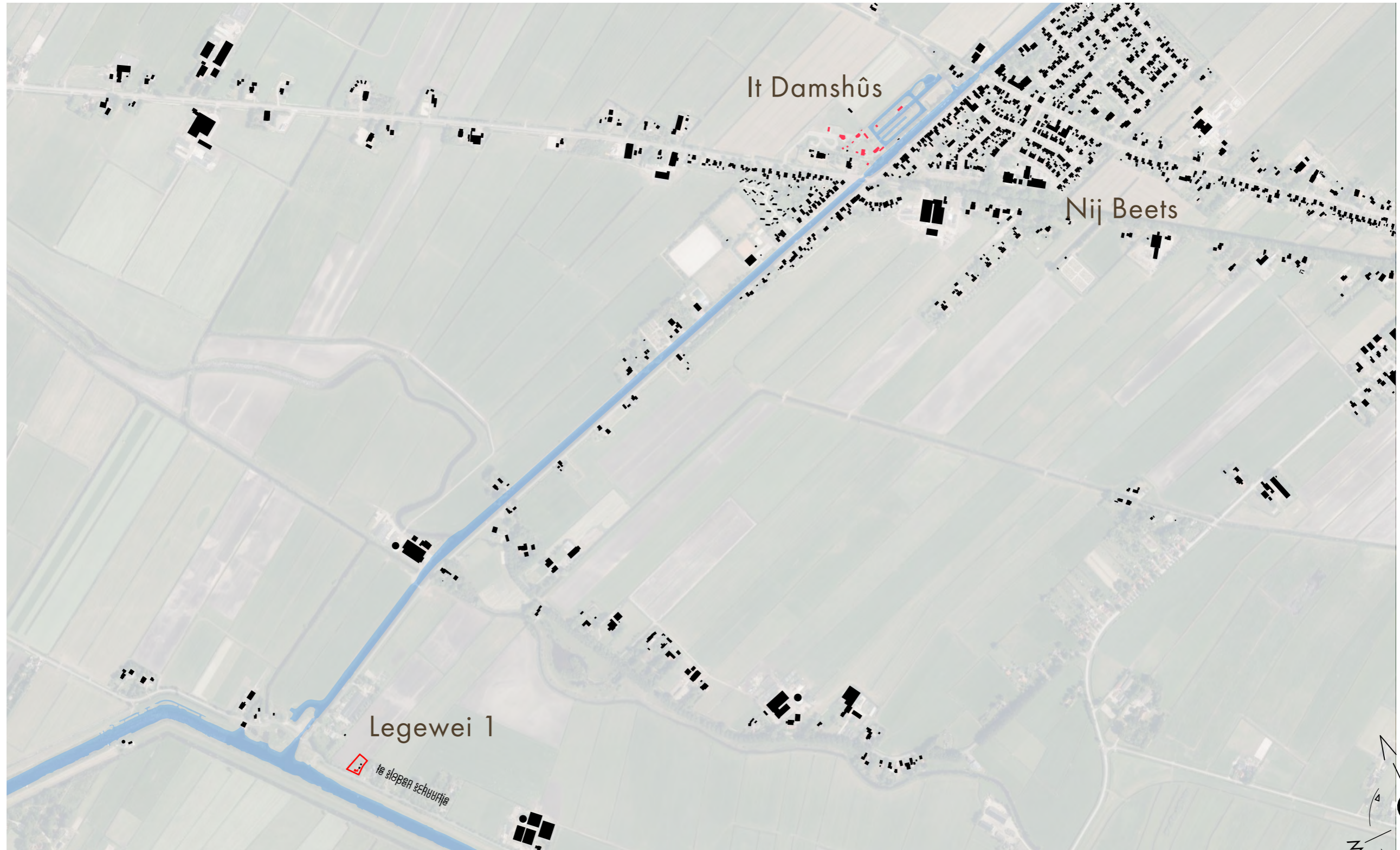
De opdrachtgevers hebben besloten te verhuizen uit de randstand en de (recreatie)woning permanent te gaan bewonen. De huidige bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan is Recreatie - Recreatiewoning. De wens is dan ook om de huidige bestemming te wijzigen naar wonen. Gezien de onduidelijkheden hierover die in de afgelopen jaren zijn ontstaan met betrekking tot de bestemming en de mogelijkheden voor permanente bewoning is een uitgebreide motivatie toegevoegd op blad 4.

### TOELICHTING ONTWERP

De goothoogte en nokhoogte van de nieuwe massa sluit aan bij het bestaande huisje waardoor de nieuwe massa zich goed verhoudt tot het kleine huisje. De uitbreiding overschreeuwt het bestaande huisje niet, is passend voor de plek en zorgt ervoor dat de karakteristieke en kleinschalige wereld van de tuin behouden blijft. Door de, naar achter gelegen, uitbreiding krijgt de bestaande woning een waardevolle functie in het geheel.









**Onderwerp** : Motivering omzetten bestemmingsplan Legewei 1  
**Opstellers** [REDACTED]  
**Datum** : 23 03 2023

Graag willen we de bestemming van onze recreatiewoning aan de Legewei 1 omzetten van 'Recreatie' naar 'Wonen'. Het huisje is al ruim vijftig jaar in onze familie. Vanaf 1970 was het van mijn ouders en sinds 2009 is het van ons. Het huisje is in 1924 gebouwd als veenwerkershuisje, een klein en eenvoudig huisje. Als familie hebben we er vele vakanties doorgebracht met mooie herinneringen. Nu willen we ons er vestigen en wonen. Het huisje en de bestemming heeft een geschiedenis. Onderstaand een beknopte schets.

#### Fase 1: 1924- 1970

Rond de jaren zestig is er vanuit de gemeente een 'opschoonactie' geweest om kleine en slechte huisjes ofwel onbewoonbaar te verklaren, ofwel de bestemming wonen te geven. Ergens in deze periode is ook ons huisje onder de loep genomen. Zover wij kunnen nagaan circuleren er in deze periode meerdere termen, oa vacantiehuisje en woning.

#### Fase 2: 1970- 2014 woning met recreatievergunning

In ieder geval had het huisje de bestemming 'Wonen' toen mij vader het aanschafte in 1970. Omdat we er als familie echter niet gingen wonen heeft mijn vader destijds een recreatievergunning aangevraagd – en gekregen. Op 27 november 1970 is deze verstrekt:  
"Naar aanleiding van uw bovenvermeld verzoek verlenen wij u hierbij ingevolge artikel 159 B van de Algemene Politieverordening dezer gemeente vergunning tot het als recreatie- en vakantieverblijf in gebruik nemen van de woning, plaatselijk gekenmerkt Legewei no. 1 te Nij Beets, kadastraal bekend gemeente Gorredijk, sectie A, nummer 7881."

#### Fase 3: 2014- 2023 recreatiewoning

In 2007 inventariseerde de gemeente in het kader van het nieuwe bestemmingsplan of we akkoord wilden gaan met de bestemming 'Wonen'. Mede nav het gesprek dat we toen gehad hebben met de gemeente waren we in de veronderstelling dat we - als het om de bestemming 'Wonen' ging- er ook werkelijk moesten wonen en dat konden we niet waarmaken. De nuance dat er ook een mogelijkheid bestond om het de bestemming 'Wonen' te laten zonder er echt te wonen (zoals bijvoorbeeld nr 7 in de straat) is ons toen ontgaan. Het is ofwel niet aan bod geweest in het gesprek, we hebben er onvoldoende op doorgesproken of we hebben het onvoldoende begrepen, dat is niet meer helemaal na te gaan. In ieder geval hebben we toen verzocht om de bestemming 'Recreatie' te maken, in de veronderstelling dat we daarmee de status quo handhaafden. De formulering die we toen gebruikt hebben onderschrijft dat: In een brief van 20 december 2007 verzoeken we de gemeente om "de functie 'Wonen' van het huisje aan de Legewei 1 te Nij Beets te herstellen naar de functie 'Recreatie' in alle ter zake doende dossiers." Aansluitend is in 2014 het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld, met voor ons huisje de bestemming 'Recreatie'. In de geschiedenis van het huisje dus een nieuwe bestemming, waar wij juist dachten dat we de bestaande bestemming continueerden.

In 2017 werd ons duidelijk dat het huisje een bijzondere recreatiewoning was, nl een recreatiewoning waarin permanente bewoning is toegestaan. We weten niet precies sinds wanneer dit zo is, maar we kwamen er achter door de WOZ aanslag uit 2017. Die werd verhoogd en in de 'Uitspraak op bezwaarschrift WOZ 2017' d.d. 20 oktober 2017 is te lezen "Uw woning is in het verleden aangemerkt als recreatiewoning en wordt nu als vrijstaande woning gezien. Reden hiervoor is dat de woning

permanent bewoond mag worden. Alleen woningen op een recreatiepark, worden nog aangemerkt als recreatiewoning."

#### Fase 4: 2023 en verder

Op dit moment heeft het huisje dus de bestemming 'Recreatie' waarbij permanente bewoning is toegestaan. Omdat we er definitief willen wonen, willen we het huisje een beetje uitbreiden zodat we iets meer comfort hebben. Het gaat daarbij om een relatief bescheiden uitbreiding omdat we het bestaande huisje koesteren en het geen geweld willen aandoen. Welstand heeft zich inmiddels enthousiast getoond. De uitbreiding past niet binnen de bouwmogelijkheden van de bestemming 'Recreatie', vandaar deze motivering om de huidige bestemming om te zetten naar 'Wonen'.

#### Tot slot

Om iets meer bouwmogelijkheden te hebben is het nodig om de bestemming 'Recreatie' terug te draaien naar 'Wonen', de bestemming die het huisje jarenlang had. We hebben begrepen dat daarvoor een procedure nodig is (postzegelplan) met velerlei rapporten. Dat is enerzijds begrijpelijk, maar wij hopen dat er in dit speciale geval toch ook reden is om enige coulance in acht te nemen - gezien de voorgeschiedenis. Het huisje heeft eigenlijk veel langer een woonbestemming gehad (ca 85-90 jaar) dan een recreatiebestemming (ca 8-10 jaar). Er is altijd veel onduidelijkheid geweest rondom de bestemming, wij als leken hebben de impact van het aanpassen van het bestemmingsplan niet zo doorzien en in ieder geval niet zo bedoeld. We zouden het waarderen als jullie dit in de overweging mee zouden willen nemen.

Hartelijke groet

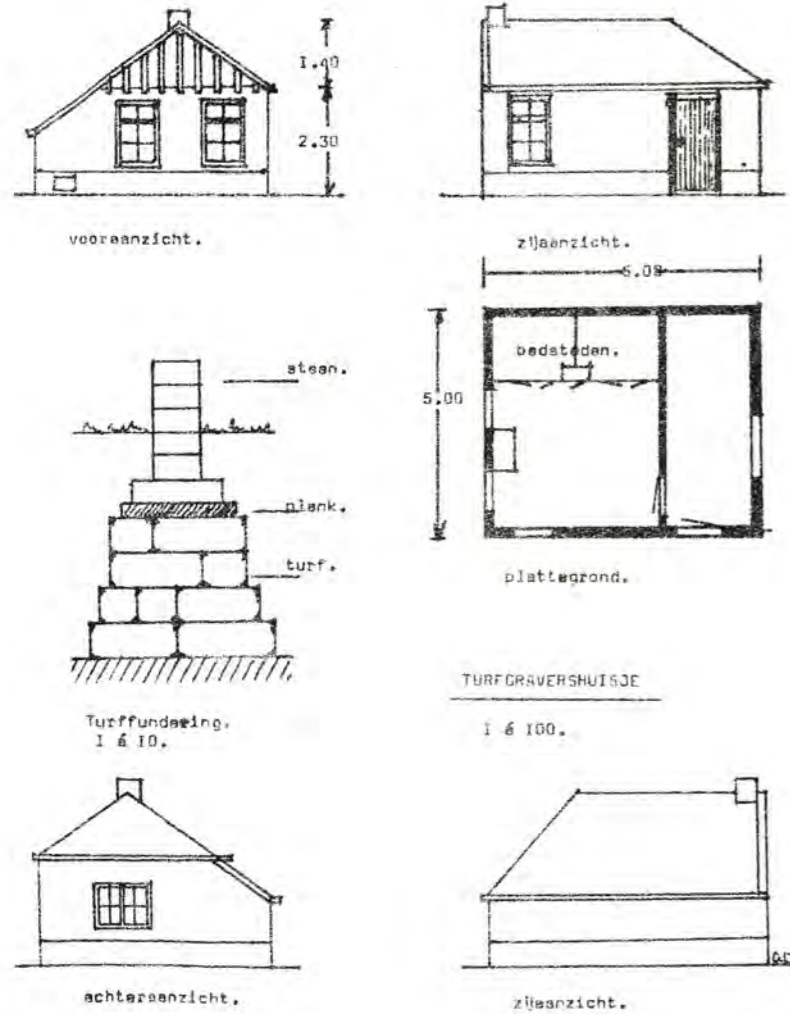
Op de Legewei 1 staat het laatste veenarbeiders huisje zoals er vroeger in Nij Beets tientallen van hebben gestaan. Een van die huisjes, die vroeger in de omgeving van de kruising Swynswei/Leppedyk stond, is afgebroken en in 1959 weer opgebouwd bij het polderhoofdkanaal in Nij Beets. Dit op initiatief van oud inwoners om dit te bewaren voor het nageslacht. Dit is toen het begin geweest van Openluchtmuseum It Damshûs. Bij rondleidingen wordt nog doorverwezen naar het huisje op de Legewei 1. Het is heel bijzonder dat dit huisje bewaard is gebleven, en daarom is het mooi dat de [REDACTED] het huisje in ere wil houden.

Freonen fan It Damshûs



# HISTORIE

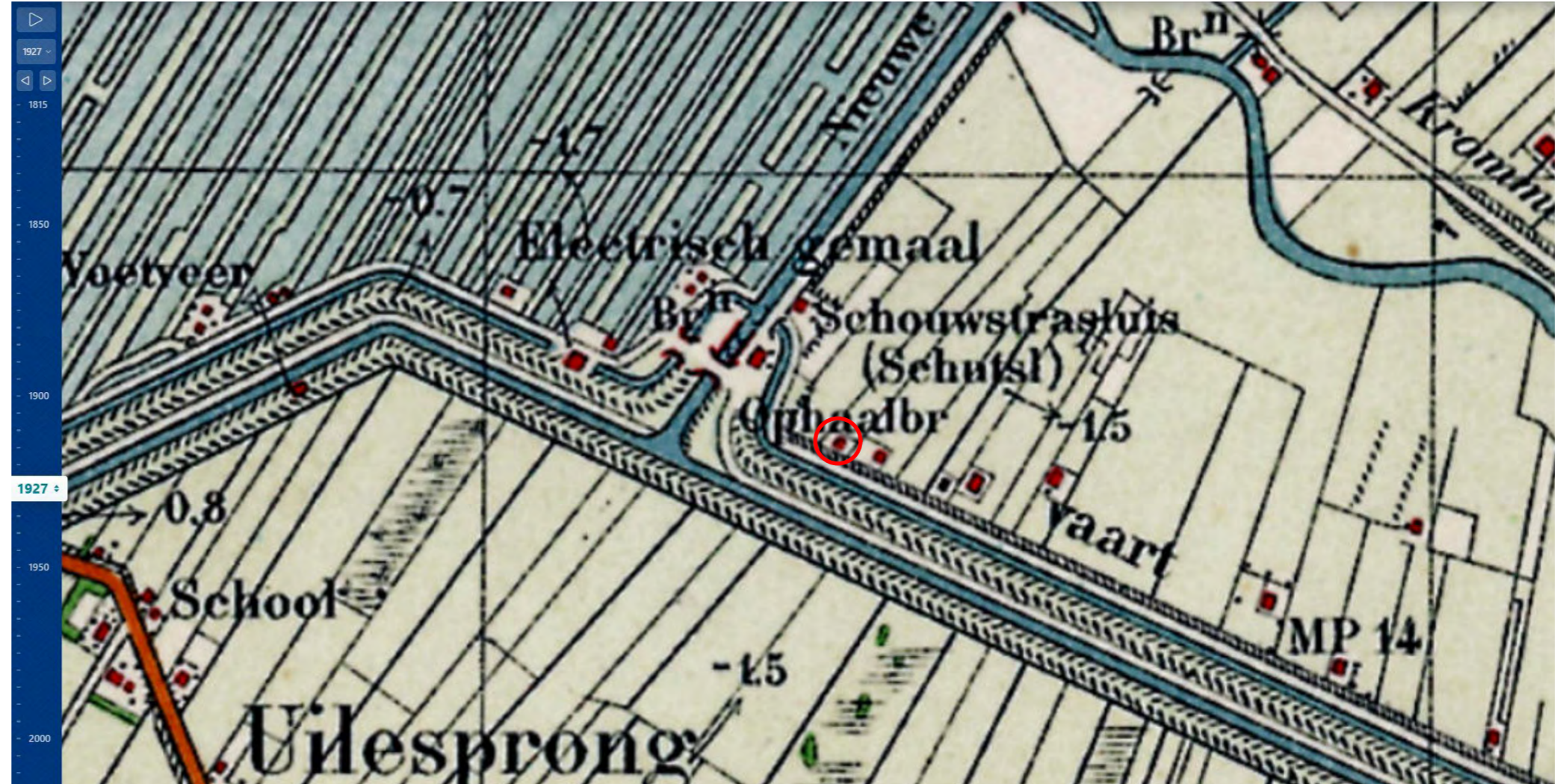
De geschiedenis van het bescheiden huisje is bijzonder. Het is -buiten de huisjes in openluchtmuseum It Damshus- het laatst overgebleven veenhuisje in de omgeving. Ondanks dat de er de afgelopen jaren het nodige aan veranderd is, is het karakteristieke huisje behouden. Doel is dan ook om het huisje toekomstbestendig te maken met behoud voorop.



Turfhuisje met een geschiedenis



Referentie It Damshus - Nij Beets



Historie = behouden oorspronkelijk huisje



Historie = behouden oorspronkelijk huisje



## BESTEMMING - bestemmingsplan

De huidige bestemming conform het vigerende bestemmingsplan is Recreatie - Recreatiewoning; hiervoor geldt Artikel 14. De wens van de eigenaren, onze opdrachtgever, is om de huidige bestemming te wijzigen naar wonen.





# GEBRUIKSFUNCTIE - kadaster

Volgens het kadaster - Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is het gebruiksdoel woonfunctie

The screenshot displays the Kadaster Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) interface. At the top, the title 'Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)' is visible. The main area features a map of a residential area with a yellow highlighted street labeled 'Leggewei'. A red pin is placed on the map, and a search results panel on the left shows 10 results for 'LEGGEWEI 1'. The right-hand panel provides detailed information for the selected property, including its ID, origin year, status, and usage type.

**Zoeken**  
LEGGEWEI 1  
Aantal resultaten: 10  
• [Leggewei 1 Nij Beets](#)  
• [Leggewei 11 Nij Beets](#)  
• [Leggewei 12 Nij Beets](#)  
• [Leggewei 13 Nij Beets](#)  
• [Leggewei 14 Nij Beets](#)  
• [Leggewei 15 Nij Beets](#)  
• [Leggewei 16 Nij Beets](#)  
• [Leggewei 17 Nij Beets](#)  
• [Leggewei 17a Nij Beets](#)  
• [Leggewei 19 Nij Beets](#)

**Uitgebreid zoeken**  
**Filteren**

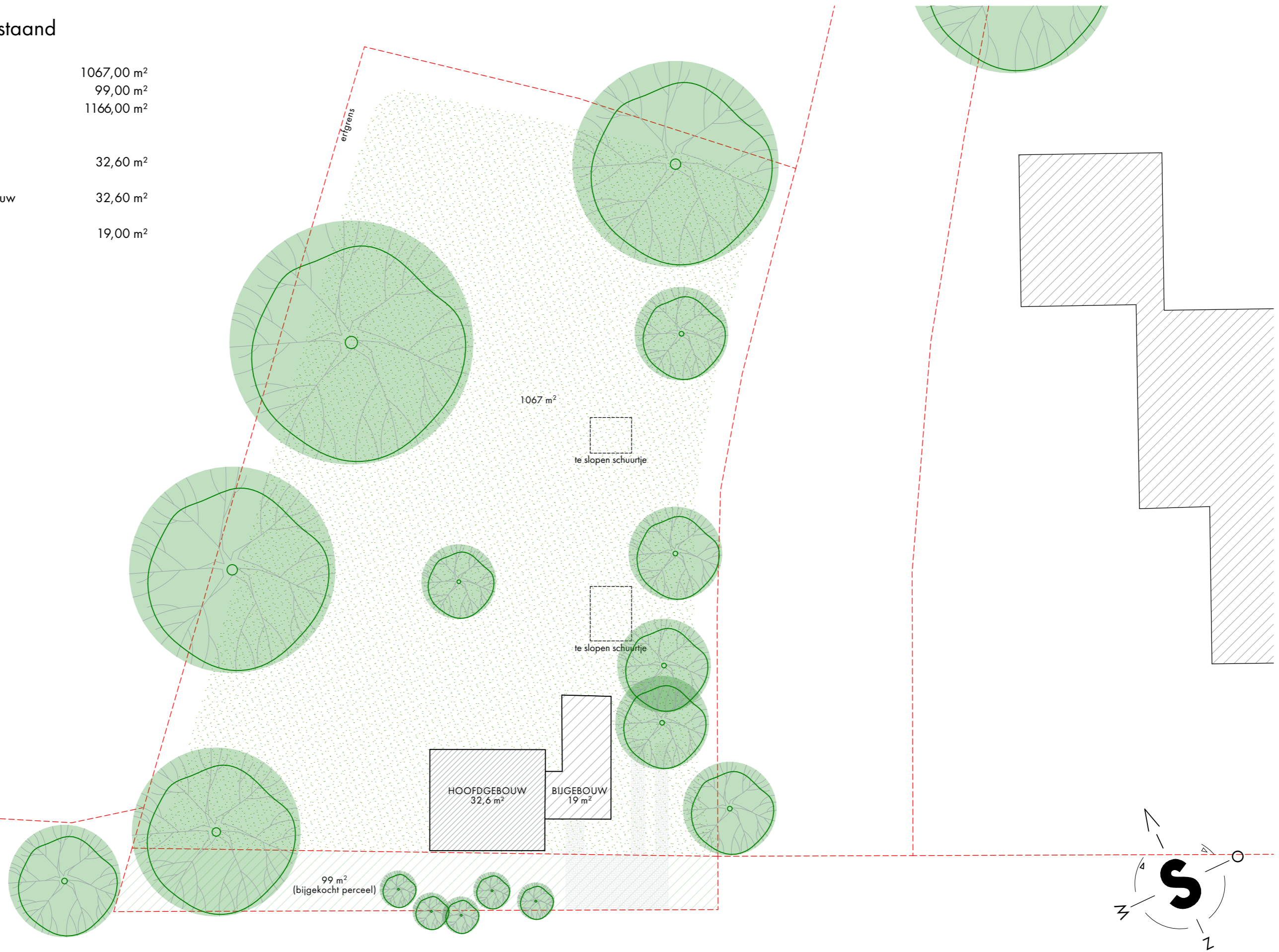
**Resultaat**  
**Leggewei 1 Nij Beets**

<b>Pand</b>	ID	008610000355881
	Oorsp. bouwjaar	1924
	Status	Pand in gebruik
<b>Verblijfsobject</b>	ID	008601000392134
	Gebruiksdoel	woonfunctie
	Oppervlakte	53 m2
	Status	Verblijfsobject in gebruik
<b>Nummeraanduiding</b>	ID	008630000392133
	Postcode	9240VH
	Huisnummer	1
	Huisletter	
	Huisnummer toe.	
	Status	Naamgeving uitgegeven
<b>Openbare ruimte</b>	ID	008630000350011
	Naam	Leggewei
	Status	Naamgeving uitgegeven
<b>Woonplaats</b>	ID	3352
	Naam	Nij Beets
	Status	Woonplaats aangegeven
<b>Broekhouder</b>	ID	0086
	Naam	Opsterland



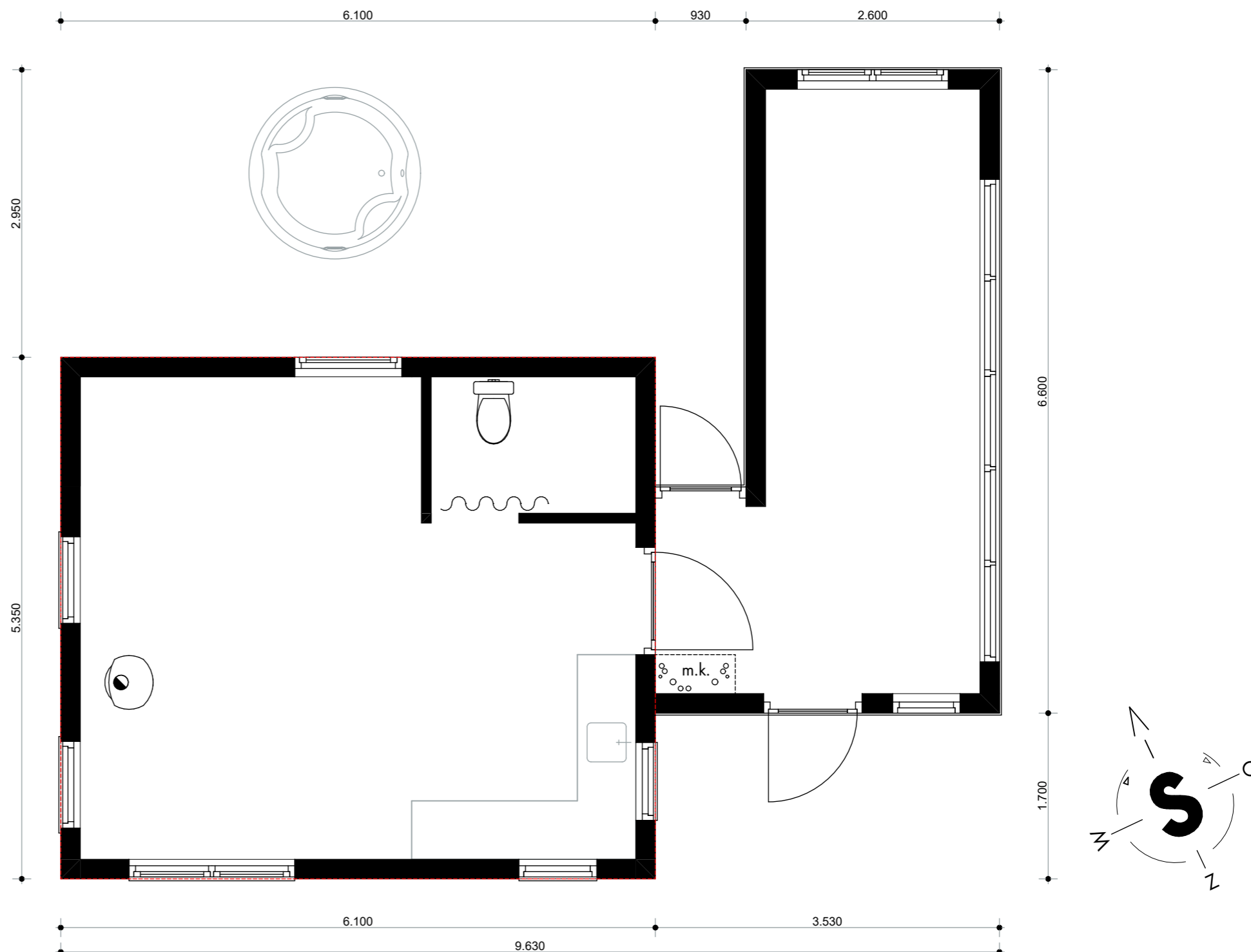
# TERREINTEKENING - bestand

<b>Kavel</b>	1067,00 m <sup>2</sup>
	99,00 m <sup>2</sup>
totaal	1166,00 m <sup>2</sup>
<b>Bebouwd oppervlakte</b>	
bestaande woning	32,60 m <sup>2</sup>
totaal bebouwd oppervlakte hoofdgebouw	32,60 m <sup>2</sup>
bijgebouw (bestaande uitbouw)	19,00 m <sup>2</sup>



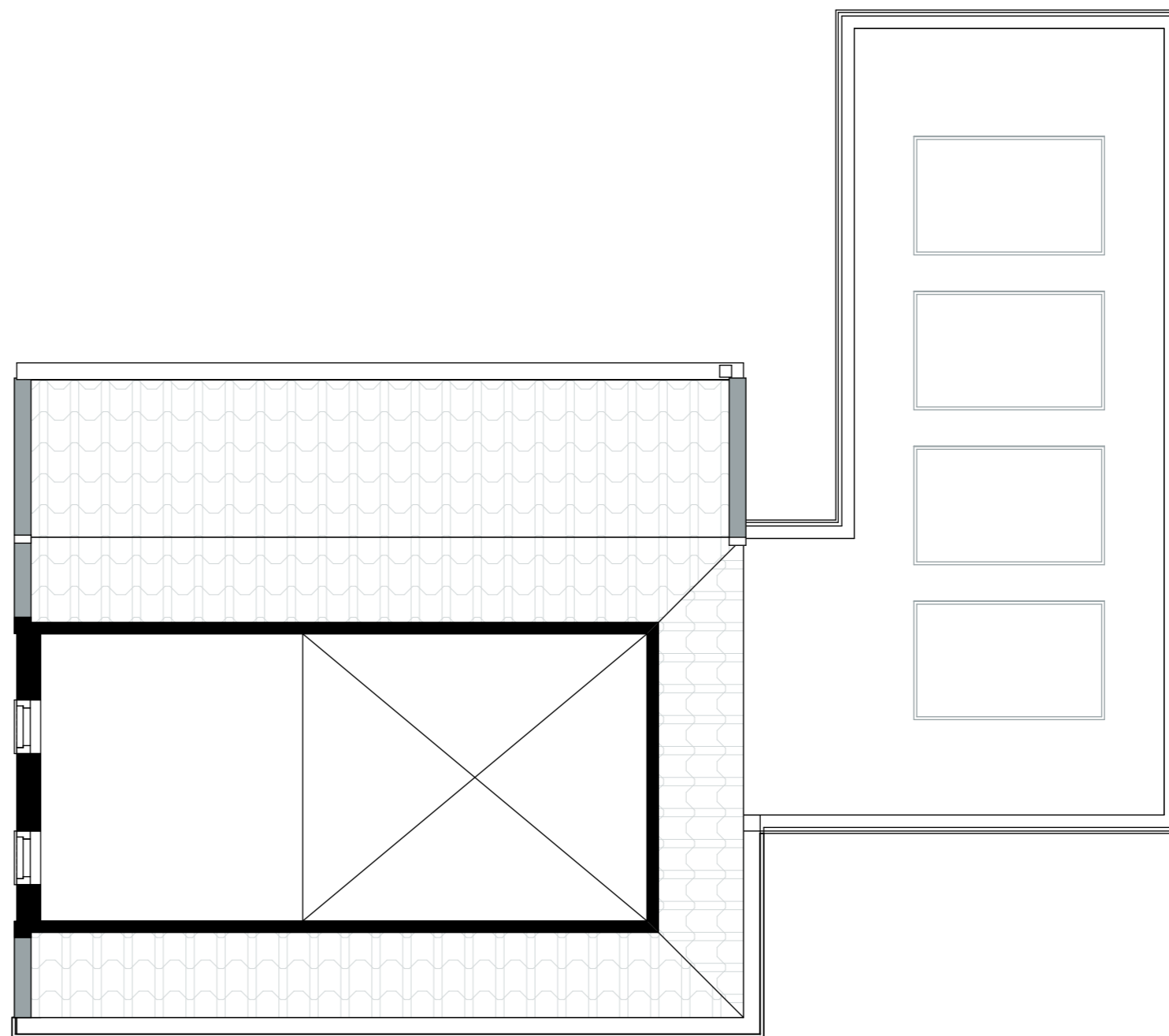


PLATTEGROND BEGANE GROND - bestand



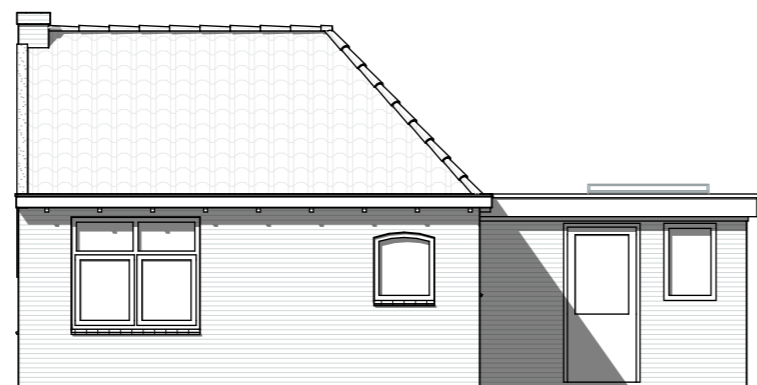
studios



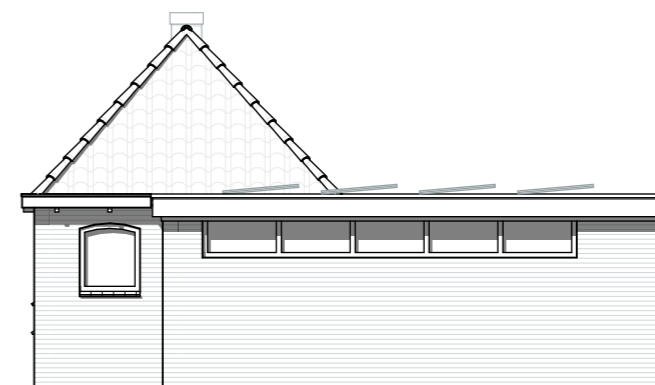


**studios**

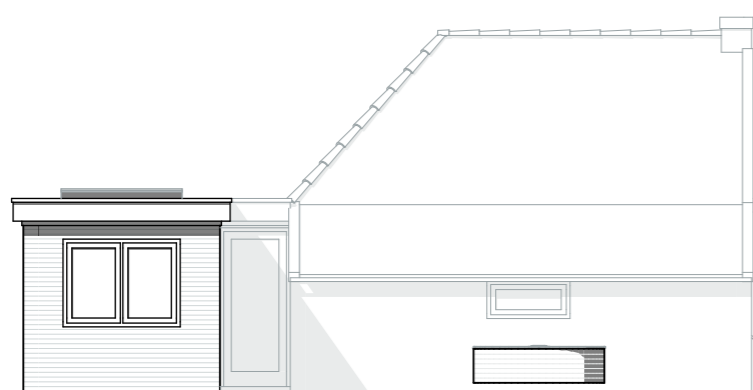




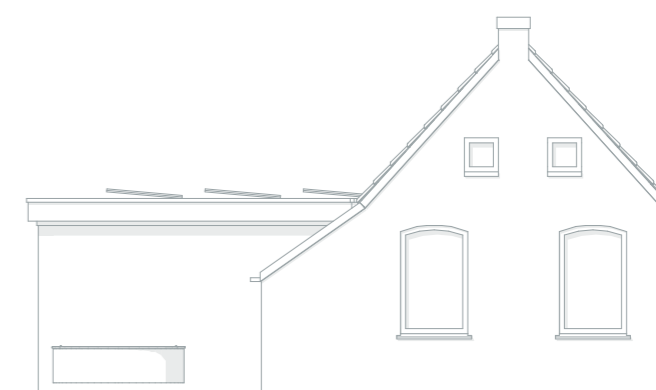
voorgevel



rechtergevel



achtergevel

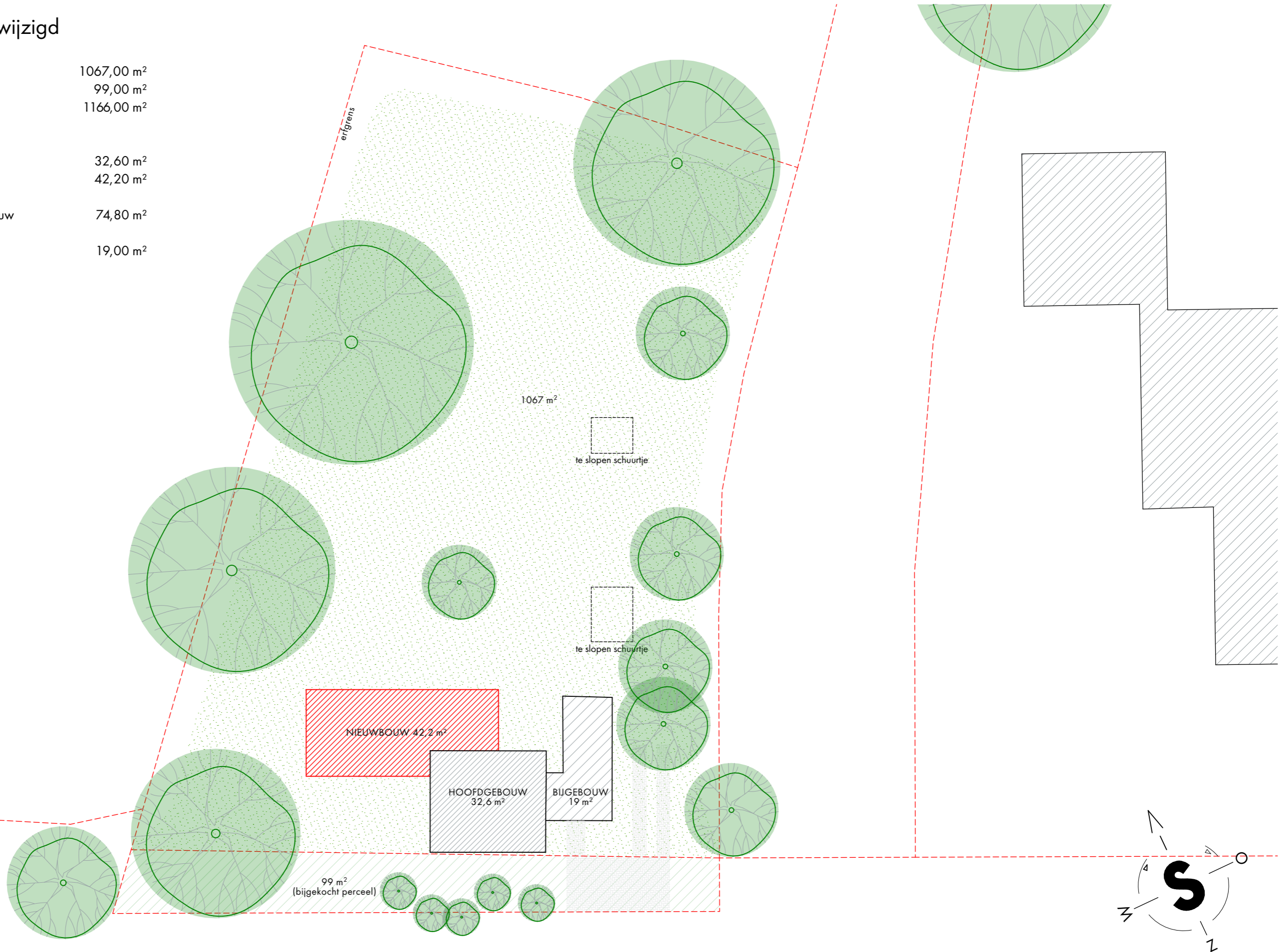


linkergevel



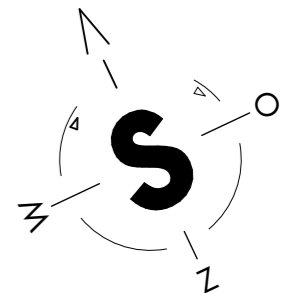
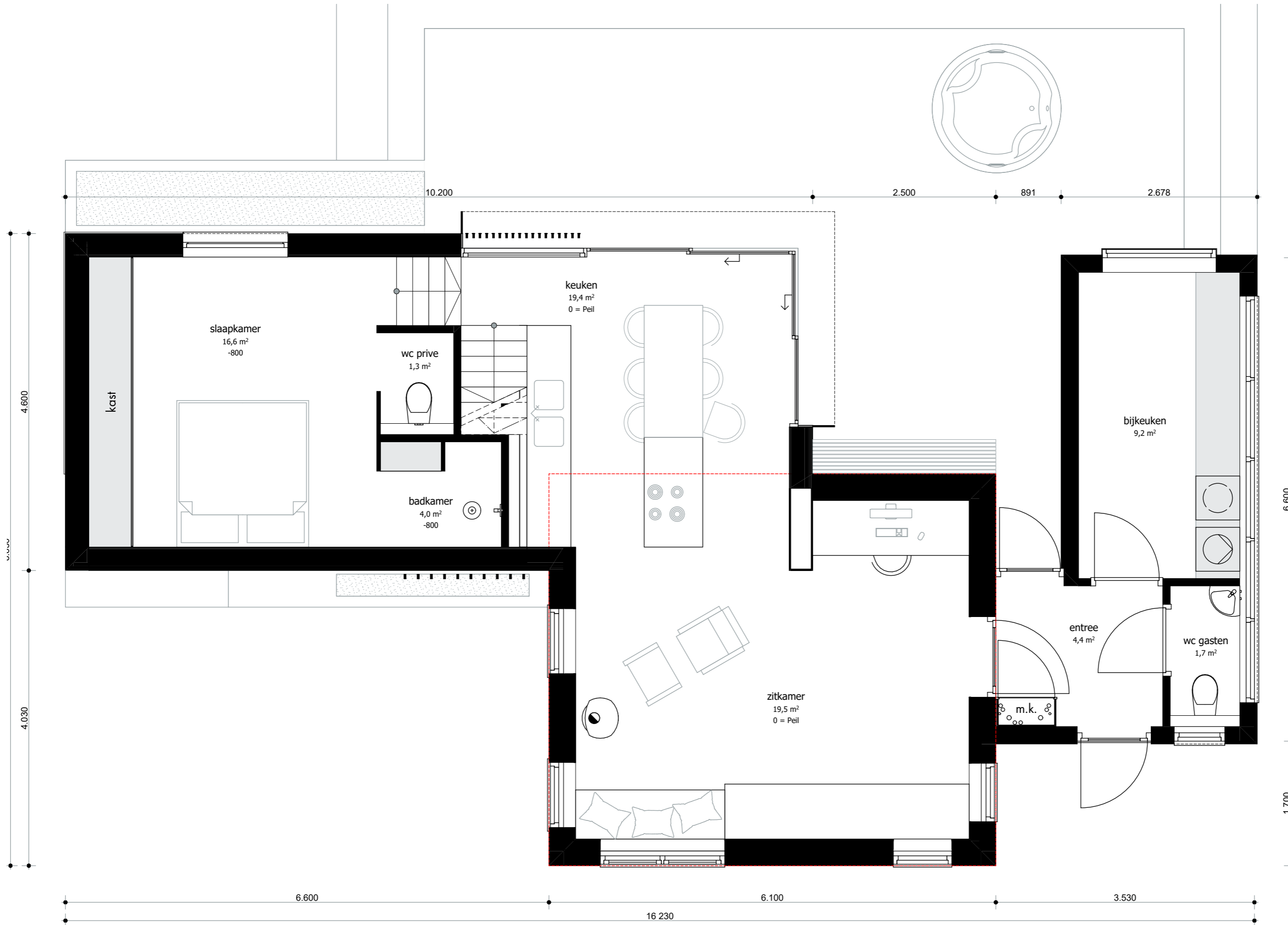
# TERREINTEKENING - gewijzigd

<b>Kavel</b>	1067,00 m <sup>2</sup>
	99,00 m <sup>2</sup>
totaal	1166,00 m <sup>2</sup>
<b>Bebouwd oppervlakte</b>	
bestaande woning	32,60 m <sup>2</sup>
uitbreiding hoofdgebouw	42,20 m <sup>2</sup>
totaal bebouwd oppervlakte hoofdgebouw	74,80 m <sup>2</sup>
bijgebouw (bestaande uitbouw)	19,00 m <sup>2</sup>

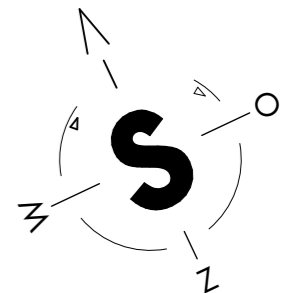
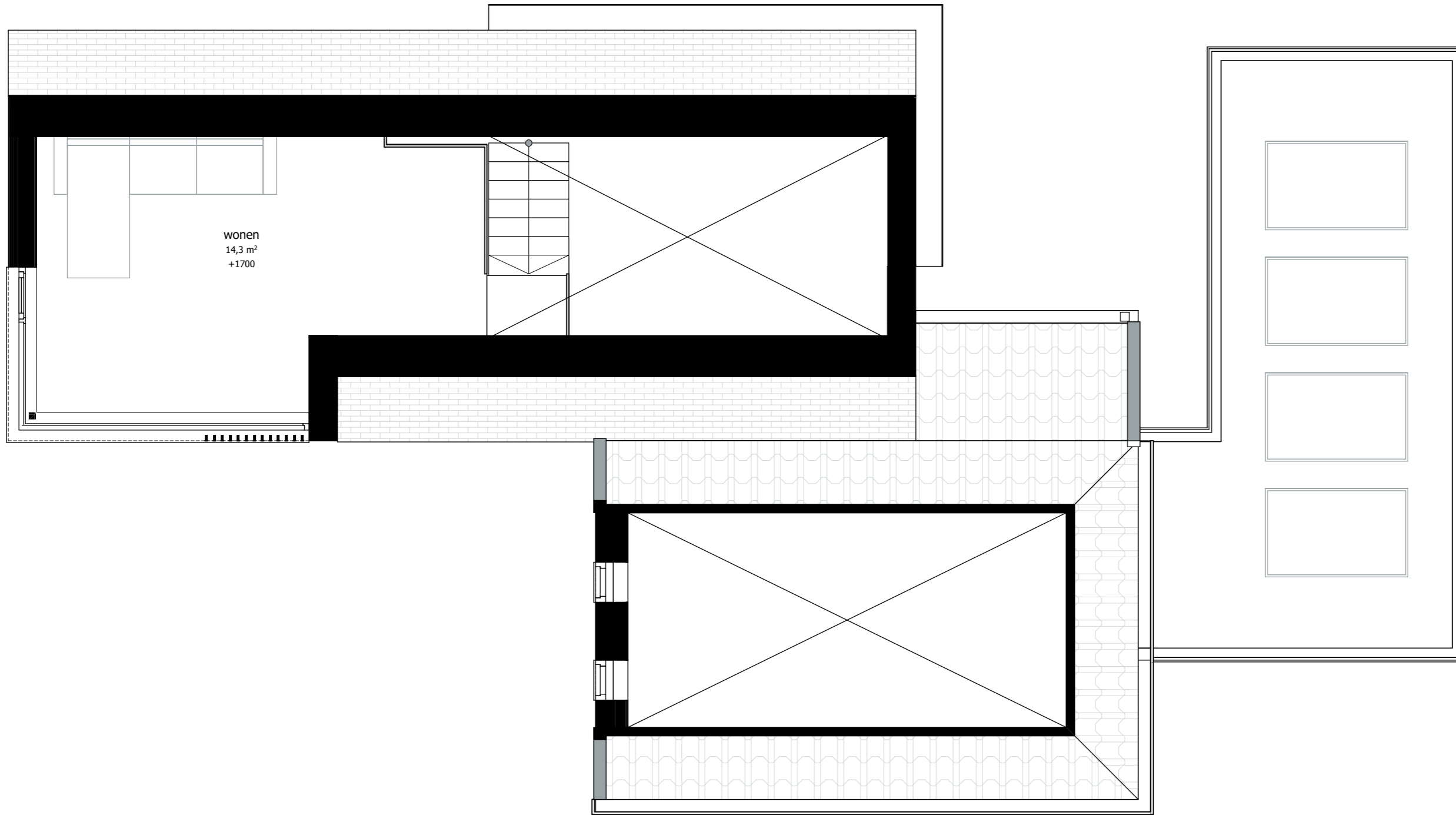




PLATTEGROND BEGANE GROND - gewijzigd





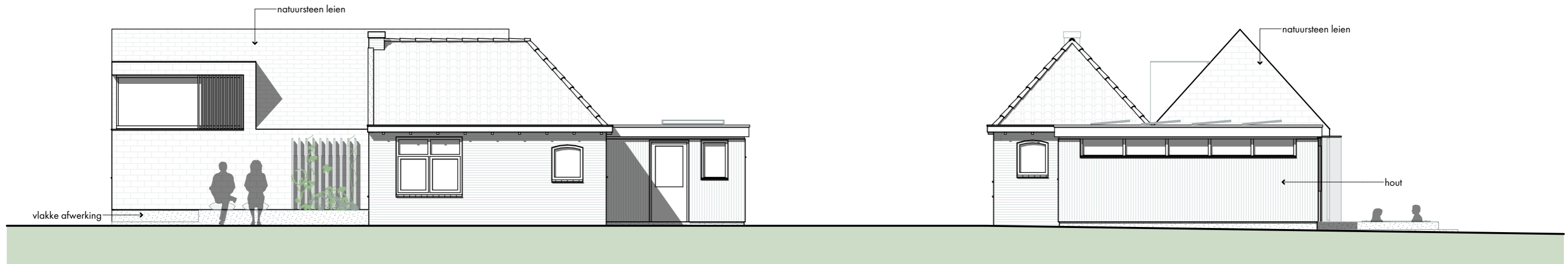






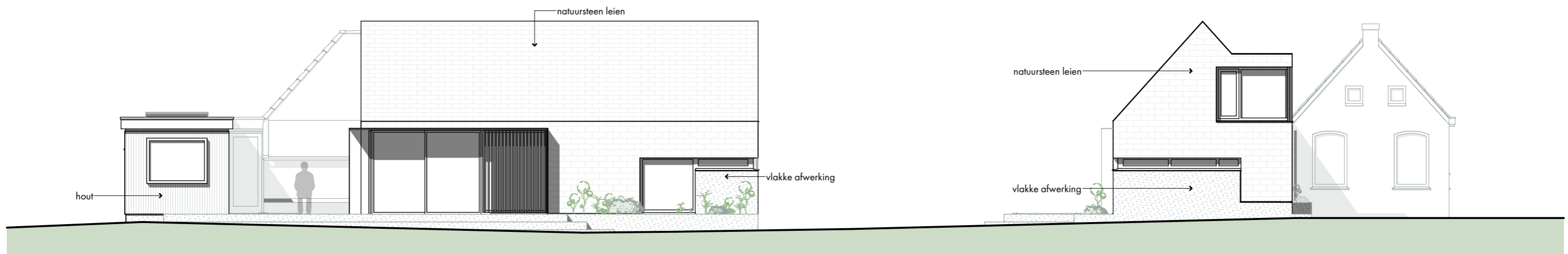


# GEVELAANZICHTEN - gewijzigd



voorgevel

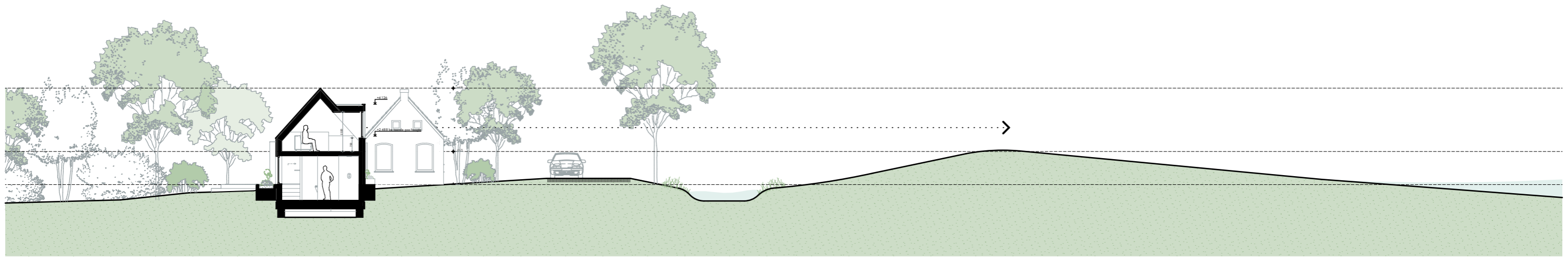
rechtergevel



achtergevel

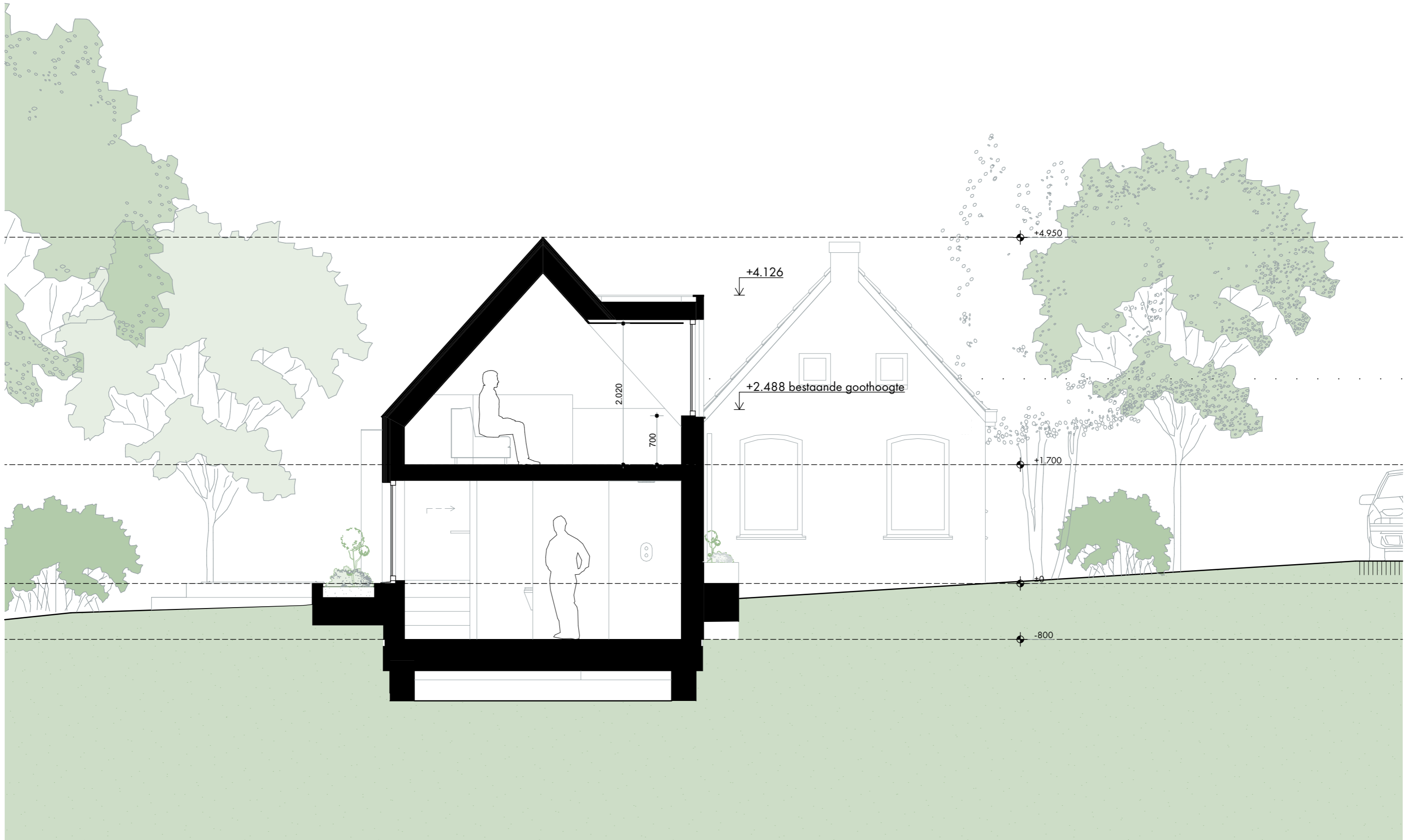
linkergevel



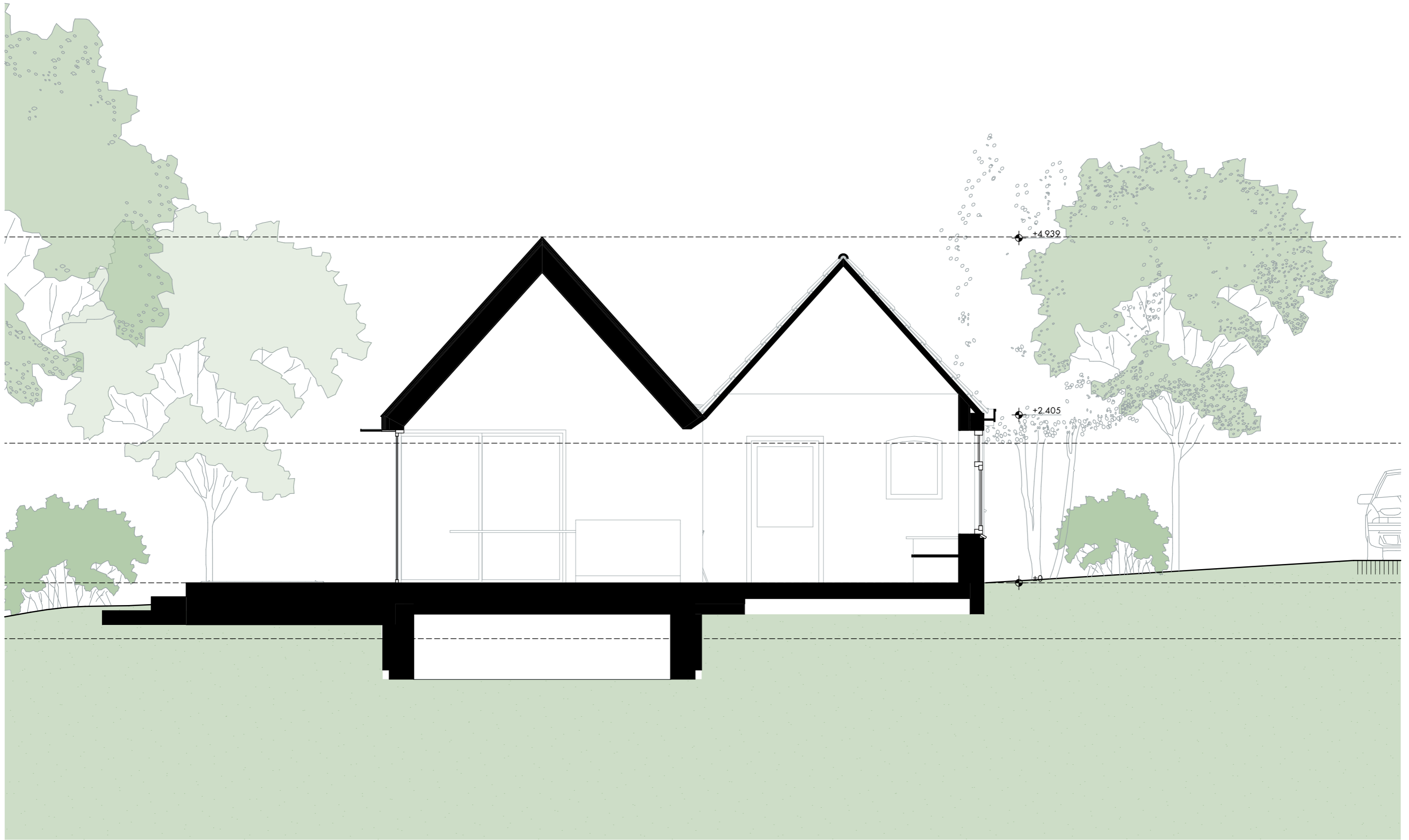


doorsnede A terrein











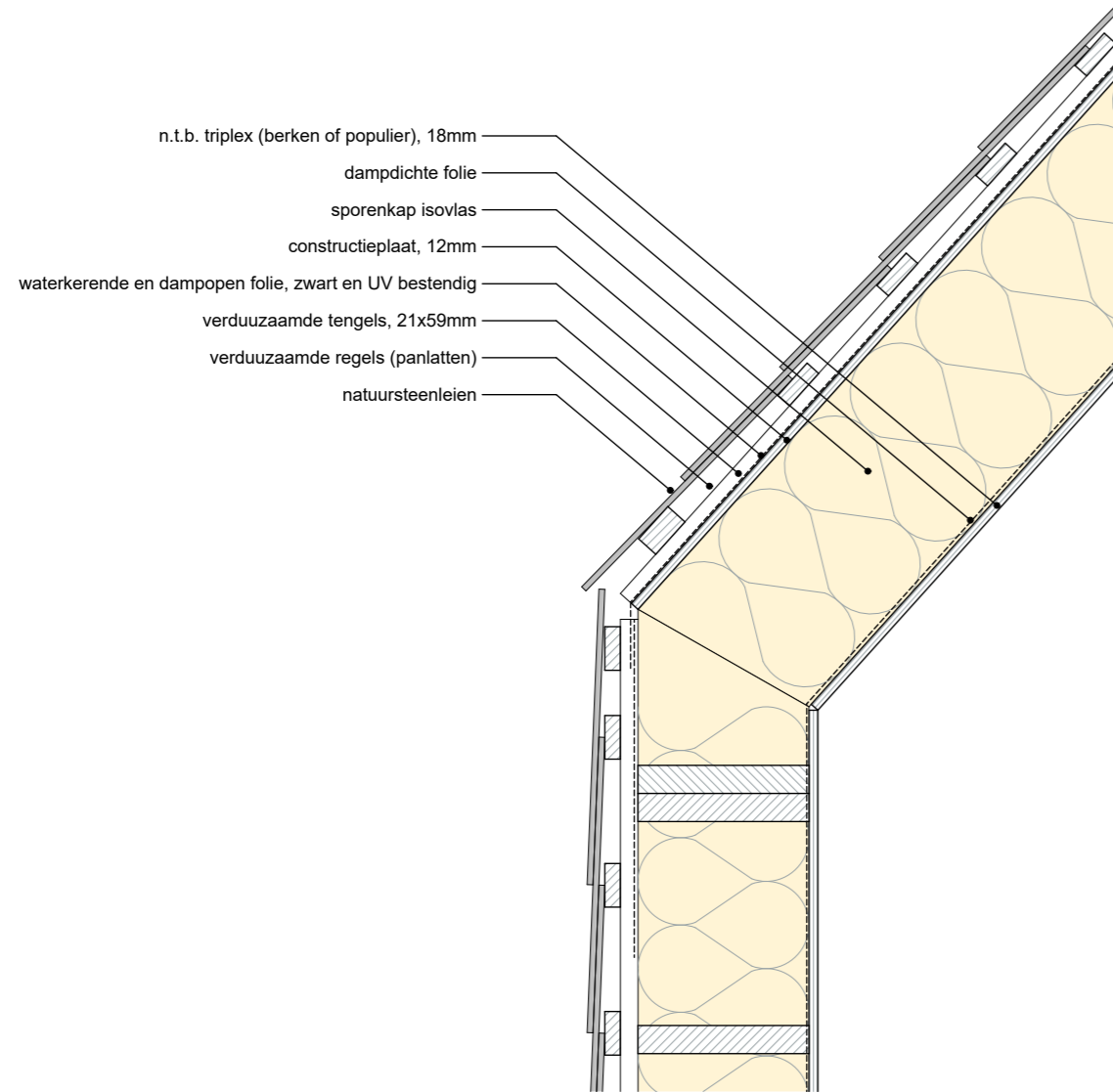








# REFERENTIES



principedetail dak-gevel



Bontgekleurde leien; bijvoorbeeld Vitoria 57 multicolor natuursteen leien

