PRINCIPEVERZOEK WONINGBOUW DE HOEVE

Oude Jokweg / Hoeveweg

5 juli 2021

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	5 juli 2021
KENMERK	20191951_0001
PROJECTLEIDER	drs.ing. T. de Jong
OPDRACHTGEVER	Stichting Wonen in De Hoeve
PROJECTNUMMER	20191951
AUTEUR	Stephan Latuputty
STATUS	Definitief



ONDERWERP

PRINCIPEVERZOEK WONINGBOUW DE HOEVE

Geacht college,

Namens Stichting Wonen in De Hoeve (hierna: aanvrager), verzoeken wij uw gemeente om medewerking te verlenen aan het realiseren van zes extra woningen op de hoek van de Oude Jokweg en de Hoeveweg in de dorpskern van De Hoeve.

Met betrekking tot deze locatie heeft in opdracht van de gemeente een kwaliteitsonderzoek plaatsgevonden door Greet Bierema en Pieter Brink. Dit plan van zes extra woningen kon zowel de gemeente als ook het dorp bekoren. Vervolgens is een aanvraag ingediend voor de realisatie van deze zes extra woningen achter de bestaande boerderij op de hoek van het kruispunt Oude Jokweg en de Hoeveweg. De gemeente heeft vervolgens aangegeven dat ze graag eerst de drie wooneenheden in de op te richten schuurwoningen achter de huidige boerderij gerealiseerd wilden zien en dat daarna gedacht kan woprden aan een tweede fase met daarin de resterende drie wooneenheden. De aanvrager is voornemens om dit plan inderdaad gefaseerd uit te voeren, maar wel aaneensluitend in één bestemmingsplanprocedure te regelen. Daarmee wordt een bestemmingswijzigingen geregeld waarin eerst fase 1, de realisatie van drie schuurwoningen, wordt uitgevoerd en vervolgens in fase 2 de overige drie woningen, zodat het plan aansluit op de actuele behoefte. Er staan geruime tijd voor de woningen Hoevenaren klaar om eindelijk een zelfstandige woonruimte in eigen dorp te bemachtigen.

Een uitgebreide motivering van dit principeverzoek treft u op de volgende pagina's aan. De aanvrager licht overigens, in aanvulling op dit verzoek, het voornemen ook desgewenst mondeling toe.

Met vriendelijke groet,

Stephan Latuputty
Ruimtelijk adviseur

Gegevens van de aanvrager:

Stichting Wonen in De Hoeve
t.a.v. de heer J. Horbeek
Jokweg 20
8394 VL De Hoeve

Beschrijving van het initiatief
Al sinds 5 jaar heeft Stichting Wonen in De Hoeve, bestaande uit inwoners van het dorp zelf, in opdracht van Plaatselijk Belang, het initiatief genomen om het dorp te voorzien van nieuwe woningen. Op die manier worden meer mogelijkheden geboden voor mensen, vooral jongeren, om in het dorp te blijven wonen en is er doorstroming binnen het dorp mogelijk. Dit is essentieel om de leefbaarheid in De Hoeve te waarborgen.

Jarenlang is de stichting in het kader hiervan op zoek geweest naar een geschikte locatie. De gemeente heeft steeds aangegeven dat uitbreiding op de randen van het dorp niet gewenst en niet mogelijk was, en dat naar inbreidingslocaties binnen de kern gezocht moest worden. Het oog viel toen al snel op de locatie Hoeveweg 2. Echter, de bewoners was niet voornemens te verhuizen, waardoor dit plan nog jarenlang moest wachten. Nadat de bewoners was verhuisd heeft de Stichting uiteindelijk deze kavel weten te bemachtigen en is een en ander in een stroomversnelling gekomen: De Stichting en Hoevenaren hebben netjes jaren gewacht en staan nu in de startblokken om de bouwachterstand in te gaan halen en deze zes wooneenheden te bouwen voor (startende) Hoevenaren. De locatie ligt binnen de kern van het dorp en vormt hiermee een ideale inbreidingslocatie. Bovendien zijn in de omgeving reeds woningen aanwezig, waarmee de functie goed aansluit op de omgeving. De ligging van dit perceel is in onderstaand figuur weergegeven.



Ligging van het plangebied voor de woningbouwontwikkeling

Op deze locatie is, op de hoek van het kruispunt, een oude boerderijwoning aanwezig. Dit verouderde pand is beeldbepalend voor het aanzicht vanaf de kruising op het plangebied. Voorheen was aan de achterzijde een schuur aanwezig die bij deze woning hoorde. Deze is echter in het verleden al gesloopt. Deze schuur zal met inachtneming van de beeldbepalende vorm van de boerderij worden herbouwd. Er komen drie zelfstandige wooneenheden in de schuur. De rest van de gronden is momenteel ingericht als bosperceel; er staan meerdere bomen. De bosschages zijn een tijd geleden al gesnoeid en niet meer aanwezig.

Het voornemen is, zoals gezegd, om hier nieuwe woningen mogelijk te maken. Hier is uw college in een eerder stadium ook al eens over geïnformeerd.

Stichting Wonen in De Hoeve heeft, geheel volgens het plan dat is uitgewerkt door Greet Bierema en Pieter Brink, de wens om, naast de schuurwoning met daarin drie zelfstandige woningen achter de bestaande boerderij, ook de drie andere woningen binnen het plangebied te realiseren. Het gaat om één twee-onder-één-kapwoning aan de Oude Jokweg en een vrijstaande woning aan de Hoeveweg. In onderstaand figuur is de voorgenomen indeling van het plangebied weergegeven.



Voorgenomen inrichting van de locatie

Het voornemen is om alle kavels te verkopen waarop de kopers zelf een woning kunnen realiseren. Hierbij worden natuurlijk maatvoering en welstands-/beeldkwaliteitsregels opgesteld om ervoor te zorgen dat de woningen binnen het plangebied passen. Dit is opgenomen in een zogenaamd kavelpaspoort dat voor het perceel is ontwikkeld. Voor elk type woningen zijn hierin de maatvoeringen en aanvullende eisen uiteen gezet. Dit kan vervolgens worden opgenomen in het bestemmingsplan en aanvullende documenten. Het kavelpaspoort is opgenomen als bijlage bij dit principeverzoek.

De aanvrager voornemens om een gefaseerde ontwikkeling van het perceel uit te voeren. De bestaande boerderij en voorgenomen schuurwoningen worden gezien als fase 1, de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woning als fase 2. Het voornemen is dit ook zo in het bestemmingsplan vast te leggen. Hierover meer bij de toetsing aan het beleid.

De aanvrager heeft meerdere redenen om in totaal zes extra woningen (naast de bestaande boerderij) in het plangebied te willen realiseren. Die zijn hieronder uiteengezet.

Stedenbouwkundige inrichting
In opdracht van uw gemeente is door Greet Bierema en Pieter Brink een stedenbouwkundige schets opgesteld voor het onderhavige perceel. Dit als onderdeel van uw opdracht om te kijken naar de maatschappelijke kwaliteit en relevantie van bouw op het perceel. De algehele conclusie hiervan is dat het terrein uitermate geschikt is voor woningbouw.

In de toelichting gaf mevrouw Bierema aan dat het bestaande boerderijtje van belang is voor De Hoeve vanuit cultuurhistorische oogpunt. De boerderij moet in zijn huidige verschijningsvorm blijven staan, dan wel worden teruggebouwd in deze vorm. De ruimtelijke kwaliteit van het erf neemt verder toe door aan de west- en achterzijde van de boerderij schuurwoningen te bouwen. In deze schuurwoning kunnen drie wooneenheden worden gerealiseerd. De ontsluiting loopt over het terrein van de boerderij, parallel aan de Oude Jokweg.

Daarachter blijft aan de westzijde een bosdeel over. In de stedenbouwkundige opzet is bepaald dat hier ruimte is voor een twee-onder-één-kapwoning met veel doorzicht, uitzicht en licht. De toegang zal worden gerealiseerd door een oprit aan te sluiten op de Oude Jokweg. Verder blijft ten zuiden van de boerderij nog ruimte over voor één vrijstaande woning, die aansluit in het bestaande bouwlint aan de Hoeveweg. Bij bovenstaande inrichtingsschets van het perceel zijn wij volledig aangesloten bij de stedenbouwkundige schets van mevrouw Bierema en de heer Brink.

Behoefte aan woningen
Op dit moment zijn er geen woningen in De Hoeve beschikbaar voor jongeren die vanuit het ouderlijk huis zelfstandig willen gaan wonen. De stichting merkt op dat er dus voor starters, maar ook gezinnen en andere doelgroepen er weinig tot geen aanbod is qua woningen. En dat terwijl er wel veel behoefte is onder dorpelingen om juist in het dorp te blijven wonen. Met dit initiatief wil de aanvrager dan ook aan Hoevenaren zelf meer mogelijkheden bieden om in De Hoeve te kunnen blijven wonen.

In de opzet van het perceel is bewust rekening gehouden met de realisatie van starterswoningen, omdat op dit moment veel starters noodgedwongen het dorp moeten verlaten. Er zijn meerdere starters die hebben aangegeven in het dorp te willen blijven wonen, maar simpelweg geen mogelijkheid hadden/hebben om dit te doen vanwege het ontbreken van starterswoningen. Daarom is hier expliciet op ingezet in de vorm van de voorgenomen schuurwoningen, maar ook de overige zijn mogelijk voor starters interessant.

Naast starters worden, met name met de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen ook andere doelgroepen aangeboord met dit initiatief. De aanvrager heeft inmiddels een concrete lijst met geïnteresseerden die liever vandaag dan morgen een kavel, dan wel een woning op het perceel aankopen. Deze lijst kan desgewenst overhandigd worden aan de gemeente. Er kan dus zonder meer worden aangetoond dat er voldoende behoefte is aan de woningen en dat met dit initiatief de mogelijkheid wordt geboden voor Hoevenaren om in De Hoeve te blijven wonen.

Financiële haalbaarheid
Stichting Wonen in De Hoeve heeft lange tijd gezocht en gewacht naar een geschikte locatie om woningbouw in het dorp te voorzien. Uiteindelijk heeft de stichting het perceel op de hoek van de Oude Jokweg en de Hoeveweg kunnen aankopen met de bedoeling hier woningen te bouwen voor inwoners van De Hoeve die graag binnen het dorp willen blijven wonen. De stichting streeft hierbij geen winst na, maar dient wel de kosten van de kavel, de ruimtelijke procedure en andere kosten te dekken. Indien slechts de boerderij en drie schuurwoningen gerealiseerd kunnen worden, zullen deze woningen voor een dusdanige prijs moeten worden verkocht, dat dit niet interessant is voor starters en bovendien de stichting met ongedekte kosten blijft zitten. Mede hierom is het ook vanuit financieel oogpunt noodzakelijk om ook de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woning te realiseren.

Toetsing aan het beleid
In dit onderdeel motiveren we aan de hand van het relevante beleid op rijks-, provinciaal- en gemeenteniveau dat de voorgenomen ontwikkeling wenselijk is.

Rijksbeleid
Het rijksbeleid is uiteengezet in de nieuwe Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) en de ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing.

De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld. In de visie wil het Rijk richting geven aan de omgeving in Nederland. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI.

De ontwikkeling op het perceel in De Hoeve raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking dient de behoefte aan woningen te worden aangetoond en is het uitgangspunt om binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. In dit geval ligt het perceel in de dorpskern van De Hoeve, waarmee aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Ten aanzien van de motivering van de behoefte is onder de toetsing aan het gemeentelijk beleid een onderbouwing opgenomen.

Provinciaal beleid
Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte', vastgesteld op 13 december 2006.

In de Verordening Romte Fryslân 2014 is het beleid uit het Streekplan vertaald naar regels. Stedelijke ontwikkelingen dienen conform de verordening zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied plaats te vinden. Hier is in het plangebied sprake van.

De provincie zet in op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra. Daarnaast is altijd ruimte voor plaatselijke woningbehoefte buiten deze bundelingsgebieden. De ontwikkeling van nieuwe woningen moet, bij voorkeur van de provincie, zoveel mogelijk plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied. In artikel 3.1.1 van de verordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hier kan van worden afgeweken indien in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

De locatie ligt niet binnen één van de stedelijke centra. Er wordt echter gebouwd voor de plaatselijke behoefte, waarbij aan Hoevenaren de kans wordt geboden om binnen het dorp een nieuwe woning te betrekken. Wat betreft de onderbouwing van de behoefte en woningaantallen wordt verwezen naar het gemeentelijke beleid.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Weststellingwerf heeft in 2019 een omgevingsvisie opgesteld: ‘Omgevingsvisie Weststellingwerf, ruimte voor kwaliteit’. De omgevingsvisie beschrijft kaders voor de ontwikkelingen in de leefomgeving en biedt ruimte voor initiatieven vanuit de samenleving.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat in de komende periode er nog beperkt woningen bijgebouwd kunnen worden binnen de gemeente. De aandacht wordt steeds meer gericht op dat wat er al staat en wat daarin aangepast moet worden. Daarnaast wil de gemeente in de toekomst meer ruimte geven aan de samenleving voor maatwerk op woongebied. Dit mag vooral worden gezien als uitnodiging aan de dorpen. De bedoeling is dat hierdoor het woningaanbod beter wordt afgestemd op de vraag, waarbij vooral aandacht nodig is voor huisvesting van ouderen en jongeren.

In eerste instantie zet de gemeente in op splitsen, samenvoegen of omvormen van woningen en het splitsen van boerderijen of omvormen van bedrijfswoningen. Als deze opties benut zijn komt de mogelijkheid in beeld om een beperkt aantal

nieuwbouwwoningen te realiseren, bij voorkeur binnen de bebouwde kom. De kwaliteit van een dorp als geheel dient hierbij in sociale en ruimtelijke zin verbeterd te worden.

De Woonvisie gemeente Weststellingwerf is richtingsgeven voor woningbouw. Hierin is opgenomen dat bij woningbouw als eerste wordt ingezet op het transformeren van gebouwen die hun functie hebben verloren en voor herstructurering van bestaande woningen. Het toevoegen van woningen op andere locaties dan waar het nu al planologisch is toegestaan heeft minder prioriteit. Omdat de woningbehoefte binnen de gemeente beperkt is, kiest de gemeente voor flexibiliteit in programma en locaties. Zo kan de gemeente flexibel en via maatwerk inspelen op de concrete vraag. De gemeente zet voornamelijk in op woningbouw in Wolvega. In andere kernen vindt alleen nieuwbouw plaats indien dit binnen de rode contour valt. De gemeente wil bovendien initiatieven vanuit kernen en inwoners faciliteren en staat open voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

In dit geval heeft de aanvrager zelf een inventarisatie gehouden onder de dorpelingen naar de woonbehoefte. Hieruit is naar voren gekomen dat er veel vraag is onder inwoners van De Hoeve, naar nieuwe woningen. Deels ligt dit bij starters, die nu vaak uit het dorp vertrekken bij een gebrek aan geschikte woningen, maar ook in andere doelgroepen is vraag naar nieuwe woningen. Er is inmiddels een lijst opgesteld met gegadigden voor de woningen. Voor elke woning is concreet iemand gevonden die interesse heeft. De woningen worden daarmee betrokken door inwoners uit het dorp, die graag in het dorp willen blijven wonen. Op die manier voorziet de voorgenomen woningbouw in de plaatselijke behoefte. In het verleden is al meerdere keren gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw in het dorp, maar telkens bleek geen goede oplossing gevonden te kunnen worden. Door de aankoop van deze kavel, midden in de dorpskern, is een inbreidingslocatie voorzien die strookt met het gemeentelijk beleid. Bovendien betreft het een initiatief vanuit het dorp zelf.

De aanvrager begrijpt in dit geval wel dat een toevoeging van zes woningen in De Hoeve een relatief grote toevoeging is en wil om die reden het initiatief graag opsplitsen in twee fases: in fase 1 worden de bestaande boerderij verkocht en de drie nieuwe schuurwoningen gebouwd. Hier is door de gemeente ook al een principe-uitspraak tot medewerking voor gedaan. Vervolgens wil de aanvrager onder voorwaarden fase 2 ook in werking stellen: de realisatie van de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woning. De aanvrager wil voorstellen om aan de realisatie van fase twee een aantal criteria te stellen waaraan moet worden voldaan, voor deze fase tot ontwikkeling kan komen. Hierbij wordt gedacht aan:

- Fase 1 dient volledig verkocht, dan wel (voor een bepaald deel) gerealiseerd te zijn;
- De woningen uit fase 2 dienen te passen binnen het geldende woonbeleid/woningbouwprogramma van de gemeente Weststellingwerf;
- De woningen uit fase 2 moeten voldoen aan de kaders uit de kavelpaspoorten/beeldkwaliteitsregels die gesteld zijn;
- De woningen uit fase 2 moeten voorzien in plaatselijke woonbehoefte.

Op deze manier bouwen we een extra veiligheidsmechanisme in, waarbij we het voorgestelde aantal woningen mogelijk kunnen maken in één bestemmingsplan, maar toch een extra check voor de extra drie woningen ten opzichte van vorig verzoek inbouwen. De toetsing van deze punten zal door uw gemeente plaatsvinden, waardoor u mede kunt controleren of er voldoende basis is om fase 2 te realiseren. Uiteraard zijn de criteria nog open voor discussie en gaan we graag met u in overleg welke criteria gewenst zijn.

Milieu- en omgevingsaspecten
Op voorhand wordt voor een aantal milieu- en omgevingsaspecten verwacht dat (nader) onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor deze aspecten is hieronder uitgewerkt waarom wij verwachten dat onderzoek noodzakelijk is, en welke stappen/onderzoeken in het kader van de ruimtelijke procedure uitgevoerd zullen worden.

Bodem
In de huidige planologische regeling is een groot deel van de gronden bestemd als ‘Bos’ en daarmee is de voorgenomen woonfunctie op dit moment niet toegestaan. Op basis van deze regeling kan ook niet worden geconcludeerd dat de bodem van voldoende kwaliteit is om te gaan bewonen. Daarom zal in het kader van de ruimtelijke procedure een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie
In het kader van gebiedsbescherming dient te worden aangetoond of al dan niet sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelig gebied. Daarom zal een stikstofberekening aan de hand van de AERIUS-calculator worden uitgevoerd in de ruimtelijke procedure.
In het kader van soortenbescherming is het noodzakelijk een quickscan flora en fauna uit te voeren. Om de voorgenomen woningbouw mogelijk te maken zullen bomen worden gekapt. Voorafgaand zal worden onderzocht of hiermee beschermde soorten worden aangetast en er mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor de overige aspecten verwachten we op basis van een eerste analyse dat geen nader onderzoek noodzakelijk is, en dan deze kwalitatief in de ruimtelijke procedure gemotiveerd kunnen worden. Wanneer de gemeente toch andere onderzoeken noodzakelijk acht, gaan we hier uiteraard graag over in gesprek.

Conclusie en ruimtelijke procedure
Concluderend willen wij namens de aanvrager stellen dat middels deze brief wordt verzocht om een lokaal woningbouwinitiatief, dat specifiek is opgesteld voor inwoners van De Hoeve. Jarenlang heeft de Stichting een dergelijk initiatief voor ogen gehad, en met de aankoop van het perceel aan de Hoeveweg/Oude Jokweg is eindelijk een locatie gevonden waar dit kan.

Het aantal woningen is te verantwoorden aan de hand van de grote behoefte binnen het dorp aan dergelijke woningen. Er is zelfs al een lijst van gegadigden beschikbaar die te kennen hebben gegeven de woningen/kavels te kopen. Bovendien volgt de invulling van het perceel met in totaal 7 woningen (zes nieuwe woningen en de bestaande boerderij) het stedenbouwkundig advies van mevrouw Bierema en de heer Brink. Tot slot is dit aantal woningen ook noodzakelijk om het voornemen financieel haalbaar te kunnen maken.

Nogmaals willen we ook benadrukken dat de aanvrager deze ontwikkeling gefaseerd wil uitvoeren. Van belang is dat dit wel in één bestemmingsplan geregeld kan worden, maar dat aan de tweede fase van de ontwikkeling een aantal criteria worden gekoppeld. Dit biedt financiële zekerheid voor de aanvrager en een extra middel voor de gemeente om een toetsing uit te voeren voorafgaand aan deze laatste fase. We willen voorstellen om een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen, waarmee de 2^{e} drie woningen mogelijk gemaakt kunnen worden, gekoppeld aan een aantal criteria die we graag met u afstemmen.

Wat betreft milieu- en omgevingsaspecten worden geen grote belemmeringen voorzien. Voor de aspecten ‘bodem’ en ‘ecologie’ worden een drietal onderzoeken voorzien. Indien maatregelen en/of nader onderzoek noodzakelijk zijn zal dit uiteraard worden uitgevoerd.

Tot slot willen wij namens de aanvrager aan uw gemeente verzoeken om deze ontwikkeling mogelijk te maken middels een bestemmingsplanprocedure waarbij, nogmaals, de gehele woningbouwontwikkeling in één plan, maar wel gefaseerd, mogelijk wordt gemaakt. Gezien de naderende Omgevingswet is het tevens de nadrukkelijke wens om het ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling vóór 1 januari 2022 ter inzage te leggen. Op die manier kan de ruimtelijke procedure volgens de huidige wetgeving en systematiek doorlopen worden.

Wij vernemen daarom graag binnen afzienbare tijd wat uw reactie hierop is en hoe u tegenover dit voornemen staat. Uiteraard is Stichting Wonen in De Hoeve bereid om mondelinge toelichting te geven op dit principeverzoek. Daarvoor kunt u contact opnemen met de contactpersoon die is genoemd op de eerste pagina.