gemeente Weststellingwerf

Zaaknummer: 0098264335
Documentnummer: 0098773760

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hanneke Zonderland
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Begrotingswijziging	
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

RV Advies ten aanzien van aanvraag 1e fase omgevingsvergunning voor de realisatie van 100 extra woningen in Lindewijk deelgebied 2.

REDEN VOORSTEL

☐ Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. Voorlopig instemmend te adviseren ten aanzien van de aanvraag 1e fase omgevingsvergunning voor de realisatie van 100 extra woningen in Lindewijk deelgebied 2;
b. Indien en voor zover er geen zienswijzen tegen de 1e fase ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend, dit raadsbesluit te beschouwen als bindend advies voor definitieve vergunningverlening.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Inspraakreacties (geanonimiseerd) 0098776496
2. Reactienota (geanonimiseerd) 0098776521
3. Ruimtelijke onderbouwing 0098777233
4. Verkeersonderzoek Antea 0098777226
5. Voorbeeldverkaveling 280 woningen Lindewijk deelgebied 2 0098777231
6. Voorbeeldverkaveling 200 woningen Lindewijk deelgebied 2 0098777232

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
Om meer betaalbare koop- en huurwoningen in Lindewijk deelgebied 2 te kunnen realiseren, moet het nu toegestane aantal van 200 woningen worden verhoogd. Op 17 juni 2025 is daartoe een 1e fase omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd gericht op het toevoegen van (maximaal) 100 extra woningen in Lindewijk deelgebied 2 te Wolvega. Het totaal aantal woningen in de Lindewijk komt daarmee op maximaal 901; in Lindewijk deelgebied 1 worden namelijk 601 woningen gebouwd.

De BOPA is gericht op afwijking van de bepaling uit het geldende omgevingsplan "Wolvega Lindewijk – Deelgebied 2" waarin het toegestane aantal woningen is vastgelegd. Verder wordt er niets aangepast. De extra woningen worden binnen de huidige bestemmingsvlakken gerealiseerd en de bouwhoogtes e.d. blijven in stand. Ook het beeldkwaliteitsplan blijft intact. Omdat het om een beperkte aanpassing gaat is het niet nodig een volledig nieuw Omgevingsplan op te stellen.
De BOPA is niet gericht op de locatie van de toe te voegen woningen. Daartoe moet in een later stadium een 2e fase omgevingsvergunning worden aangevraagd. Die vergunning voorziet dan in het bouwplan voor de specifieke woningen zelf. Dan zijn bijvoorbeeld ook de situering en beeldkwaliteit aan de orde.

De gewenste extra woningen zijn een uitwerking van de woningbouwimpuls (WBI) subsidie van €1.070.000 die de gemeente in april 2024 toegekend heeft gekregen van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze subsidie is onderdeel van het Projekt Wentebou Fryslân waarmee aan 11 Friese gemeenten een subsidie is toegekend. De subsidie is gericht op een toename van het aantal betaalbare woningen[1]. Door meer woningen in Lindewijk deelgebied 2 toe te staan kunnen meer betaalbare koop- en huurwoningen worden gerealiseerd.

Het college is beslissingsbevoegd ten aanzien van deze aanvraag omgevingsvergunning, maar er is wel advies van uw raad benodigd. Uw gemeenteraad heeft op 23 november 2021 een lijst vastgesteld waarop bindend adviesrecht van toepassing is. Daaronder valt dit voorstel omdat het gaat om de bouw van meer dan 15 woningen die niet zijn opgenomen in een omgevingsplan, een visie of vastgesteld beleidskader door de gemeenteraad. Daarnaast is participatie verplicht.

Inloopmiddag en reacties
Op 8 juli is een inloopmiddag georganiseerd in het Parochiehuis aan de Lycklamaweg 8-12. Verdeeld over drie tafels waren er 4 gemeentelijke medewerkers beschikbaar om een toelichting te geven op de plannen en om vragen te beantwoorden. Ongeveer 30 mensen hebben de bijeenkomst bezocht. Tot 29 juli kon een schriftelijke reactie worden ingediend. Er zijn in totaal 7 reacties ingediend.

[1] Deze subsidie gaat uit van het toevoegen van 120 betaalbare woningen en een totaal van 196 woningen in Lindewijk deelgebied 2. Alles wat nog ontwikkeld moest worden op het moment van de subsidieaanvraag kon worden meegerekend. Dit aantal wijkt daarom af van het toe te voegen aantal woningen aan Lindewijk deelgebied 2.

ARGUMENTEN

A1 Meer woningen in de Lindewijk is conform het gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid.
Het realiseren van meer betaalbare koop- en huurwoningen sluit aan bij het collegeprogramma 2022-2026. Gezien het landelijke woonvraagstuk zal dit beleidsstandpunt logischerwijs ook weer een prominente plek innemen in de komende collegeperiode. In de gemeentelijke Woonvisie uit 2023 staan 200 woningen gepland voor Lindewijk deelgebied 2. Dit aantal is vervolgens in de regionale woondeal van 3 juli 2025 opgeplust naar 300 woningen.

A2 Extra woningen zijn snel te realiseren
Snelheid is gewenst bij het toevoegen van nieuwe woningen. Omdat alle gronden in de Lindewijk op korte termijn bouwrijp gemaakt worden, is de Lindewijk erg geschikt om woningen toe te voegen op betrekkelijk korte termijn. Wanneer de BOPA is vergund, kunnen de woningen binnen 1 tot 3 jaar worden toegevoegd.

A3 Extra woningen in Lindewijk deelgebied 2 zijn ruimtelijk goed inpasbaar
Aan de 1e fase omgevingsvergunning ligt een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag waarin diverse ruimtelijke aspecten worden onderbouwd zoals bodem, water, geluid, verkeer etc. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Zie verder inhoudelijk de ruimtelijke onderbouwing.
Nb: De paragraaf verkeer uit de ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met het onderzoek van Antea (zie onder A5)

A4 Voorbeeldverkaveling met extra woningen laat zien dat de ruimtelijke kwaliteit van de Lindewijk behouden blijft
De 1e fase omgevingsvergunning legt (nog) niet vast waar de extra woningen komen. De situering en beeldkwaliteit van de woningen komen bij de 2e fase omgevingsvergunning aan orde. Omdat wij op dit moment wel in beeld hebben hoe Lindewijk deelgebied 2 op hoofdlijnen in te richten is een voorbeeldverkaveling opgesteld (bijlage 5). Deze voorbeeldverkaveling voorziet in een doorkijk ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en geeft een reëel beeld van de mogelijke toekomstige indeling wanneer er 80 woningen[2] worden toegevoegd aan Lindewijk deelgebied 2. Daarnaast hebben we een voorbeeldverkaveling voor Lindewijk deelgebied 2 gemaakt, waarop de indeling te zien is indien er geen woningen worden toegevoegd (zie bijlage 6).

De voorbeeldverkaveling met 280 woningen laat zien dat het ritme qua bebouwing kan worden voorgezet als gekeken wordt naar de indeling van Lindewijk deelgebied 1. Het noordelijke deel van Lindewijk deelgebied 2 (Tuindorp) is en blijft gericht op hoofdzakelijk rijwoningen en tweekappers. Het achterste deel (Wonen aan het water) blijft ruim van opzet met grotendeels vrije kavels. Op een paar plekken zijn kleine complexen of rijwoningen toegevoegd in Wonen aan het water.

De verkaveling is richtinggevend bij de uiteindelijke uitwerking van de toe te voegen woningen. Met dien verstande dat de zone langs het spoor mogelijk nog een kleine aanpassing krijgt gericht op wat kleinere kavels en projectmatige bouw.

A5 Verkeersonderzoek toont aan dat de toename van verkeersbewegingen binnen de normen blijft
Er is een aanvullend verkeersrapport opgesteld door Antea om de verkeersstromen in de wijk nader te onderzoeken. Dit rapport is in samenspraak met het project Lycklamaweg opgesteld. Het verkeersrapport van Antea laat zien dat de bestaande verkeerinfrastructuur toereikend is voor een uitbreiding met 100 woningen. Dit laat onverlet dat er extra druk ontstaat wanneer de aantallen

[2] We gaan uit van 78 extra woningen, omdat dit de huidige planning is. Er is een marge aangehouden tot 100 extra woningen zodat bij een lichte verhoging er geen nieuw raadsbesluit hoeft te worden opgehaald.

toenemen. Het grootste knelpunt zit bij westelijke ontsluiting van de Lycklamaweg en de beide basisscholen. De Lycklamaweg is daar druk. Door de aanpassingen die vanuit het project Lycklamaweg worden doorgevoerd wordt er verbetering verwacht op deze kruising. De kruispunten worden aangepast, zodat het hier veiliger wordt voor het verkeer. Met nadruk is hier aandacht voor de fietser.

De afwikkeling van het verkeer vanuit de wijk zal door de aanpassingen op de Lycklamaweg anders gaan verlopen, omdat de voorrangssituatie wordt aangepast. Verkeer vanuit de wijk heeft geen voorrang meer als het de Lycklamaweg op rijdt. Volgens het verkeersrapport van Antea zal de wachttijd bij zowel de westelijk als de oostelijke ontsluiting op de Lycklamaweg iets oplopen, maar binnen de normen blijven. Daarbij is het belangrijk om op te merken dat in het verkeersrapport voor de nieuw te realiseren woningen wordt uitgegaan van een aanzienlijk hoger aantal (aannames van) verkeersbewegingen per woning dan op basis van de verkeerstellingen in de huidige situatie wordt verwacht.

Er is in het verkeersrapport van Antea gekeken naar de mogelijkheid om een nieuwe uitvalsweg vanaf de oostelijke Grote vuurvlinder te realiseren. Het gaat dan om een directe aansluiting van de Grote vuurvlinder op de rotonde (zogenaamde “bypass”). De conclusie van het rapport is dat er geen aanleiding is om deze ontsluiting verder te onderzoeken, omdat het verkeer via de bestaande oostelijke ontsluiting ook in de toekomstige situatie goed kan afvloeien.

A6 Geen nadeelcompensatie verwacht
Er is een risicoanalyse uitgevoerd door een onafhankelijk adviseur (bureau Thorbecke) ten aanzien van de kans op nadeelcompensatie (planschade). Daarbij is de voorbeeldverkaveling als uitgangspunt genomen. De uitkomst van de risicoanalyse is dat de kans op nadeelcompensatie als nihil wordt ingeschat.

A7 Een groter aantal woningen in Lindewijk deelgebied 2 werd bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2021 al overwogen.
Het stedenbouwkundig plan voor Lindewijk deelgebied 2 uit 2020 ging al uit van een verkaveling met meer dan 300 woningen. Omdat de provinciale cijfers destijds onvoldoende groeimogelijkheden boden voor Wolvega, is in 2021 een maximum van 200 woningen opgenomen in het bestemmingsplan.

A8 Bij de huidige inrichting van Lindewijk deelgebied 2 is al vooruitgelopen op het toevoegen van betaalbare woningen
Er zijn al flink wat betaalbare woningen gerealiseerd of gepland in Lindewijk deelgebied 2. Omdat de vraag groot is, is er al een voorschot op het aantal betaalbare woningen genomen.
Wanneer het aantal woningen niet kan worden uitgebreid zullen er in de toekomstige uitwerking alleen nog woningen op ruime kavels kunnen worden opgenomen. Zie de voorbeeldverkaveling “200 woningen Lindewijk 2” in bijlage 6.

KANTTEKENINGEN
1 Verkeerseffecten laat zich lastig voorspellen
De meest nauwkeurige benadering van verkeerseffecten ten gevolge van een ontwikkeling kunnen met een zogenaamd verkeersmodel zichtbaar worden gemaakt. Een verkeersmodel is kostbaar en is niet beschikbaar voor Wolvega. In het verkeersonderzoek is daarom door Antea middels een eigen “tool” een berekening gemaakt van de verwachte verkeerseffecten. Op grond van de cijfers uit het onderzoek is de toename van het aantal woningen uitvoerbaar. De feitelijke verkeerstellingen van de laatste jaren geven overigens een positiever beeld dan de cijfers die uit de tool van Antea naar voren komen.

2 Bypass effectief bij 1-richtingsverkeer
Indien toch blijkt dat er verkeersproblemen ontstaan, dan zou de bypass bij de oostelijke ontsluiting nog verder kunnen worden onderzocht. Het effect van de bypass zal bij de westelijke ontsluiting echter pas goed merkbaar zijn als er aanvullende maatregelen worden getroffen binnen de Lindewijk

die het verkeer in oostelijke richting ‘dwingen’. Hierbij kan worden gedacht aan het instellen van 1-richtingsverkeer in een deel van de Lindewijk of nog verdergaande maatregelen in de vorm van ‘knips’. Dan wordt het verkeer namelijk gedwongen gebruik te maken van de oostelijke ontsluiting en wordt de westelijke ontsluiting ontlast.
We zullen evengoed voor de zekerheid de gronden waarop de bypass gerealiseerd kan worden, reserveren tot na afronding van de Lindewijk.

AANPAK/UITVOERING
Na het voorlopig instemmend advies van uw raad, wordt de ontwerp vergunning voor 6 weken ter inzage gelegd.
Indien er zienswijzen worden ingediend, dan worden die voorgelegd aan het college en zal uw raad vervolgens worden gevraagd om een definitief advies.
Indien er geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt het voorlopig advies definitief en kan de vergunning worden verleend.

COMMUNICATIE
De terinzage legging van de ontwerp vergunning wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

DUURZAAMHEID
De toekomstige inrichting cq. leefomgeving van deelgebied 2 verandert (enigszins) door de toename van het aantal woningen. De kwaliteit van de leefomgeving blijft echter goed en de extra betaalbare woningen zijn uiteraard van meerwaarde voor de betreffende doelgroep.
Bij de betaalbare woningen geldt de wettelijke norm als het gaat om duurzaamheid. In het duurdere segment zal per projectdeel worden bepaald of er extra eisen kunnen worden gesteld.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
De toevoeging van 100 extra woningen, waarvan een groot deel betaalbaar, heeft invloed op de grondexploitatie. Betaalbare woningen leveren per m² minder opbrengst op dan vrije kavels. Daarnaast zijn voor deze woningen extra voorzieningen nodig, zoals parkeerplaatsen. Dit leidt tot hogere kosten en minder uit te geven (verkoopbare) m². De opbrengsten uit grondverkoop dalen hierdoor, terwijl de kosten toenemen. Om dit te compenseren is deels de WBI-subsidie beschikbaar.

In de huidige grondexploitatie is al rekening gehouden met een toename van woningen in Lindewijk deelgebied 2 (227 woningen per 1-1-2024 en 247 woningen per 1-1-2025). De geactualiseerde grondexploitatie (per 1-1-2026) zal het financiële effect van de extra woningen inzichtelijk maken. De geactualiseerde grondexploitaties worden vastgesteld in de laatste raadvergadering voor het zomerreces.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
MUTTER VAN DER GRAAF

Zaaknummer:

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

a. Voorlopig instemmend te adviseren ten aanzien van de aanvraag 1e fase omgevingsvergunning voor de realisatie van 100 extra woningen in Lindewijk deelgebied 2;
b. Indien en voor zover er geen zienswijzen tegen de 1e fase ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend, dit raadsbesluit te beschouwen als bindend advies voor definitieve vergunningverlening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 januari 2026
de griffier, de voorzitter,