

Zaaknummer: 0098192837
Documentnummer: 0098696830



Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hanneke Zonderland
Griffier	0561-691220
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	3
Begrotingswijziging	
Stukken ter inzage	

ONDERWERP
Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Heerenveenseweg 156-174

REDEN VOORSTEL
☒ Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM
a. In te stemmen met de 'zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Heerenveenseweg 156-174 Wolvega' en de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deel ongegrond te verklaren;
b. Het bestemmingsplan Heerenveenseweg Wolvega, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPHeerenveenseweg-VG01, gewijzigd vast te stellen;
c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
d. Het besluit hogere waarde wet geluidhinder vast te stellen;
e. Het beeldkwaliteitsplan Heerenveenseweg vast te stellen als beleidsregel, waarmee het de regels in de welstandsnota vervangt voor deze locatie.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

- Bijlage 1: Bestemmingsplan Heerenveenseweg 156-174 Wolvega (0098699624)
Bijlage 2: Zienswijzennota bestemmingsplan Heerenveenseweg 156-174 Wolvega (0098699217)
Bijlage 3: Besluit hogere waarde wet geluidhinder (0098699220)
Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan Heerenveenseweg 156-174 Wolvega (0098699627)

Aan de gemeenteraad

INLEIDING

De locatie aan de Heerenveenseweg betreft een perceel met grasland met op dit moment de mogelijkheid om 3 vrijstaande woningen te bouwen. De kavels voor vrijstaande woningen hebben een aantal jaren te koop gestaan. Vanwege de destijds geringe interesse in de kavels en vervolgens de oorlog in de Oekraïne, heeft het college in 2022 besloten om de locatie aan de Heerenveenseweg in Wolvega in te zetten als tijdelijk locatie voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Er staan op dit moment 9 chalets op het achterste gedeelte van het perceel voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Ten tijde van de tijdelijke opvanglocatie is besloten dat het wenselijk is op de locatie permanente woningbouw te realiseren in de vorm van sociale huurwoningen. Dit in lijn met de hierover gemaakte regionale afspraken.

Ten behoeve van de realisatie van permanente sociale huurwoningen is in 2023 een bestemmingsplan procedure opgestart en is er een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 13 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ingediend, een zienswijze van de Provincie en een zienswijze van Wetterskip Fryslân. Vervolgens zijn we aan de slag gegaan om de zienswijzen te verwerken. Het stedenbouwkundig plan moest hierop aangepast worden.

Met dit voorstel wordt aan u gevraagd om in te stemmen met de zienswijzennota, het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarde. Zie bijlagen.

ARGUMENTEN

a.1 Er is een zienswijze ingediend door de Provincie en Wetterskip Fryslân

De voorliggende planopzet is gedeeld met de Provincie en het Wetterskip. Door de krappe planning eind 2023 i.v.m. inwerkingtreding van de omgevingswet heeft alleen de Provincie kunnen reageren op het plan. Niet alle opmerkingen konden daarna in de korte tijd die er was verwerkt worden. Daarom is er een zienswijze ingediend door de Provincie en Wetterskip Fryslân op het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens zijn we met de zienswijzen aan de slag gegaan en is het plan hierop aangepast. Het plan is daarna nog een keer voorgelegd aan de Provincie en Wetterskip Fryslân. Hierop hebben ze beiden aangegeven dat hun opmerkingen uit de zienswijzen voldoende zijn verwerkt in het huidige plan. Zie bijlage voor de zienswijzennota.

b.1 Het plan voldoet aan de gemeentelijke kaders

In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijhorende bijlagen (onderzoeken) is het plan onderbouwd. Er wordt uitgelegd waarom het plan aan de wetgeving voldoet. Het plan wordt daarom door ons uitvoerbaar geacht. De ontwikkeling voldoet ook aan de spelregels van de omgevingsvisie (de 'Weststellingwerf Stellingen'). Vooral omdat het plan bijdraagt aan het versterken van de woningvoorraad in Wolvega. Ook is er sprake van wel overwogen woningbouwsegment waarbij 13 sociale huurwoningen worden toegevoegd.

Het plan valt binnen de contouren van het bestemmingsplan Wolvega. Het gaat daarom volgens ons eigen beleid om een inbreidingslocatie. Het plan valt wel net buiten de rode contouren van de Provincie, deze rode contouren stoppen bij de Smalle Weegbree. Er is afgesproken met de Provincie dat er vrij gebouwd mag worden in Noordwolde en Wolvega, daar valt dit plan daarom niet onder. Maar omdat het plan wel aansluit op de contouren van Wolvega is het plan wel uitvoerbaar binnen het Provinciale beleid.

b.2 Er is participatie uitgevoerd met de omwonenden

De gemeente Weststellingwerf heeft een inloopavond georganiseerd op maandag 27 november 2023. Ook Woon Friesland was aanwezig om vragen te beantwoorden over de huurwoningen. Alle omwonenden konden de concept plannen inzien en hun mening geven over de plannen. Er zijn enkele opmerkingen gemaakt die zijn meegenomen in het definitieve stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan. Alle omwonenden waren uitgenodigd voor de inloopavond, op de inloopavond zijn circa 20 mensen afgekomen. Verder zijn de omwonenden in 2024 en 2025 op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen en de voortgang van het project. Bij ontwikkelingen kregen de omwonenden een brief, de ontwikkelingen werden ook geplaatst op de projectpagina op de gemeentelijke website (<https://www.weststellingwerf.nl/nieuwbouw-heerenveenseweg>).

b.3 Het plan zorgt voor doorstroming om de woningmarkt.

Door 13 sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningmarkt van Weststellingwerf krijgen 13 woningzoekenden een (nieuwe) woning in de gemeente. Dit zorgt er voor dat er op andere locaties woningen vrij kunnen komen. Door 13 sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningmarkt van Weststellingwerf wordt de druk op de woningmarkt in kleine mate verlicht.

b.4 Het aantal woningen voor dit plan past binnen de regionale woondeal

In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân wordt voor de regio Zuidoost Fryslân uitgegaan van een totaal aantal van 4.680 nieuwbouwwoningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor de gemeente Weststellingwerf wordt daarbij uitgegaan van minimaal 500 woningen. De gemeente heeft hiervoor sleutelprojecten aangedragen aan het begin van 2023. Voor het plan aan de Heerenveenseweg in Wolvega zijn voor de regionale woondeal 13 woningen gereserveerd. Het plan past daarmee binnen de gemaakte afspraken tussen gemeente en provincie.

b.5 De woningen worden niet gefaseerd gebouwd

Toen het plan ontwikkeld werd was het idee om eerst alleen het voorste gedeelte van de kavel te bebouwen. Onder andere daarom zijn de chalets voor tijdelijke huisvesting op het achterste gedeelte van de kavel geplaatst. Nu blijkt dat er te weinig ruimte is om eerst alleen de woningen aan de voorzijde te bouwen. Daarnaast is het ook niet wenselijk dat de Oekraïense vluchtelingen voor een lange tijd op een bouwterrein wonen. Ook is het niet uitvoerbaar qua kosten om gefaseerd te bouwen. Gefaseerd bouwen is veel duurder dan alle woningen in een keer bouwen op het perceel. Om bovenstaande redenen worden de 13 huurwoningen in een keer gebouwd.

c.1 Er wordt een koopovereenkomst gesloten met de corporatie

De bouwrijpe kavels voor de sociale huurwoningen worden verkocht aan de corporatie. Het kostenverhaal is geborgd via de verkoopprijs van de bouwrijpe kavels aan de corporatie. Het opstellen van exploitatieplan is daarmee niet nodig.

d.1 Er is een besluit hogere waarde opgesteld om de woningen te kunnen bouwen

Er worden negen woningen gebouwd aan de Heerenveenseweg. Omdat het gaat om een drukke weg waar 50 km per uur gereden mag worden is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er een besluit hogere waarde genomen moet worden door het college om de woningen op deze locatie te kunnen bouwen, hiervoor is een besluit opgesteld. Vanuit het Bouwbesluit wordt geëist dat het binnen niveau van een woning maximaal 33 dB is. Daarom zal er tijdens de bouwvergunning onderbouwd worden hoe een goed binnen niveau bereikt wordt.

e.1 Vaststellen van een beeldkwaliteitsplan vereist

In de welstandsnota valt het plangebied onder "landelijk gebied". Een woongebied levert strijd op met de bijhorende welstandsbepalingen. Zonder die aanpassing kan geen positief welstandsadvies worden verkregen op de voor de woningen benodigde omgevingsvergunningen.

Over de wijze van aanpassen is vooroverleg gevoerd met de welstandscommissie. Uit dit overleg kwam naar voren dat er een beeldkwaliteitsplan vastgesteld moet worden voor het plangebied. Door een nieuw beeldkwaliteitsplan vast te stellen is er meer mogelijk op het gebied van duurzaamheid en

duurzame materialen. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door het bureau RHO, het beeldkwaliteitsplan staat in de bijlage van dit voorstel.

e.2 Het beeldkwaliteitsplan geeft het gebied een eigen kwaliteitskader

Er waren twee opties om het welstandbeleid voor dit perceel te wijzigen. Een aanpassing van de huidige welstandsnota of het maken van een beeldkwaliteitsplan. Omdat het gaat om een buurt met 13 huurwoningen met een eigen identiteit was het meest logisch om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen voor het perceel. De ruimtelijk kwaliteitskaders in het beeldkwaliteitsplan geven ook meer mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid en materiaalgebruik dan onze huidige welstandsnota.

KANTTEKENINGEN

b.1 Er wonen nu vluchtelingen

Voor de huidige bewoners van de opvanglocatie moet nieuwe huisvesting worden gevonden. Er wordt gewerkt aan een nieuwe tijdelijke opvanglocatie waar onder andere de huidige 9 chalets opnieuw kunnen worden geplaatst. Afhankelijk van het tijdsplan van de ontwikkeling van deze nieuwe locatie en het moment van ontmanteling van de opvanglocatie aan de Heerenveenseweg, kunnen de huidige bewoners op de nieuwe locatie huisvesting krijgen. Anders zal een alternatieve tijdelijke opvanglocatie voor deze bewoners moeten worden gevonden.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling door de gemeenteraad volgt nog zes weken beroepstermijn. Dit houdt in dat iemand die een zienswijze heeft ingediend de mogelijkheid heeft om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

COMMUNICATIE

Het bestemmingsplan 'Wolvega - Heerenveenseweg 156-174' wordt bekend gemaakt via de standaard publicatiemiddelen van de gemeente en wordt 6 weken ter inzage gelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer van dit ontwerpbestemmingsplan is: NL.IMRO.0098.BPHeerenveenseweg-VG01

Communicatie met omwonenden

Tijdens de inloopavond op 27 november 2023 zijn de omwonenden geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan en het concept ontwerp. In samenwerking met team communicatie is in 2024 en 2025 de communicatie verder opgepakt en zijn de omwonenden op de hoogte gehouden door het versturen van nieuwsbrieven. De buurtbewoners worden weer op de hoogte gebracht wanneer de raad heeft ingestemd met het plan doormiddel van een nieuwsbrief. Na vaststelling in de gemeenteraad wordt er ook een persbericht gepubliceerd. Verder is er een projectwebpagina opgericht waarop de actuele ontwikkelingen te volgen zijn voor de omwonenden:

<https://www.weststellingwerf.nl/nieuwbouw-heerenveenseweg>. De Oekraïense vluchtelingen die in de chalets wonen op de kavel zijn tijdens de procedure ook op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

DUURZAAMHEID

Er worden 13 duurzame woningen gebouwd op het perceel aan de Heerenveenseweg. De woningen worden verwarmd doormiddel van een warmtepomp. Ook komen er zonnepanelen op de woningen. Omdat de woningen duurzaam zijn hebben de nieuwe bewoners een lage energierekening. Ook wordt er in het plan gedacht aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Er wordt groen toegevoegd in het plan dat zorgt voor verkoeling in de zomer en een wadi wordt gerealiseerd om te zorgen voor voldoende waterberging. In het plan wordt gebruik gemaakt van groene erfafscheidingen. Ten slotte wordt er zoveel mogelijk natuur inclusief gebouwd, voorbeelden hiervan zijn nestvoorzieningen voor vleermuizen en vogels.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Wolvega – Heerenveenseweg 156-174' maakt onderdeel uit van het exploitatiegebied van grondexploitatie 'De Plantage'. Met de opbrengst van de

grondverkoop kunnen de ontwikkelingskosten van deze locatie (bestemmingsplan inclusief onderzoeken, stedenbouwkundig ontwerp en bouw- en woonrijp maken) grotendeels worden gedekt. Het geraamde saldo aan kosten wat niet wordt gedekt vanuit de grondverkoop bedraagt ca. € 20.000. Dit is passend binnen het door de raad vastgestelde krediet van grondexploitatie 'De Plantage'. De ontwikkeling van deze locatie leidt derhalve niet tot een aanvullend benodigd krediet.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,	
de secretaris,	de burgemeester,
MUTTER	VAN DE NADORT

Zaaknummer:

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

b e s l u i t

- a. In te stemmen met de 'zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Heerenveenseweg 156-174 Wolvega' en de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deel ongegrond te verklaren;
- b. Het bestemmingsplan Heerenveenseweg Wolvega, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPHeerenveenseweg-VG01, gewijzigd vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- d. Het besluit hogere waarde wet geluidhinder vast te stellen;
- e. Het beeldkwaliteitsplan Heerenveenseweg vast te stellen als beleidsregel, waarmee het de regels in de welstandsnota vervangt voor deze locatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19-05-2025,
de griffier, de voorzitter,