gemeente ooststellingwerf

Contactpersoon : [redacted]
Telefoonnummer : [redacted]
Ons kenmerk : PRV-2021-4855

[redacted]

Onderwerp: Principeverzoek bouw twee ecologische woningen 't West [redacted] Donkerbroek

[redacted] december 2021

[redacted]

Op 6 mei 2021 diende u namens [redacted] een principeverzoek in. U vroeg [redacted] aan ons college om mee te werken aan de bouw van twee ecologische woningen op het perceel 't West 24 in Donkerbroek.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Wij kunnen voor het bouwplan gemotiveerd afwijken van het bestemmingsplan of aan de raad voorstellen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Collegebesluit
Op 23 november 2021 besloten wij:

1. In principe mee te werken aan de bouw van twee ecologische woningen op het perceel 't West 24 in Donkerbroek;
2. Daarbij als voorwaarde op te nemen dat het plan wordt uitgewerkt op een manier die goed past in de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het bebouwingslint;
3. De raad met een mededeling te informeren over de consequenties voor het woningbouwprogramma
4. De principemedewerking te verlenen voor de duur van twee jaar.

Overwegingen
Met betrekking tot dit besluit heeft ons college het volgende overwogen:

Het initiatief sluit aan bij een ambitie van het college en de raad
Het gemeentebestuur heeft o.a. als ambitie om in te zetten op verduurzaming van vastgoed en daarvoor ruimte te bieden aan experimentele woningbouw. Het plan is experimenteel van karakter. Het idee van de initiatiefnemer is om eerst een ecologische woning voor zichzelf te bouwen. Uiteindelijk wil hij een tweede woning bouwen en verkopen.

Het bouwplan is experimenteel van karakter, omdat de woningen gebouwd worden van natuurlijk materiaal. Er wordt nog maar incidenteel op deze wijze gebouwd. De woning van initiatiefnemer krijgt een houten constructie met strobouwmuren die aan de binnenzijde worden afgewerkt met leem en aan de buitenzijde met kalkstuc. Deze woning bestaat voor 95 procent uit natuurlijk recyclebaar materiaal. Voor het overige worden materialen uit andere projecten hergebruikt. Hierdoor is er sprake van circulair bouwen. De woning krijgt een extreem goede isolatie en ruime dakoverstekken. De overstekken houden de hitte in de zomer buiten, maar laten de zon in de winter juist wel binnen. Er is op die manier nog maar een kleine energievraag, die opgewekt zal worden met duurzame energie. Het doel is om de woningen ook zelfvoorzienend te maken op het gebied van afval en water.

Het initiatief past in het gemeentelijk beleid
De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG). Het is een buitenstedelijke locatie waar in principe geen plannen met woningen toegestaan zijn. Inbreiden (bouwen binnen het BSG) moet volgens het

[redacted]

gemeentelijk beleid gaan voor uitbreiden (bouwen buiten het BSG). Desondanks kan dit plan voldoen aan het beleid. Het plan scoort namelijk veel punten in het door de raad vastgestelde ´Afwegingskader Woningbouw Ooststellingwerf´. Dit wordt veroorzaakt door een aantal kenmerken van dit plan:

- Dit is een herontwikkeling waarmee kwaliteitswinst kan ontstaan (dit moet nog wel nader uitgewerkt worden, zie beslispunt 2 en het daarbij horende argument onder 2.1).
- De woningen scoren maximaal op duurzaamheid (energieneutraal en circulair materiaalgebruik)
- De woningen zijn grondgebonden en levensloopbestendig, waardoor ze een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt.

Het is mogelijk om een extra woning op deze locatie te realiseren door vooruit te lopen op de nieuwe regionale woningbouwafspraken

Op basis van de lopende regionale woningbouwafspraken (2016-2026) is een uitvoeringsprogramma woningbouw opgesteld (vastgesteld december 2019). Omdat deze afspraken betrekking hadden op een beperkt aantal woningen, konden de meeste woningbouwplannen toen niet doorgaan. Voorliggend plan is destijds dan ook niet inhoudelijk beoordeeld, maar puur afgewezen vanwege het ontbreken van woningbouwruimte. Op basis van de lopende onderhandelingen over nieuwe regionale woningbouwafspraken 2020-2030, lijkt er meer ruimte te ontstaan voor woningtoevoegingen. Ook buitenstedelijk komt er ruimte, al blijft dat wel beperkt. Vooruitlopend op de formele bekrachtiging van die woningbouwafspraken, is dit initiatief aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft hierbij opgemerkt dat voor de toe te voegen woning woningbouwruimte beschikbaar moet zijn. Door nu vooruit te lopen op de nieuwe woningbouwafspraken en de locatie te zijner tijd op te nemen in een woningbouwprogramma, kan meegewerkt worden aan dit plan.

De provincie stelt nadrukkelijk een voorwaarde aan het plan

De provincie ziet mogelijkheden in het plan, omdat er in de Verordening Romte (en toekomstige Omgevingsverordening) ruimte is voor bouwplannen die een bebouwingslint versterken. Volgens de provincie moet er nog beter gemotiveerd worden waarom dit plan het bebouwingslint daadwerkelijk verbetert. Als de onderbouwing niet goed gemaakt kan worden, zal er niet aan het plan meegewerkt worden.

Volgens de provincie moet er een analyse plaatsvinden van de landschappelijke ■ cultuurhistorische waarden (artikel 2.1.1 Verordening Romte). Zo moet worden bekeken of de bestaande boerderij en/of het bebouwingslint cultuurhistorisch waardevol is. De Structuurvisie Grutsk op ‘e Romte en de CHK-kaarten kunnen daarvoor belangrijke bronnen zijn. Bij nieuwe plannen moet worden gemotiveerd op welke wijze het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het lint (artikel 1.3.1. onder a Verordening Romte). Als de boerderij waardevol is dan ligt het voor de hand dat eerst wordt bekeken of de boerderij behouden kan worden. Is de boerderij duidelijk niet te behouden dan moet vervolgens worden bekeken welke nieuwe opzet het beste binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het lint past. Initiatiefnemer stelt dat de boerderij niet te behouden is, maar moet dit nog wel verder motiveren voor de provincie.

Na het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing ziet de provincie het plan graag als vooroverleg terug. De provincie beoordeelt dan of er een goede motivering is gegeven en of de nieuwe situatie geen afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Deze voorwaarde brengt met zich mee dat wij initiatiefnemer als tip geven om een landschapsdeskundige een hoofdopzet van de perceelindeling en beplantingsstructuren te laten maken die past bij de historie van de plek en de omgeving.

Hiermee wordt de raad tijdig voldoende geïnformeerd

Dit plan wordt na de aanvraag om omgevingsvergunning of het verzoek om een herziening van het bestemmingsplan voorgelegd aan de raad. Het is onwenselijk als dat de eerste keer is dat de raad kennis neemt van het plan, omdat het gaat om het toevoegen van een woning in het buitengebied. Door nu een informerende notitie te sturen, wordt de raad tijdig geïnformeerd.

Borgen van ecologische bouw voor beide woningen kan lastig zijn

Als een bestemmingsplan of omgevingsplan voor de locatie gemaakt wordt, is het moeilijk om daarin te borgen dat de woningen ook daadwerkelijk circulair en energieneutraal gebouwd gaan worden. Dit kan beter geborgd worden door via een omgevingsvergunning-traject te werken. Initiatiefnemer kan dan beide woningen in detail uitwerken en daarvoor een omgevingsvergunning vragen.

De tweede woning bouwen op deze plek past niet bij het uitgangspunt inbreiden voor uitbreiden
Ondanks deze strijdigheid, zijn er andere specifieke argumenten om hier toch mee te werken. De ruimte is er vanuit het provinciaal beleid. Eerder is in onze gemeente ook gebruik gemaakt van artikel 1.3.1 van de Verordening Romte om een extra woning toe te voegen ter verbetering van een bebouwingslint. Dat was voor een bouwplan aan de Wester Es nabij de Trefkerk in Appelscha. Ook in dat plan is een nadere onderbouwing gemaakt van de planopzet.

Deze uitspraak geldt voor twee jaar
De principemedewerking is voor de duur van twee jaar. Dit betekent dat er binnen twee jaar na het collegebesluit een omgevingsvergunning moet zijn aangevraagd of een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. De aanvraag moet uiterlijk op 1 december 2023 ontvangen zijn. Het bedrag van de leges voor het principeverzoek brengen we in mindering op de leges voor de omgevingsvergunning. Als u binnen die termijn geen gebruik maakt van de uitspraak, kunt u om een nieuwe uitspraak vragen. U betaalt dan opnieuw leges. Houdt er dan rekening mee dat het college (bijvoorbeeld door tussentijds gewijzigd beleid) een andere uitspraak kan doen.

Juridische gevolgen
Het collegebesluit van 23 november 2021 is geen besluit in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht. Het besluit heeft daarom bestuursrechtelijk geen rechtsgevolg. Dit betekent dat u tegen ons besluit op uw principeverzoek geen bezwaar of beroep kunt instellen. Als u een voor beroep vatbare beslissing wenst kunt u een via www.omgevingsloket.nl een omgevingsvergunning bij ons college aanvragen

Vragen?
Voor vragen over deze brief kunt u contact opnemen met [redacted]

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

[redacted]

secretaris burgemeester