gemeente
Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	0098218114
Documentnummer	0098609377
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	0561-691220
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

RV projectomgevingsvergunning Zandweegbree 21 Wolvega

REDEN VOORSTEL

☒ Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. een voorlopige verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning zaaknr. Z2023-00006657;
b. te besluiten dat, indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring;
c. Na de besluitvorming door de raad de ontwerp - omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende 6 weken ter inzage te leggen

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning Z2023-00006657 (0098609358)
2. Ruimtelijke Onderbouwing Zandweegbree 21 Wolvega (0098608830)
3. Bouwtekeningen bouwplan Zandweegbree 21 Wolvega (0098608816)
4. Verkooptekeningen De Plantage (0098608817)
5. Bouwvlak Zandweegbree 21 (0098608819)
6. Ontwerpbesluit projectomgevingsvergunning Zandweegbree 21 Wolvega Z2023-00006657 (0098611307)

gemeente
Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
Bedrijventerrein De Plantage ligt aan de noordoostkant van Wolvega, omgeven door groen en water. Je treft er een levendige mix aan van grote en kleinere bedrijven. Aan de rand van het bedrijventerrein De Plantage ligt een fors te ontwikkelen perceel. Dit perceel, kadastraal bekend als perceel 11929 is gelegen tussen de rotonde aan de Heerenveenseweg en de Zandweegbree. De initiatiefnemer heeft het perceel Zandweegbree 21 (kavel 17 en 19 volgens verkooptekening) in optie en een vergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van een bedrijfspand. Vanwege de afmetingen van het bedrijfspand is het niet mogelijk om het pand in het geheel in het bouwvlak te plaatsen.

ARGUMENTEN
A1) Het initiatief op dit perceel wordt gezien als positieve ontwikkeling
Perceel 11929 is aangewezen als zichtlocatie. Als gevolg hiervan stelt de gemeente aanvullende eisen aan de invulling van het perceel. De initiatiefnemer heeft hier samen met de architect, de aannemer, een stedenbouwkundig bureau en de gemeente op zeer gepaste wijze invulling aan gegeven. Het bedrijf is al decennialang gevestigd in Wolvega en ziet in dit perceel de uitgelezen mogelijkheid om uit te breiden. Als gevolg van de geleverde inspanning is een kwalitatief hoogwaardig plan tot stand gekomen.

A2) Afwijken van het bouwvlak is noodzakelijk om het bouwplan te realiseren
In het bestemmingsplan 'De Plantage en omgeving' uit 2013 is voor dit perceel een smal, langwerpig bouwvlak ingetekend. Het oorspronkelijke idee was dat deze locatie geschikt zou zijn voor de realisatie van kantoorruimtes, georiënteerd richting de rotonde Heerenveenseweg. De vraag naar kantoorruimtes is de afgelopen jaren echter fors afgenomen.

Initiatiefnemer wil op deze locatie een bedrijfspand met eigentijdse uitstraling realiseren. Het bedrijfspand bestaat uit twee afzonderlijke delen: een fabrieksgedeelte en een kantoorgedeelte. Het fabrieksgedeelte is opgedeeld in twee visueel onderscheidbare volumes, verbonden door een tussenlid. In het fabrieksgedeelte vindt onderhoud plaats aan carrosserieën van vrachtwagens en aanhangwagens. De omvang van deze voertuigen vraagt om een bedrijfspand met specifieke afmetingen en voldoende ruimte op het terrein om te manoeuvreren. Het bouwvlak, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, sluit hier niet goed bij aan.

A3) De ontwikkeling past binnen het provinciaal- en gemeentelijk beleid
In de Verordening Romte 2014 staat dat bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein geldt dat een plan moet voorzien in een directe, concrete behoefte van bedrijven die passen bij de aard en schaal van de betreffende kern en er moet worden gegarandeerd dat de bedrijven goed worden geïntegreerd op het gebied van milieu, ontsluiting en landschappelijke inpassing. Het plan voldoet hieraan.
In de omgevingsvisie van de gemeente Weststellingwerf is opgenomen dat er duurzaam wordt omgegaan met de ruimte en er gebouwd wordt binnen de kernen. Daarnaast moet de ontwikkeling van voorzieningen en bedrijven bijdragen aan onder meer de leefbaarheid, herkenbaarheid en identiteit. De ontwikkeling past hierbij: initiatiefnemer is al bijna 100 jaar verbonden aan Wolvega
en geeft identiteit aan Weststellingwerf. Het plan is binnen de bestaande kernen en passend bij het bedrijventerrein De Plantage.

A4) Er heeft afstemming met de direct omwonenden plaatsgevonden
Bij de totstandkoming van het ontwerp heeft afstemming met de direct omwonenden plaatsgevonden. De bewoners van Heerenveenseweg 106 gebruiken een pad langs het te ontwikkelen perceel als ontsluiting vanuit hun tuin, uitsluitend te voet en te paard. Er is een alternatief pad overeengekomen, zodat zij gebruik kunnen blijven maken van een ontsluiting aan de achterzijde van hun perceel Heerenveenseweg 106.

A5) Het bouwplan is integraal afgestemd
In de zomer van 2023 is het initiatief middels een gezamenlijk bijeenkomst met onder andere specialisten van groen, ecologie, water, verkeer en vastgoed integraal afgestemd. De integrale afstemming in een vroeg stadium heeft bijdragen aan de kwaliteit van het voorliggende plan.
Daarnaast is er reeds een positief welstandsadvies afgegeven.

KANTTEKENINGEN
Dit voorstel kent geen negatieve gevolgen. Wanneer er niet kan worden afgeweken van het bouwvlak is het aannemelijk dat het beoogde bouwplan geen doorgang zal vinden.

AANPAK/UITVOERING
Nadat het college instemt met dit voorstel en de raad de voorlopige verklaring van bedenkingen afgeeft worden stukken ter inzage gelegd.

COMMUNICATIE
De initiatiefnemer heeft participatie uitgevoerd bij de directe omwonenden. Het plan is bekend bij de direct omwonenden. Na besluit van de raad volgt publicatie en de mogelijkheid tot beroep.

DUURZAAMHEID
Het pand zal verduurzaamt worden door o.a. de toepassing van PV-panelen
en biodiversiteit op het terrein.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
Er is een planschade overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. De kosten die gemoeid zijn met deze ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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

de secretaris,
PAANS

de burgemeester,
VAN DE NADORT

Registratienummer: 0098218114

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

b e s l u i t

a. een voorlopige verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning zaaknr. Z2023-00006657;
b. te besluiten dat, indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring;
c. Na de besluitvorming door de raad de ontwerp - omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende 6 weken ter inzage te leggen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van, 10 juni 2024

de griffier, de voorzitter,