gemeente
Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	0098138089
Documentnummer	0098374647
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	2
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

Nieuwbouw van drie geschakelde woningen - Venepad Oosterstreek

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, zaaknummer OV-2021-3334 (de nieuwbouw van 3 geschakelde woningen);
b. Indien geen zienswijzen worden ontvangen tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Aanvulling op anterieure overeenkomst uit 2013 (0098374642)
2. Ruimtelijke onderbouwing (0098374643)

gemeente
Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
De bouw van 12 woningen aan het Venepad te Oosterstreek is met het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan Hooltpad Zuid Oosterstreek op 30 mei 2013 planologisch mogelijk gemaakt. Van de 12 woningen zijn er sindsdien inmiddels 10 gebouwd en/of vergund. De laatste twee woningen die nog gebouwd moeten worden zijn vrijstaande woningen. Plaatselijk Belang Oosterstreek heeft aangegeven dat er op dit moment meer behoefte is aan starterswoningen. Zij hebben de gemeente daarom verzocht de laatste twee nog te bouwen vrijstaande woningen te vervangen door 3 onder 1 kap rijtjeswoningen. Deze woningen zijn goedkoper en hierdoor beter geschikt voor starters, wat aansluit op de wensen van het dorp.

Op grond van het vigerende wijzigingsplan kunnen er in totaal 12 woningen worden gebouwd. Met het vervangen van twee vrijstaande woningen door 3 onder 1 kap rijtjeswoningen worden er echter in totaal 13 woningen gebouwd. Om de bouw van 1 extra woning mogelijk te kunnen maken heeft de initiatiefnemer verzocht een procedure projectomgevingsvergunning in de zin van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op te starten. Naast de vergunningsplichtige activiteit planologisch strijdig gebruik wordt de omgevingsvergunning tegelijkertijd tevens aangevraagd voor de activiteit bouwen.

ARGUMENTEN
a1 Ontwikkeling voorziet in een sterke behoefte
Sinds het vaststellen van het wijzigingsplan in 2013 is de vraag naar woningen enorm toegenomen. Er is in Oosterstreek vooral ook behoefte aan betaalbare starterswoningen voor jonge gezinnen. Veel mensen vinden het prettig om in het dorp te blijven wonen waar ze zijn opgegroeid. De huidige woningen zitten al geruime tijd vol en er is lokale vraag naar extra woningen.
Met de uitbreiding zal er een extra gezin in Oosterstreek kunnen wonen.

a1 De omzetting naar een ander type woningen past beter bij de lokale behoefte
Door een extra woning te bouwen op hetzelfde perceel, kun je meer gezinnen voorzien van een woning. Maar de aanvullende winst voor Oosterstreek is dat er 3 (goedkopere) starterswoningen worden gerealiseerd in plaats van 2 (duurdere) vrij staande woningen. Er ontstaat een gevarieerder aanbod in verschillende prijsklassen waardoor ook jonge mensen uit het dorp meer kans hebben om in Oosterstreek te blijven wonen.

a3 Plan voldoet aan de omgevingsvisie
De ontwikkeling is conform de uitgangspunten van de gemeentelijke Omgevingsvisie, zoals vastgesteld door de raad op 12 juni 2019. Er wordt voldaan aan de Weststellingwerf Stellingen. Onder andere valt daartoe te benoemen dat het een initiatief is dat past binnen de landelijk identiteit van Weststellingwerf, dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het herkenbaar houden van het landschap.

a4 De ontwikkeling wordt voorzien van een goede ruimtelijke inpassing
De landschappelijke inpassing zoals afgesproken in het wijzigingsplan Hooltpad Zuid Oosterstreek veranderd niet. Daarnaast wordt de extra woning gebouwd met materialen waaraan welstand goedkeuring heeft gegeven. De stijl van de nieuwe woningen past goed bij de overige woningen van het uitbreidingsplan aan het Venepad. Verder zal de nieuwe indeling voldoen aan alle overige kwaliteitseisen zoals benoemd in de met initiatiefnemers afgesloten anterieure overeenkomst van 29 januari 2013. Het nieuwe plan is in een vooroverleg getoetst door welstand en onder voorbehoud van verdere uitwerking akkoord bevonden.

a5 Ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening
De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (bijlage 2). Het toevoegen van een 3-onder-1-kapwoning in plaats van twee vrijstaande woningen zorgt voor meer diversiteit een gevarieerder beeld.

a6 Provincie, Wetterskip Fryslân en de brandweer hebben ingestemd met de ontwikkeling
Het plan is voor vooroverleg neergelegd bij de provincie, Wetterskip Fryslan en de brandweer. Zij hebben geen opmerkingen en kunnen daarmee instemmen met de ontwikkeling.

a7 Een voorlopige verklaring van geen bedenkingen is nodig om procedure te kunnen doorlopen
Wij vragen uw raad om een voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze voorlopige verklaring leggen wij vervolgens samen met een ontwerp omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing voor zienswijzen ter inzage.

a8 Definitieve verklaring voorwaarde voor vergunning
Zodra de verklaring van geen bedenkingen een definitieve status heeft, kunnen wij de omgevingsvergunning afgeven. Zonder uw verklaring mogen wij geen omgevingsvergunning verlenen. De verklaring wordt vanzelf definitief als er geen zienswijzen worden ingediend. Als er wel zienswijzen worden ingediend, zullen wij uw raad opnieuw moeten raadplegen.

a9 Lokale starters krijgen prioriteit
Het bouwbedrijf biedt de woningen eerst aan bewoners uit Oosterstreek en Plaatselijk Belang Oosterstreek aan. Daarna gaan de woningen pas op de vrije markt.

KANTTEKENINGEN
Kans op een extra auto
De parkeerplaatsen voor de extra woningen worden op eigen terrein gerealiseerd. De omgeving ondervindt hier dus geen extra druk door. Wel komt er meer verkeer in Oosterstreek. Het geluidsonderzoek heeft al aangetoond dat deze ontwikkeling geen extra lasten met zich meebrengt voor de omgeving.

AANPAK/UITVOERING
Na instemming van uw raad over voorliggend voorstel, zullen wij overgaan tot het ter inzage leggen van een ontwerp van de omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

COMMUNICATIE
Publicatie vooraf aan ter inzage leggen van bovengenoemde stukken. Z.s.m. na raadsbesluit.

DUURZAAMHEID
Door het bouwen van drie starterswoningen kunnen er meer jonge mensen in Oosterstreek blijven wonen. Dat is goed voor de levensloop en toekomst van het dorp.

Kleinere woningen van hetzelfde energielabel hebben minder energie nodig. Door het laten bouwen van kleinere woningen voorziet de gemeente meer inwoners van levensbehoeften met in verhouding minder ruimte en energieverbruik.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
Voor het bouwplan is geen exploitatieplan verplicht. Er is een planschaderisico. Dit risico wordt gedekt in de met initiatiefnemers afgesloten aanvulling op de anterieure overeenkomst uit 2013. De kosten van de ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemers.

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

gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098138089

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

b e s l u i t

- Een voorlopige verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning, zaaknummer OV-2021-3334 (de nieuwbouw van 3 geschakelde woningen);
- Indien geen zienswijzen worden ontvangen tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,
de griffier, de voorzitter,