Contactpersoon : J. Sijens
Telefoonnummer : 14 0516
Ons kenmerk : PRV-2021-1839

J. Kortus
Loswal 16
8433 HD Haulerwijk

Onderwerp: Collegebesluit principeverzoek

Oosterwolde, 6 juli 2021

Geachte J. Kortus,

Op 8 april heeft u een principeverzoek ingediend waarmee u het college verzoekt mee te werken aan een afwijking, wijziging of herziening van de regels ruimtelijke ordening voor het realiseren van een woning op het perceel Leeksterweg 45A in Haulerwijk. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Donkerbroek, sectie B, nummer 11553. Het perceel valt onder de beheersverordening ‘Haulerwijk 2014’ en heeft daarin de woonfunctie. Op grond van de regels in de beheersverordening geldt het bestaand gebruik en mogen geen woningen worden toegevoegd.

Collegebesluit
Op 6 juli 2021 heeft het college besloten In principe voor de duur van twee jaar medewerking te verlenen aan het afwijken of herzien van de beheersverordening 'Haulerwijk‘ 2014' op het perceel gelegen tussen Leeksterweg 45 en 47 in Haulerwijk (kadastraal bekend als gemeente Donkerbroek, sectie B, nummer 11553) voor de realisatie van één woning, met dien verstande dat:

a. Het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning evenwijdig aan de woning op het perceel Leeksterweg 45 zal worden gesitueerd,
b. De voorgevel van de nieuw te realiseren woning in dezelfde lijn als de woning op het perceel Leeksterweg 45 zal worden gesitueerd.

Zij hebben daarbij overwogen dat:

Het initiatief kan bijdragen aan de ambitie van het college
In het raads- en uitvoeringsprogramma zijn de volgende ambities voor woningbouw opgenomen:

- *We blijven inzetten op inbreiding vóór uitbreiding. We kiezen daarbij voor het behoud van ruimtelijke kwaliteit.*
- *We willen aandacht voor sociale woningbouw zoals benoemd in de Woonvisie.*

Het voorliggende initiatief is om een woning toe te voegen op een binnenstedelijke locatie. Het betreft een inbreidingslocatie waarmee de ruimtelijke kwaliteit zal worden behouden. Het initiatief past daarmee binnen de ambitie van het college.

Het toevoegen van een woning past binnen het woningbouwbeleid
De Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022 (vastgesteld d.d. 23 mei 2017) heeft als drieledige doelstelling:

- *Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding;*
- *Het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties in de drie kerndorpen en incidenteel in de andere dorpen;*
- *Het optimaal inzetten van de nieuwbouwmogelijkheden om woningen toe te voegen waar ook in de toekomst behoefte aan is.*

Voor het perceel aan de Leeksterweg kan aan de doelstelling worden voldaan. Er is sprake van een inbreidingslocatie binnen het dorp Haulerwijk.

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Onderdeel hiervan is een woningmarktonderzoek. Omdat het hier gaat om een woning op een binnenstedelijke locatie in een van de drie voorzieningenkernen, is de verwachting dat deze ontwikkeling ook zal passen binnen dit nieuwe woonbeleid.

Het realiseren van een extra woning op deze locatie past binnen de nog te sluiten regionale woningbouwafspraken
Op basis van de lopende regionale woningbouwafspraken (2016-2026) is een uitvoeringsprogramma woningbouw opgesteld (vastgesteld december 2019). Omdat destijds al een ontwikkeling werd voorzien op de voorgestelde locatie, is deze locatie met één woning opgenomen in dit uitvoeringsprogramma. Daarnaast blijkt, op basis van de lopende onderhandelingen over nieuwe regionale woningbouwafspraken 2020-2030, dat er waarschijnlijk meer ruimte ontstaat voor dergelijke woningtoevoegingen. Vooruitlopend op de formele bekrachtiging van die woningbouwafspraken, is dit initiatief aan de provincie voorgelegd en akkoord bevonden. Deze locatie zal te zijner tijd opgenomen worden in een woningbouwprogramma dat is gebaseerd op deze nieuwe (nog te sluiten) woningbouwafspraken.

Het initiatief kan ruimtelijk aanvaardbaar zijn
Het perceel valt op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014 binnen de begrenzing van ‘bestaand bebouwd gebied’. Hiermee past het initiatief binnen het provinciaal beleid. Ruimtelijk gezien is het perceel gelegen nabij een supermarkt en andere bedrijvigheid. Dit zal geen belemmering vormen wanneer het bouwvlak van de woning aan de achterzijde evenwijdig loopt aan de woning op het perceel Leeksterweg 45. Om zo de afstand ten opzichte van de achterliggende bedrijvigheid niet kleiner te maken. Daarnaast is het stedenbouwkundig gewenst de voorgevel ook in lijn met de woning op het perceel Leeksterweg 45 te plaatsen. Hiermee ontstaat voldoende ruimte tussen de woning en de bomen die voor op het perceel staan. De bomen kunnen zorgen voor een goede kwaliteitsimpuls van het perceel. Om bovenstaande redenen is, voor wat betreft de situering van de woning, een voorwaarde in het besluit opgenomen. Het plan kan daarmee voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Procedure
Om de bestemming te herzien, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Hiervoor moet de bestemmingsplanprocedure zoals bedoeld in Afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden doorlopen. Deze procedure gaat volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)). De raad besluit uiteindelijk over de vaststelling van het bestemmingsplan. De formele aanvraag voor het herzien van het bestemmingsplan moet via een getekend verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. U dient daarbij te voldoen aan de indieningsvereisten op basis van artikel 4:2 Awb. Op het moment dat u een formele aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan doet, bent u leges verschuldigd. Op basis van de tarieventabel, die hoort bij de legesverordening 2021, is het bedrag € 5.060,00 voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, onder a Wro.

Planschade
Het afwijken van het bestemmingsplan kan schade veroorzaken. De waarde van het onroerend goed op de gronden waarvoor afgeweken is, kan minder waard worden, maar ook omwonenden en andere belanghebbenden kunnen schade (denken te) ondervinden van de afwijking. Het kan zijn dat de gemeente een belanghebbende die schade lijdt een tegemoetkoming in die schade moet toekennen. Omdat de gemeente in dit geval niet de initiatiefnemer van de afwijking is, dient u (of een eventuele andere initiatiefnemer) een verhaalscontract planschade te ondertekenen. Met dit contract verklaart u dat u mogelijke planschade voor uw rekening neemt.

Juridische gevolgen
De principe-uitspraak van 6 juli 2021 is geen besluit in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht. Het besluit heeft daarom bestuursrechtelijk geen rechtsgevolg en is niet voor bezwaar en beroep ontvankelijk.

De principemedewerking is voor de duur van twee jaar. Dit betekent dat binnen 2 jaar na het collegebesluit van 6 juli 2021 de plannen moeten zijn gerealiseerd, dan wel een ruimtelijke procedure moet zijn gestart. Binnen deze termijn verwachten wij dat u een formele, compleet ingediende aanvraag omgevingsvergunning kunt indienen. 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 (door tussentijds gewijzigd beleid) een andere uitspraak kan doen.

Vragen?
Voor eventuele vragen kunt u zich wenden tot Jelmer Sijens, afdeling Mens & Omgeving. Hij is te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0516 of per mail via j.sijens @ooststellingwerf.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

ValidSigned door W. Mutter
op 07-07-2021
Willem Mutter
secretaris

ValidSigned door H. Oosterman
op 07-07-2021
Harry Oosterman
burgemeester