gemeente
Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	009882203
Documentnummer	0098343129
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

Beeldkwaliteitsplan zone wonen/werken
Bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot in Wolvega

REDEN VOORSTEL

☒Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. In te stemmen met het voornemen om ruimere bouwregels voor de zone wonen werken Schipsloot Wolvega te hanteren bij vergunningverlening
b. Beeldkwaliteitsplan Bosrand, industrieterrein Schipsloot Wolvega in te trekken;
c. Beeldkwaliteitsplan Wonen/Werken Wolvega vast te stellen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Bouwregels voor zone wonen/werken (0098344700)
2. In te trekken beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteit Bosrand – industrieterrein Schipsloot Wolvega' (0098343131)
3. Nieuw beeldkwaliteitsplan 'Wonen/Werken Wolvega' (0098344701)

gemeente
Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
De bouw- en welstandsregels zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor de zone wonen/werken aan de Messingstraat te Wolvega bestaan sinds 2008. In de afgelopen jaren heeft een aantal ondernemers onderzocht of ze een bedrijfspand met bedrijfswoning konden bouwen op dit deel van het bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot. Toch heeft dat nog niet geleid tot de verkoop van één van de gemeentelijke kavels. Een reden hiervoor is dat door de bouwregels de ondernemers worden beperkt in het benutten van de kavels. De bouwwerken mogen bijvoorbeeld niet dichter op de weg worden gebouwd. Ook mogen bouwwerken volgens het beeldkwaliteitsplan uitsluitend haaks op de weg worden georiënteerd. In 2017 hebben wij een eerste stap gezet met een versoepeling van deze regels. Hierdoor is dichter op de weg plaatsen van bedrijfswoningen wel mogelijk. Dat leidde ook tot de bouw van het eerste bedrijfspand met bedrijfswoning in de zone wonen/werken. Dit op de niet-gemeentelijke kavel aan de Messingstraat 20.

Gelet hierop hebben wij het voornemen om op een beleidsmatige wijze invulling te gaan geven aan onze bevoegdheid om bij vergunningverlening af te wijken van de bouwregels van de beheersverordening. Door middel van het vaststellen van beleidsregels is vooraf duidelijk voor welke gevallen we gebruik willen maken van onze bevoegdheid om een kleine buitenplanse afwijking te verlenen. Ook zijn er inmiddels gesprekken met ondernemers die belangstelling hebben voor een kavel en dan gebruik willen maken van de nieuwe bouwregels. Om meer mogelijk te maken op de kavels in de zone wonen/werken, stellen wij u voor om naast het instemmen met de nieuwe bouwregels ook het nieuwe beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Als u hiermee instemt vormt dat geen garantie voor verkoop. Er zijn immers meer factoren die bepalen of een ondernemer wel of niet een kavel afneemt.

De nieuwe voorgestelde bouwregels zijn voor u opgenomen in bijlage 1. Het aan u voorgestelde nieuwe beeldkwaliteitsplan treft u in bijlage 2. Het door u in te trekken beeldkwaliteitsplan ziet u in bijlage 3.

ARGUMENTEN
a.1 Nieuwe bouwregels zijn nodig
De nieuwe bouwregels bieden ruimere bouwmogelijkheden, waardoor de kavels interessanter worden voor belangstellende ondernemers. In de afgelopen jaren is er maar één bouwkavel verkocht aan de Messingstraat 20, doordat de huidige bouwregels voor significante beperkingen zorgen. Op dit moment is er nog een concreet bouwplan, namelijk een bedrijfspand met bedrijfswoning aan de Messingstraat 6 (kavel "GW"). Dit plan voldoet over het algemeen aan de bouwregels uit het bestemmingsplan. Echter, het plan loopt vast op de bouwregels rondom de situering van de bouwwerken (niet haaks op de weg) en de afstand tot de zijdelingse grens (korter dan 10 meter). Om medewerking te verlenen aan een plan zoals bij Messingstraat 6 zou een herzien bestemmingsplan door uw raad moeten worden vastgesteld.

Door de nieuwe bouwregels aan te nemen, hoeft er geen nieuw bestemmingsplan te komen. Vastleggen van deze bouwregels zorgt ervoor dat er direct omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Nieuwe belangstellenden worden dan niet afgeschrikt door een lange wachttijd voor een nieuw bestemmingsplan.

Wij stellen de nieuwe bouwregels definitief vast na instemming door uw raad.

a.2 Nieuwe bouwregels bieden kader voor afwijken beheersverordening
Als een bouwplan in strijd is met de beheersverordening kunt u (of kan in mandaat de teamleider VTH vergunningen) een omgevingsvergunning met afwijking verlenen. Voor veel situaties mag u afwijken binnen de reguliere procedure van een omgevingsvergunning (behandeltermijn acht weken). Afwijken gebeurt dan op basis van de afwijkingsregels uit de beheersverordening of op basis van artikel 4 van bijlage II BOR (kruimelgevallenregeling).

De bouwregels bieden het kader voor afwijken. Ze geven aan tot welke maat/grens/afstand u op voorhand akkoord bent. Per bouwregel is een korte onderbouwing gegeven, waardoor het voor motivering van elke afzonderlijke omgevingsvergunning volstaat om te verwijzen naar deze bouwregels. De onderbouwing is hiermee vooraf meer integraal gemaakt, wat ad hoc besluitvorming of willekeur voorkomt. Dit afwijken is echter geen recht. Er blijft beslisruimte voor u om in een specifiek geval de afwijking niet te verlenen. Dit vraagt dan wel om een goede motivatie.

a.3 Nieuwe bouwregels vormen aanleiding voor aanpassing beeldkwaliteitsplan
De nieuwe door ons vast te stellen bouwregels vormen de aanleiding om u dit voorstel te doen. Door middel van aanpassing van de welstandsregels van het beeldkwaliteitsplan wordt voorkomen dat er tegenstrijdigheden ontstaan met de nieuwe bouwregels. Ook worden onnodige beperkingen weggenomen. Ons idee is dat er wat meer moet kunnen dan we ooit met elkaar hadden afgesproken.

b.1 Oude beeldkwaliteitsplan geeft te veel beperkingen
Intrekken van het beeldkwaliteitsplan lijkt ons de beste keuze. Het plan had goede intenties, zoals de brede doorkijkjes op de beeldbepalende bosstrook die achter de bedrijfskavels ligt. Toch liet de praktijk van de afgelopen jaren zien dat het zeker geen stimulans was voor de verkoop c.q. interesse voor wonen/werken. Beperkingen zitten bijvoorbeeld in de regels over de situering van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning. We willen dit niet langer op voorhand inperken. Integratie van bedrijfsgebouw en -woning kan ook erg goed. Denk bijvoorbeeld aan een vorm van een langgerekte schuur met bedrijfswoning en bedrijfsgedeelte in één volume, of aan een modern kubistisch opzet met geschakelde en gestapelde volumes.

c.1 Nieuw beeldkwaliteitsplan voor nieuwe welstandsregels
Met de vaststelling van een nieuw beeldkwaliteitsplan, stelt u nieuwe welstandsregels voor de zone wonen/werken vast. De nieuwe welstandsregels zijn ruimer dan de oude en sluiten aan bij de nieuwe door ons vast te stellen bouwregels.

c.2 Het nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt door welstand als werkbaar gezien
Het voorgelegde beeldkwaliteitsplan is voorafgaand aan dit voorstel gepresenteerd aan de welstandscommissie Hûs & Hiem. Vanuit de welstandstandscommissie zijn goede suggesties ter verbetering van het plan gedaan, die in het nieuwe beeldskwaliteitsplan (bijlage 3) zijn opgenomen.

KANTTEKENINGEN
a.1 Toepassen van de bouwregels is geen recht
Het vaststellen van de bouwregels voor afwijken, levert juridisch gezien niet rechtstreeks een recht op. Daarin verschilt het van de situatie waarin deze regels in een nieuw bestemmingsplan/beheersverordening zouden worden opgenomen. Hierdoor is in theorie de rechtszekerheid minder groot. In de informatie en communicatie over de bouwmogelijkheden wordt in de nieuwe bouwregels heel duidelijk aangegeven dat de extra bouwruimte voor iedereen in de zone wonen/werken geldt.

Er kan echter een uitzonderlijk geval voorkomen, bijvoorbeeld als een bouwplan wel past binnen de bouwregels, maar desondanks niet wenselijk is. In zo'n geval moeten we nader motiveren waarom meewerken niet wenselijk is.

a.2 Bouwregels van uw raad (beheersverordening) worden door ons college verruimd
De bouwregels voor afwijken zorgen ervoor dat eerder door uw raad vastgestelde regels als het ware worden verruimd. Wij hebben hiervoor de juridische bevoegdheid, maar door het structureel toepassen ervan is feitelijk sprake van een beleidswijziging. Om deze reden dit voorstel om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

b.1 Er is een gering planschaderisico
Er zullen geen planschadeovereenkomsten worden gesloten. Dit betekent dat eventuele planschades door de gemeente moeten worden betaald. Uiteraard zou dat nadelig kunnen zijn. Daar staat tegenover dat de potentiële kopers van de kavels minder risico lopen. Dit hebben we zwaarder laten wegen dan het planschaderisico, met name omdat het risico op planschade erg klein is.

AANPAK/UITVOERING
Na besluitvorming wordt het nieuwe beeldkwaliteitsplan samen met de bouwregels gepubliceerd bij het bestemmingsplan. Een ondernemer met interesse in een kavel heeft op die manier de meest relevante regels voor het bouwen bij elkaar. De bouwregels worden met een link ook opgenomen op de webpagina over de verkoop van bedrijfskavels.

COMMUNICATIE
Ons besluit tot vaststelling van de bouwregels en uw besluit over het beeldkwaliteitsplan zullen wij tegelijkertijd bekendmaken in de Stellingwerf en via de digitale bekendmakingen.

DUURZAAMHEID
In het nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt het gebruik van duurzame materialen zoals natuursteen, Europees hout of composiet hout gestimuleerd. Het gebruik van plastics is dan ook niet opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Met de nieuwe bouwregels wordt het verharden van de voorerf tot maximaal 50% toegestaan. Daarmee wordt het aanleggen van groen bevorderd en zal dit bijdragen aan een natuurlijke drainage van regenwater en hittestress vermindering. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan zorgt tezamen met de bouwregels voor een relatief duurzame invulling van de kavels in de zone wonen/werken.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
Er zijn geen kosten of opbrengsten verbonden aan dit voorstel.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,

de secretaris,	de burgemeester,
VAN MAURIK	VAN DE NADORT

gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098-AZK-54543

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 het voornemen om ruimere bouwregels voor de zone wonen werken Schipsloot Wolvega te hanteren bij vergunningverlening;
b. Beeldkwaliteitsplan Bosrand, industrieterrein Schipsloot Wolvega in te trekken;
c. Beeldkwaliteitsplan Wonen/Werken Wolvega vast te stellen.

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