gemeente Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	13.
Registratienummer	2018-001292/r
Portefeuillehouder	HZ
Griffier	0561-691**201**
BIJLAGEN (in te vullen door griffier)	
Voorstel	X
Concept besluit	X
Begrotingswijziging	n.v.t.

ONDERWERP

Nieuwbouw woning in een schuur aan de Jokweg 18a, de Hoeve (ruilverwoning).

REDEN VOORSTEL

- ☒ Kaderstellen
- ☐ Controleren
- ☐ Budget autoriseren
- ☐ Consulteren
- ☐

COLLEGE STELT DE RAAD VOOR OM

a. Een voorlopige verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning nr. OV-2018-6013, gericht op de bouw van een woning in de bestaande schuur aan de Jokweg 18a in de Hoeve (ruilverwoning);
b. De maatschappelijke meerwaarde voor het dorp uit te werken in een anterieure overeenkomst;
c. De voorlopige verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring indien:
-geen zienswijzen worden ontvangen tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen;
-er een anterieure overeenkomst is ondertekend.

BIJLAGEN (Worden meegezonden)

1. **Ruimtelijke onderbouwing (2018-16047/ intern)**
2. **Impressie (2018-16048/ intern)**
3. **Locatie (2018-15804/ intern)**
4. **Afschrift geldende verbeelding (2018-16049/ intern)**

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN (leeskamer en op de website)

Nee

STATUS (in te vullen door griffier)

	Akkoord raad	**B**espreken raad
College B&W		X
Algemene raadscommissie van 8 oktober 2018		X
Raad van 29 oktober 2018		X

gemeente
Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

Inleiding
Het principe “ruilverwoning” is vorig jaar in de gemeente geïntroduceerd door de architecten Laurens Boodt en Elisabeth Boersma. Ruilverwoning is meerdere malen als onderwerp (niet in besluitvormende zin) in de gemeenteraad aan de orde geweest. De reacties op de ontwikkeling vanuit de raad waren positief.

In de ontwerp omgevingsvisie (ter inzage tot 20 juni j.l.), is de volgende definitie van ruilverwoning opgenomen (pag. 33):
“een samenhangend pakket maatregelen, waarbij zonder nieuwbouw bijvoorbeeld starterswoningen worden gerealiseerd door een bestaande grote woning te splitsen. Als al deze mogelijkheden benut zijn, kan als aanvulling nog worden gezocht naar mogelijkheden voor beperkte nieuwbouw binnen de dorpen”.

Daarnaast staat op pagina 21 van de omgevingsvisie nog het volgende inzake ruilverwoning:
-ruilverwoning wordt als kansrijk initiatief gezien om vraag en aanbod bij woningen in evenwicht te brengen;
-bij ruilverwoning gaan alle betrokken in een dorp met elkaar om de tafel om vraag-aanbod en overschotten-tekorten te inventariseren;
-mogelijke oplossingen zijn ruilen, het splitsen van woningen, de bouw van een tweede woning op het erf en in het uiterste geval nieuwbouw buiten de rode contour.

Met het dorp de Hoeve zijn de architecten aan de slag gegaan om te komen tot concrete projecten. Het eerste ruilverwoningsproject dient zich nu aan.
Ter beoordeling ligt een verzoek om achter de woning aan de Jokweg 18 De Hoeve, een nieuwe woning te realiseren. Deze nieuwe woning wordt gerealiseerd in de voorzijde van de bestaande schuur/paardenstal en wordt verder aangeduid als Jokweg 18a. Zie hiertoe de bijgevoegde impressie (bijlage 2).

Ons college heeft op 8 juni 2018 besloten een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het project, waarbij is bepaald dat er een gesprek moet worden opgestart met de initiatiefnemers en plaatselijk belang ten aanzien van de maatschappelijke meerwaarde. U bent hier met onze memo van 20 juni 2018 (2018-15805/intern) over geïnformeerd.

De schuur/ bouwlocatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming agrarisch. De bouwlocatie ligt buiten de (oude) rode contour uit de Structuurvisie 2002 en buiten de woonbestemming. De schuur hoort qua gebruik bij het perceel Jokweg 20. In bijlage 4 is een afschrift van de verbeelding opgenomen.
Medewerking aan de ontwikkeling is alleen mogelijk met een uitgebreide ruimtelijke procedure. In dit geval betreft dat een project-omgevingsvergunning.

Op 11 juli 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ingediend. Uw raad wordt nu gevraagd in te stemmen met de stukken middels het verstrekken van een voorlopige verklaring van geen bedenkingen.

Voorstel
a. Een voorlopige verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning nr. OV-2018-6013, gericht op de bouw van een woning in de bestaande schuur aan de Jokweg 18a in de Hoeve (ruilverwoning);
b. De maatschappelijke meerwaarde voor het dorp uit te werken in een anterieure overeenkomst;
c. De voorlopige verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring indien:
-geen zienswijzen worden ontvangen tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen;
-er een anterieure overeenkomst is ondertekend.

Argumenten
a1 Plaatselijk belang geeft aan dat er behoefte is aan starterswoningen in de Hoeve.
Plaatselijk belang de Hoeve geeft aan dat het dorp behoefte aan starterswoningen heeft en stelt daarbij dat in het dorp geen ruimte meer is voor nieuw te bouwen woningen.
In het voorjaar van 2017 is ten aanzien van de dorpen in Weststellingwerf ambtelijk onderzocht of er nog mogelijkheden zijn voor nieuwbouw. Er zijn gesprekken gevoerd met alle dorpen. Daarvan is in

samenspraak met de dorpen verslag gemaakt. Uw gemeenteraad is middels de memo 2017-14800/in over de uitkomsten geïnformeerd.
Binnen de contouren van het dorp de Hoeve bleken geen gronden beschikbaar voor woningbouw. Uit het verslag van het dorp De Hoeve kwam naar voren dat er grote behoefte is aan woningen voor jongeren/ starters. Volgens plaatselijk belang trekken de jongeren momenteel ongewenst het dorp uit.
Er is overigens geen extern onderzoek dat de (grote) behoefte voor starterswoningen aantoont (zie ook onder de kanttekening.

a2 Er is sprake van ruilverwoning.
De nieuwe woning wordt (grotendeels) gecreëerd binnen bestaande bebouwing, gelegen in het dorp. Het verzoek is ingediend in opdracht van de eigenaar (dhr. Horbeek) en de nieuwe gebruiker (fam. Zuil). De beoogde nieuwe gebruiker verlaat een twee-onder-een-kapwoning in het dorp aan de Kontermansweg. Voor deze woning is inmiddels ook al interesse van een jong gezin met “roots” in de Hoeve. Hiermee is sprake van ruilverwoning, er van uitgaande dat er een grote behoefte is (argumenten a1) en er draagvlak is in het dorp (argumenten a7).

a3. Kwaliteit gewaarborgd middels positieve beoordeling van het kwaliteitsteam ruilverwoning.
Om de kwaliteit te waarborgen is een kwaliteitsteam samengesteld. Dit kwaliteitsteam bestaat primair uit Vincent Piscaer, Greet Bierema en een tweetal medewerkers van de afdeling Ruimte. De heer Piscaer heeft als voorzitter onderdeel uitgemaakt van verschillende kwaliteitsteams in Nederland. Hij is momenteel ook voorzitter van het kwaliteitsteam Lindewijk. Mevrouw Bierema is een landschapsarchitect uit de regio.
Het kwaliteitsteam is positief over het huidige principeverzoek. Het kwaliteitsteam heeft aandacht voor de uitvoering van de woning en voor een goede inpassing van het geheel in het dorp.
Na indiening van de aanvraag heeft de welstandscommissie samen met het kwaliteitsteam naar het ontwerp gekeken. Er ligt inmiddels een positief welstandsadvies op hoofdlijnen.

a4. Past in de ontwerp omgevingsvisie.
De ontwikkeling kan voldoen aan de spelregels als opgenomen in de ontwerp omgevingsvisie. In deze “Weststellingwerf Stellingen”, is de belangrijkste stelling dat elk initiatief dat past binnen de landelijke- en dorpse identiteit welkom is. Daar wordt aan voldaan , zie onder a3.
Andere relevante stellingen zijn in dit geval: “zorgvuldig omgaan met de ruimte” en “duurzaamheid staat voorop”. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik nu een bestaande stal deels wordt hergebruikt en er een duurzame woning wordt opgericht.

Het gevraagde voldoet aan het principe “ruilverwoning” als omschreven in de omgevingsvisie. Zie voor de uitwerking onder argumenten a2.
De nieuw omgevingsvisie spreekt over kwaliteitscontouren. De ontwikkeling valt binnen de kwaliteitscontour van de Hoeve. Het kwaliteitsteam heeft dit vastgesteld. Er wordt echter wel gebouwd buiten de (oude) rode contour uit de gemeentelijke Structuurvisie (zie kanttekening 1).

a5. Voldoet aan de gemeentelijke woonvisie.
De gemeentelijke woonvisie, vastgesteld 27 februari 2017, geeft aan dat beperkte nieuwbouw in de kleine kernen mogelijk is voor zover gelegen binnen de rode contour. Die rode contour wordt met de omgevingsvisie vervangen voor de kwaliteitscontour. Daar is de woning binnen gesitueerd (zie bovenstaand).
Bij nieuwbouw moet volgens de visie primair gekeken worden naar het transformeren van bestaande gebouwen. Ook daar wordt aan voldaan.

a6. Voldoet aan provinciale beleid.
De ontwikkeling voldoet aan artikel 1.2 van de verordening Romte. Daarin staat dat nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied[1] mogelijk zijn, daar waar sprake is van hergebruik of vervanging van vrijkomende gebouwen. Er heeft vooroverleg met de provincie worden plaatsgevonden. De provincie heeft een positief advies afgegeven.

a7 Ontwikkeling doet geen afbreuk aan de omgevingswaarden.
De ruimtelijke onderbouwing laat zien dat er wat betreft de milieu- en omgevingswaarden (bijvoorbeeld archeologie, ecologie en milieuzonering) geen belemmeringen zijn.

a8/ b1 Draagvlak dorp.

[1] De locatie ligt niet in het stedelijk gebied ingevolge de Verordening Romte. Ook niet onlogisch nu de locatie ook in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente is gelegen. Niet gelegen in het stedelijkgebied, betekent ingevolge de verordening “landelijk gebied”.

Het is van belang dat de ontwikkeling door het dorp wordt gedragen en er niet gebouwd wordt puur voor de markt. Onderdeel daarvan kan zijn dat er een bijdrage vanuit het project terugvloeit naar het dorp of het dorp op een andere wijze profiteert van de ontwikkeling (maatschappelijk meerwaarde[2]).

De eerste gesprekken ten aanzien van de maatschappelijke meerwaarde hebben inmiddels plaatsgevonden met plaatselijk belang en de initiatiefnemers. Hoe dit nader uit te werken en financieel in te steken moeten wij nog verder bespreken met de initiatiefnemers en het plaatselijk belang. Eea zal verwerkt worden in een anterieure overeenkomst. De afhandeling hiervan ligt in handen van het college.
Om een goed beeld te krijgen van het verschil in waarde voor en na realisatie van de ontwikkeling is afgesproken dat een onafhankelijk makelaar wordt benaderd. Bij het schrijven van dit voorstel zijn daarvan de resultaten nog niet bekend.

Het dorp is aan de voorzijde betrokken bij het begrip ruilverwoning en de nu voorliggende ontwikkeling middels een aantal bijeenkomsten. Deze zijn in het dorp georganiseerd door de architecten Boodt en Boersma.
Een ontwerp van het plan zal na besluitvorming nog voor zienswijzen terinzage worden gelegd.

c.1 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. Als er zienswijzen worden ingediend op de ontwerpstukken, moet uw raad nog een definitief besluit nemen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de voorlopige verklaring vanzelf definitief, tenzij hetgeen benoemd onder c2 aan de orde is.
Zodra de verklaring van geen bedenkingen een definitieve status heeft, zullen wij de omgevingsvergunning afgeven. Zonder uw verklaring mogen wij geen omgevingsvergunning verlenen.

c.2. In een anterieure overeenkomst worden afspraken omtrent o.a. de maatschappelijk meerwaarde vastgelegd.
Afspraken omtrent de maatschappelijke meerwaarde moeten worden uitgewerkt in een (zogenaamde) anterieure overeenkomst. Het opmaken en ondertekenen van zo'n overeenkomst is een bevoegdheid van het college. Ook het verhalen van planschade zal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst.
Mocht er geen akkoord worden bereikt, dan zal (alsnog) de besluitvorming omtrent de verlening van de vergunning aan uw raad worden voorgelegd.

Kanttekeningen
a.1. Ontwerp Omgevingsvisie is nog geen vastgesteld beleid.
De systematiek van rode contouren komt voort uit het nog geldende Structuurplan uit 2002. Buiten de rode contouren is volgens het (nog geldende) Structuurplan geen woningbouw mogelijk. Als aangegeven valt de locatie buiten de rode contour.
De ontwerp omgevingsvisie heeft het over kwaliteitscontouren. De nieuw te bouwen woning valt binnen deze kwaliteitscontouren. Voldaan wordt ook op de overige onderdelen aan de ontwerp omgevingsvisie.

a.2. Strijd met "normale" richtlijnen ten aanzien van nieuwbouw.
Het gemeentelijke beleid kent een regeling ten aanzien van nieuw toe te voegen woningen. Nieuwe woningen moeten georiënteerd zijn op het openbaar gebied en worden gebouwd in de bestaande rooilijn.
In het huidige geval wordt de nieuwe woning gevraagd achter een bestaand woonperceel, niet zijnde georiënteerd op de openbare weg.
Op genoemde onderdelen is dus sprake van strijd met de gemeentelijke richtlijnen. Ook ingevolge de omgevingsvisie zal het bovenstaande een basisbeginsel blijven.
Omdat er echter sprake is van een bijzonder geval, te weten "ruilverwoning" kan hiervan worden afgeweken, onder de hoofdvoorwaarden dat er kwaliteit ontstaat en er een maatschappelijk draagvlak/ meerwaarde is.

a.3. Na verloop van tijd moet blijken of Ruilverwoning echt werkt.
Of er een starterswoning beschikbaar komt voor een (oud) bewoner/ starter is niet hard vast te leggen. Ruilverwoning maakt de bouw van een woning mogelijk op een locatie waar dit normaal niet zou zijn toegestaan. Als blijkt dat met ruilverwoning niet voorzien wordt in de behoefte aan starterswoningen uit het dorp, dan kan het niet zo zijn dat er daarnaast alsnog nieuwbouw buiten de kwaliteitscontouren voor diezelfde behoefte mogelijk wordt gemaakt.
Het project ruilverwoning moet daarom na een aantal ontwikkelingen worden geëvalueerd.

[2] De ontwerp omgevingsvisie moet op het onderdeel "maatschappelijke meerwaarde" nog worden aangescherpt. Als hiervoor in de visie een basis wordt gelegd, dan geeft dat beleidsmatig bij toekomstige projecten de benodigde houvast.

a.4. Geen marktonderzoek uitgevoerd.
Gesteld wordt dat er een behoefte is aan starterswoningen, maar er is geen onderzoek van een onafhankelijk bureau uitgevoerd.

a.5. Meerdere woningen nu niet haalbaar.
Aan de initiatiefnemers is voorgelegd of extra woning(en) in de schuur haalbaar is/zijn. Daarvoor zagen de initiatiefnemers nu geen basis. Men heeft wel aangegeven in de toekomst mogelijk nog met een aanvullend plan te komen.
Meerdere woningen zou nog meer tegemoetkomen aan het principe “Ruilverwoning” en de vraag vanuit het dorp om starterswoningen.

a.6. Volledig in de schuur bouwen bleek niet haalbaar.
De woning komt deels buiten de schuur. Er is daarmee niet volledig sprake van hergebruik van bestaande bebouwing.
Met de gekozen invulling wordt voor de nieuwe bewoner een meer wenselijke situatie gecreëerd met veel licht en zicht op de ruimte. De rest van de schuur met grote toegangsdeuren kan zo ook in gebruik blijven als o.a. paardenstal en opslagruimte..

Duurzaamheidstoets
Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik en er wordt een duurzame woning opgericht.

Financiën
Planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Eea wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Burgerparticipatie
Het dorp is door de betrokken architecten ingelicht over de ontwikkeling. Via de reguliere weg zijn daarnaast op de ontwerp stukken zienswijzen mogelijk.

Communicatie
Na besluitvorming zal de ontwerp omgevingsvergunning met voorlopige verklaring van geen bedenkingen ter inzage worden gelegd.
Publicatie hiervan vindt plaats in de huis aan huisbladen, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Bijlagen (worden meegezonden)
1. **Ruimtelijke onderbouwing (2018-16047/ intern)**
2. **Impressie (2018-16048/ intern)**
3. **Locatie (2018-15804/ intern)**
4. **Afschrift geldende verbeelding (2018-16049/ intern)**

Ter inzage liggende stukken (leeskamer)
nvt

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

gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 2018-001292/r

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 nr. OV-2018-6013, gericht op de bouw van een woning in de bestaande schuur aan de Jokweg 18a in de Hoeve (ruilverwoning);
b. De maatschappelijke meerwaarde voor het dorp uit te werken in een anterieure overeenkomst;
c. De voorlopige verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring indien:
-geen zienswijzen worden ontvangen tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen;
-er een anterieure overeenkomst is ondertekend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 oktober 2018,
de griffier, de voorzitter,