

Advies aan burgemeester en wethouders

Titel : **Principeverzoek woningbouw Kerkstraat Haulerwijk**

Extern zaak ID: 1071572

Advies van

Ambtenaar : M. van der Zwaag
Teamleider : W. Buijs
Portefeuillehouder : Jelke Nijboer

Medeparafen

-

Datum collegevergadering

9 juli 2024

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het afwijken van het tijdelijk Omgevingsplan beheersverordening 'Haulerwijk 2014' voor het perceel kadastraal bekend kadastrale gemeente Donkerbroek, sectie K, nummer 810 in Haulerwijk van functie 'bestaand' met landschappelijke en natuurlijke waarden' naar de functie 'wonen' voor maximaal 40 woningen, onder de voorwaarden dat:
 - er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 - de omgeving wordt betrokken bij en geïnformeerd over de plannen;
 - de provincie akkoord is met toevoeging van 40 woningen;
 - afspraken over de openbare ruimte, het kostenverhaal en andere onderwerpen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
2. De principemedewerking te verlenen voor de duur van twee jaar.

Openbaar

Ja, passief via openbaar BenW-verslag

Embargo tot 1 december 2024 .

Bijlagen

1. Principeverzoek
2. Brief aan initiatiefnemer

Inleiding

Er is een principeverzoek binnengekomen (zie bijlage 1) voor het ontwikkelen van woningbouw aan de westkant van Haulerwijk, langs de Kerkstraat (zie figuur 1).

De functie van het perceel is 'bestaand' met 'landschappelijke en natuurlijke waarden'. Het bestaande gebruik is agrarisch. De woningen passen niet in deze functie. Er is daarom een omgevingsplanwijziging nodig om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Om zicht te krijgen

op de bereidheid van het college om mee te werken aan een omgevingsplanwijziging voor dit initiatief, is er een principeverzoek ingediend.



Figuur 1: uitsnede plangebied



Figuur 2: concept stedenbouwkundige opzet

Argumenten

1.1. Het initiatief sluit aan bij de kwalitatieve behoefte zoals beschreven in de woon(zorg)visie.

De woon(zorg)visie zet in op voldoende betaalbare woningen in alle segmenten, grondgebonden koop/(sociale) huurwoningen en levensloopgeschikte koopwoningen.

De initiatiefnemer wil in het plangebied diverse woningen realiseren. In onderstaand overzicht is inzichtelijk gemaakt welke woningtypen de initiatiefnemer voor ogen heeft. De 8 rijwoningen zullen sociale huurwoningen zijn en worden levensloopbestendig gebouwd.

Woningtypen	Segment	Aantal	Percentage
Vrijstaande woningen	Hoog	4-6	12-15%
Tweekappers	Hoog	6-8	18-20%
Tweekappers	Midden	16-18	47-45%
Rijwoningen	Laag	8	23-20%
Totaal		34-40	

Figuur 2: indicatieve programma woningtypen

Het plangebied biedt ruimte aan maximaal 40 woningen. Met dit aanbod wordt een divers publiek aangesproken en worden woningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen. De nieuwbouw draagt ook bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

1.2. Daarmee leveren we een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort.

Door de snelle huishoudensgroei in de afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Het toevoegen van woningen verlicht de druk op de woningmarkt.

1.3. Het initiatief kan ruimtelijk aanvaardbaar zijn

Bij het op te stellen omgevingsplan zal een toelichting op het plan moeten aantonen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel van de onderbouwing zijn diverse onderzoeken.

Uit de te doorlopen procedure moet blijken of het initiatief kan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4. De provinciale omgevingsverordening biedt ruimte aan nieuwe stedelijke functies aansluitend op bestaand stedelijk gebied

In de Omgevingsverordening provincie Fryslân is opgenomen dat er in een omgevingsplan nieuwe stedelijke functies opgenomen kunnen worden als ze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat betreft aard en schaal passen bij het dorp.

Er is gekozen voor een locatie welke reeds deels omsloten is door bestaande woongebieden.

Daarmee is de planlocatie een logische keuze voor de uitbreidingswijk. Ook is de ontwikkeling qua omvang passend bij de kern.

Er gelden een aantal voorwaarden uit de provinciale verordening waaraan een omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied moet voldoen. In de toelichting op het op te stellen omgevingsplan moet dit worden onderbouwd.

1.5. Er worden een aantal voorwaarden aan het principebesluit verbonden

- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In argumenten 1.3 is hier op ingegaan.

- De omgeving wordt betrokken bij en geïnformeerd over de plannen.

Participatie van de omgeving is belangrijk bij de planontwikkeling. Derhalve is dit als nadrukkelijke voorwaarde opgenomen.

Er is de initiatiefnemer veel aan gelegen dat omwonenden door henzelf van de planvorming op de hoogte worden gebracht en dit niet uit de krant vernemen. Omdat het niet lukt voor de zomervakantie omwonenden te informeren over het initiatief, is er een embargo opgenomen tot 1 oktober 2024.

De initiatiefnemer stelt een communicatie- en participatieplan op aan de hand van de gemeentelijke participatiewijzer. De primaire belanghebbenden worden persoonlijk geïnformeerd tijdens een 'keukentafelgesprek'. Vervolgens wil initiatiefnemer met buurtverenigingen in gesprek. Het dorp wordt geïnformeerd via een website. Met de gemeente worden afspraken gemaakt over de onderlinge rolverdeling.

- De provincie akkoord is met de uitbreiding van het woongebied.

In kanttekening 1.1 en 1.2 wordt hier op ingegaan.

- Afspraken over de openbare ruimte, het kostenverhaal en andere onderwerpen worden vastgelegd in een overeenkomst.

Zie argument 1.6.

1.6. Er dient een (anterieure) overeenkomst gesloten te worden over verschillende onderwerpen

Voor de verdere ontwikkeling van dit initiatief zullen afspraken gemaakt moeten worden tussen de gemeente en de initiatiefnemer over diverse onderwerpen zoals kostenverhaal, nadeelcompensatie, grondexploitatie-afspraken, infrastructuur, openbare voorzieningen, ontsluiting, etc.

2.1. De geldingsduur van een principe-uitspraak is niet onbeperkt

Om richting de initiatiefnemer aan te geven dat er niet onbeperkt tijd tussen een principe-uitspraak en een aanvraag voor de afwijking, wijziging of herziening van de ruimtelijke regels kan zitten, geldt de principemedewerking voor de duur van twee jaar.

Dit betekent dat binnen 2 jaar na dit collegebesluit de plannen moeten zijn gerealiseerd, dan wel een planologische procedure moet zijn gestart. Na 9 juli 2026 zal de principemedewerking komen te vervallen en zal een aanvraag voor het afwijken, wijzigen of herzien van de regels ruimtelijke ordening opnieuw worden getoetst. De initiatiefnemer betaalt dan opnieuw leges. Indien de initiatiefnemer binnen twee jaar na de principe-uitspraak een aanvraag voor een wijziging Omgevingsplan indient, wordt het bedrag van de leges voor het principeverzoek in mindering gebracht op de leges voor de aanvraag.

Kanttekeningen

1.1. Het op basis van de woon(zorg)visie toe te voegen aantal woningen voor Haulerwijk wordt overschreden met dit initiatief

In de woon(zorg)visie zijn 60 extra/nieuwe woningen voorzien voor Haulerwijk. De aantallen toe te voegen woningen, zoals opgenomen in de woon(zorg)visie, zijn onderbouwd met onderzoeken. De regionale woningbouwafspraken tussen provincie en gemeente zijn gebaseerd op de woon(zorg)visie.

In Haulerwijk zijn verschillende woningbouwplannen voorzien, waarmee al ruimschoots voldaan wordt aan de doelstelling uit de woon(zorg)visie. Met dit initiatief komen daar nog eens maximaal 40 woningen bij.

Dit betekent dat onderbouwd moet worden, ook richting de provincie, waarom er behoefte is aan dit initiatief. Gezien het feit dat Haulerwijk een groeikern is denken wij dit te kunnen onderbouwen. Bovendien is er met de ondertekening van de Fryske Woondeal ruimte voor het leveren van extra woningen. Het betreffende plangebied is voor de woondeal als potentiële locatie aangemeld. De locatie is tevens voorgelegd aan de woningbouwcorporaties. Zij hebben toegezegd woningen op deze plek toe te willen voegen.

1.2. In de Woondeal is de potentiële locatie opgenomen met 30 woningen in plaats van 40

Zoals in kanttekening 1.1 aangegeven, is het betreffende plangebied voor de woondeal als potentiële locatie aangemeld bij de provincie. Daarin is uitgegaan van 30 woningen.

Het initiatief gaat uit van 40 woningen. Binnenkort is er overleg met de provincie om het aantal van 40 woningen op deze locatie te bespreken.

1.3. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied

Het toestaan van woningen op deze plek past niet direct bij ons eigen uitgangspunt van inbreiden voor uitbreiden. Het is echter niet mogelijk de opgave van 520 te bouwen woningen in onze gemeente volledig binnenstedelijk op te vangen. Er zijn ook uitbreidingslocaties nodig om aan de opgave te kunnen voldoen. Uitbreidingslocaties worden zorgvuldig gekozen

Het planvoornemen gaat uit van een uitbreiding van het stedelijk gebied van de kern Haulerwijk. Er is gekozen voor een locatie welke reeds deels omsloten is door bestaande woongebieden. Daarmee is de planlocatie een logische keuze voor de uitbreidingswijk. Ook is de ontwikkeling qua omvang passend bij de kern.

1.4. De omwonenden zijn nog niet geïnformeerd.

De initiatiefnemer heeft omwonenden nog niet geïnformeerd. De initiatiefnemer informeert na de uitspraak van het principeverzoek de omwonenden van het plangebied.

Zoals onder argument 1.5 aangegeven, wordt er o.a. een communicatie- en participatieplan opgesteld, zullen er keukentafelgesprekken worden gevoerd met direct omwonenden, om vervolgens in gesprek te gaan met de omgeving via bijvoorbeeld buurtverenigingen.

1.5. Mogelijk is er sprake van een stikstofdepositie

Of er sprake is van een stikstofdepositie ten aanzien van dit initiatief, is op dit moment nog niet bekend. De in argument 1.3 aangehaalde toelichting voor het omgevingsplan omvat o.a. een onderzoek naar de ecologie. Onderdeel daarvan is een Aerius-calculatie waaruit moet blijken of er al dan niet sprake is van een stikstofdepositie op een Natura-2000 gebied.

De initiatiefnemer wordt geadviseerd, vóór de verdere planuitwerking, een Aerius-calculatie te laten maken om inzicht te krijgen in de stikstof ten aanzien van dit initiatief.

Mocht er sprake zijn van een stikstofdepositie, dan zal er gekeken worden naar mogelijke oplossingen.

Financiële toelichting

-

Publicatie voor bekendmaking

Er is een principeverzoek binnengekomen voor het ontwikkelen van woningbouw aan de westkant van Haulerwijk, langs de Kerkstraat. Om dit mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Het college heeft besloten hier voor de duur van twee jaar in principe medewerking aan te verlenen.

Vervolg

Planning & communicatie

Er is een principeverzoek binnengekomen voor het ontwikkelen van woningbouw aan de westkant van Haulerwijk, langs de Kerkstraat. Om dit mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Het college heeft besloten hier voor de duur van twee jaar in principe medewerking aan te verlenen.

Evaluatie