

Advies aan burgemeester en wethouders

Titel : Principeverzoek woningbouw Appelscha

Extern zaak ID (zaakcode) : PRV-2022-6054

Advies van

Ambtenaar :
Teamleider :
Portefeuillehouder : Jelke Nijboer

Medeparafen

Ja, taskforce wonen

Datum collegevergadering

5 september 2023

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking verlenen aan het toestaan van acht vrijstaande woonvolumes en vier compacte woonvolumes op het perceel gemeente Makkinga, sectie K, nummer 43.
2. In principe medewerking verlenen aan een wijziging van de bestemming naar 'wonen'.
3. In principe medewerking te verlenen voor de duur van twee jaar.

Openbaar

Nee, vanwege privacy

Bijlagen

1. Principeverzoek
2. Analyse en landschapsplan
3. Verantwoording locatie plangebied
4. Brief aan initiatiefnemer

Inleiding

Er is op 7 december 2022 een principeverzoek binnengekomen voor het realiseren van een energiearme en energieneutrale kleinschalige woonwijk. Initiatiefnemer wil deze plannen uitvoeren op het perceel kadastraal bekend als gemeente Makkinga, sectie K, nummer 43. De huidige regels in de beheersverordening 'Appelscha 2014' staan woningbouw op deze locatie niet toe.



Figuur 1: Plangebied (wit omlijnd).

Argumenten

1.1. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.

Uit de analyse in bijlage 2 is weergegeven dat het landschap weer in de oude staat wordt vorm gegeven. De locatie aan de noordzijde van Appelscha bevindt zich in een woudontginningslandschap. De structuur van de woudontginning heeft door de lintbebouwing en de singels de draagkracht voor realisatie van nieuwe erven en kleinschalige ontwikkelingen. Voorliggend plan is qua schaal voorstelbaar en inpasbaar in dit landschapstype.

1.2. Het plan sluit aan bij de omgevingsvisie van Ooststellingwerf.

Eén van de ambities uit de omgevingsvisie is: "Ons landschap en onze (cultuur)historie vormen de basis van onze gemeente. We willen deze kwaliteiten behouden, benutten en versterken bij nieuwe ontwikkelingen". De ambitie van dit plan is om een kleinschalig, zelfvoorzienend en vernieuwend groepje woningen te realiseren, die 'te gast zijn' in het landschap en een minimale ecologische voetafdruk hebben.

1.3. 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.

1.4. Het sluit aan bij de woon(zorg)visie en de regionale woningbouwafspraken.

In de woon(zorg)visie is vermeld dat de gemeente mogelijke pilots op het gebied van slimme energienetwerken (Smart Grid), waterstoftoepassingen en opslag van duurzame energie ten behoeve van wijken en dorpen. De initiatiefnemer heeft aangegeven de woningen in hun energiebehoefte volledig zelfvoorzienend te laten werken. In het woongebouw zal een virtual powerplant (VPP) worden aangebracht, dat slim gebruik maakt van vraag een aanbod van duurzaam opgewekte energie.

1.5. De ambitie voor dit plan is om architectonische hoogstaande woningen te ontwerpen.

In de nieuwe regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2020-20230 is er vastgelegd dat er in de gemeente ruimte is voor 35 experimentele woningen. Het voorgenomen plan gaat niet uit van standaard woningen maar om een bijzondere en experimentele vorm van woningbouw. De woningen en het woongebouw worden gerealiseerd met een integraal ontworpen en omsloten buitenruimte waardoor voor passanten geen private tuinen waarneembaar zijn. Dit ontwerp maakt dat ze in een open en natuurlijk landschap gesitueerd zijn. In de fase richting het nieuw op te stellen omgevingsplan zal dit verder worden ontworpen (zie ook bijlage 2).

2.1. Een wijziging van het bestemmingsplan maakt wonen op deze locatie mogelijk

Voor het plangebied geldt het bestemmingsvlak 'agrarisch' (figuur 2). Binnen het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een nieuwe functie toe te staan (in dit geval wonen). Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan) noodzakelijk.

3.1. De principe-uitspraak is voor de duur van twee jaar

Hiermee geven we richting de initiatiefnemers aan dat er niet onbeperkt tijd tussen een principe-uitspraak en een aanvraag voor de afwijking, wijziging of herziening van de ruimtelijke regels kan zitten.

Kanttekeningen

1.1. De omwonenden zijn nog niet geïnformeerd

De omwonenden zijn in het voortraject nog niet geïnformeerd. De aanvrager zal na het principebesluit de omwonenden van het plangebied informeren over de woningbouwplannen.

1.2. De vier compacte wooneenheden dienen zelfstandig te worden bewoond.

De initiatiefnemer wil levensloopbestendige woningen toevoegen. Het woonvolume (zie bijlage 2) omvat vier compacte wooneenheden voor een wat oudere doelgroep. Het betreft echter geen specifieke zorgwoningen.

2.1. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied.

De locatie ligt net buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG). Daarmee is het een buiten stedelijke locatie. Het toestaan van twaalf extra wooneenheden op deze plek past niet direct bij ons eigen uitgangspunt van inbreiden voor uitbreiden. Aan de andere kant is nabij deze locatie al bebouwing al aanwezig en sluit het aan bij de rand van Appelscha.

Financiële toelichting

N.v.t.

Publicatie voor bekendmaking

Vertrouwelijk.

Vervolg

Planning & communicatie

- De initiatiefnemer wordt met bijgaande brief op de hoogte gebracht van uw besluit.
- Het college heeft op 5 september 2023 besloten hier in principe aan mee te werken. De principe-uitspraak is geldig t/m 5 september 2025

Evaluatie

N.v.t.