

Van: "[REDACTED] J" <[REDACTED] J@ooststellingwerf.nl>
Verzonden: donderdag 15 december 2022 14:28
Aan: "Team Romte Provincie Fryslan" <romte@fryslan.frl>
Onderwerp: Spreekuur romte 20 december
Bijlage(n): 20221214 Oosterwolde Duistereweg Planvoorstel (kl).pdf

Goedemiddag,

Graag zou ik twee onderwerpen willen voorleggen in het digitale spreekuur. Is het mogelijk om deze na 16:00 uur te plannen? Het gaat over de [REDACTED] T en een perceel aan de Duistereweg. Verzoek om beide plannen vertrouwelijk te behandelen.

[REDACTED] T

[REDACTED] T

[REDACTED] T

[REDACTED] T

Duistereweg/Kleindiep Oosterwolde

Er is bij de werkgroep Taskforce woningbouw een plan ingediend voor de realisatie van ca. 20 tot 25 woningen in met name het hogere segment. De plannen zijn eerder gepresenteerd aan de provincie door [REDACTED] J ([REDACTED] J Taskforce

woningbouw). In de bijlage heb ik een aangepast plan toegevoegd.
Ook dit plan is gelegen buiten het BSG, maar blijkt een voorstelbare uitleglocatie van Oosterwolde.

Graag bespreek ik beide plannen tijdens het digitale spreekuur op 20 december.

Met vriendelijke groet,


Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Aanwezig op: 



Bezoekadres
't Oost 11
8431 LE Oosterwolde
Postadres
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Algemeen bereikbaar
T 14 0516

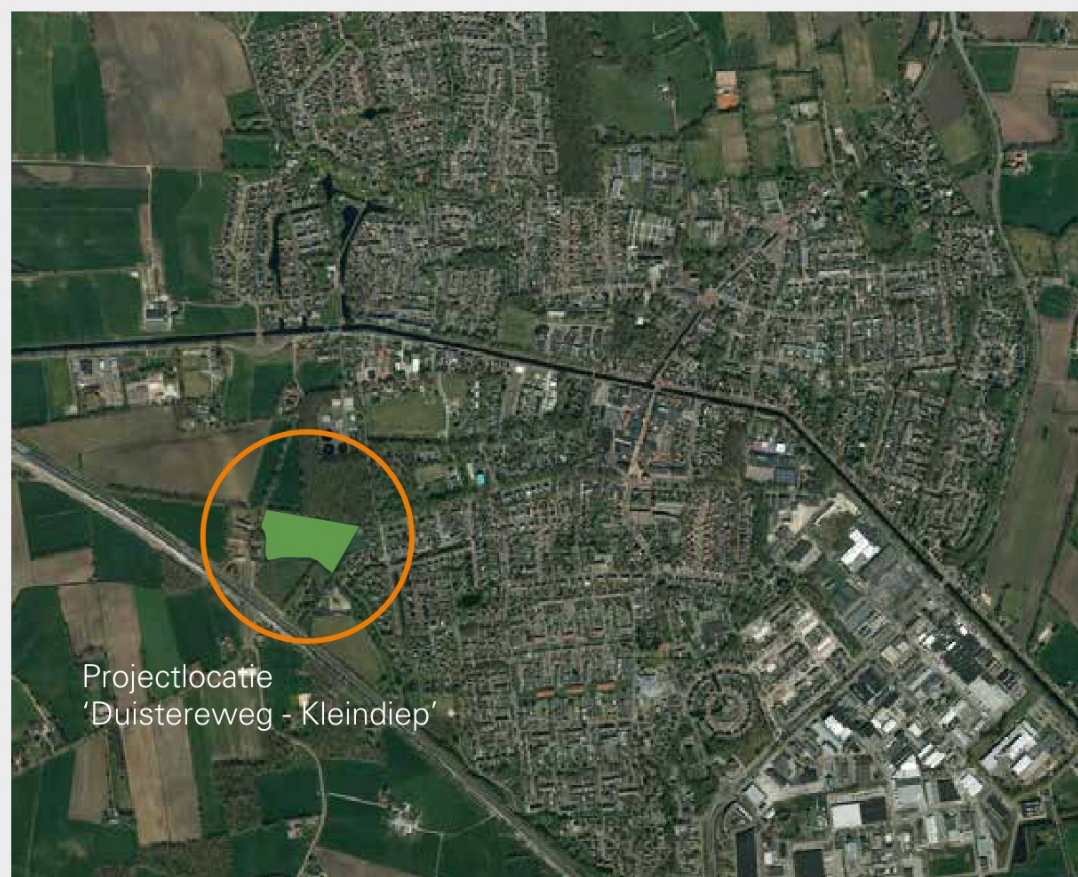
Internet
@owerf
www.ooststellingwerf.nl

Direct nummer
T (0516) 
M 06 
Directe mail
@ooststellingwerf.nl
www.ooststellingwerf.nl



PLANVOORSTEL WONINGBOUW

DUISTEREWEG - KLEINDIEP, OOSTERWOLDE



De projectlocatie:

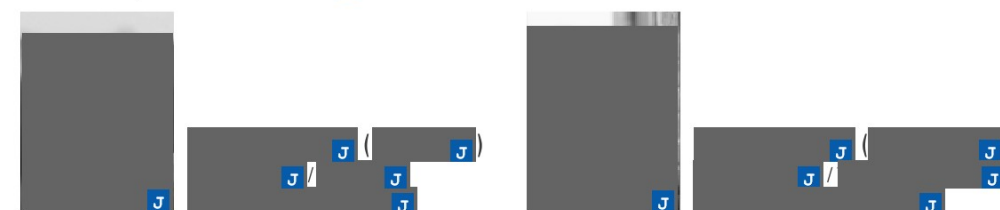
Gelegen tussen de Duistereweg en de bestaande woonwijk t.p.v. 'de Slatten'. Een locatie met bijzondere kenmerken: Zeer landelijk gelegen, tussen de monumentale bomensingel van 'de oude Trambaan' en de stroom van het Kleindiep dat hier meanderend door het landschap loopt, maar toch aan te sluiten aan de bestaande woonwijk structuur aan de zijde van 'de Slatten'. Vanaf de Duistereweg is de locatie te ontsluiten naar de Noordelijke entree van Oosterwolde. De locatie biedt o.i. een unieke kans om binnen de bebouwde kom van Oosterwolde een uitbreiding te realiseren met zo een hoge woonkwaliteit. De gedeeltelijke ligging nabij de N381 behoeft aanvullende maatregelen en de inrichting van de locatie wordt tevens beperkt door de rioolzuivering aan de noordzijde, waarvan de geurcontour van 200m gerespecteerd dient te worden.

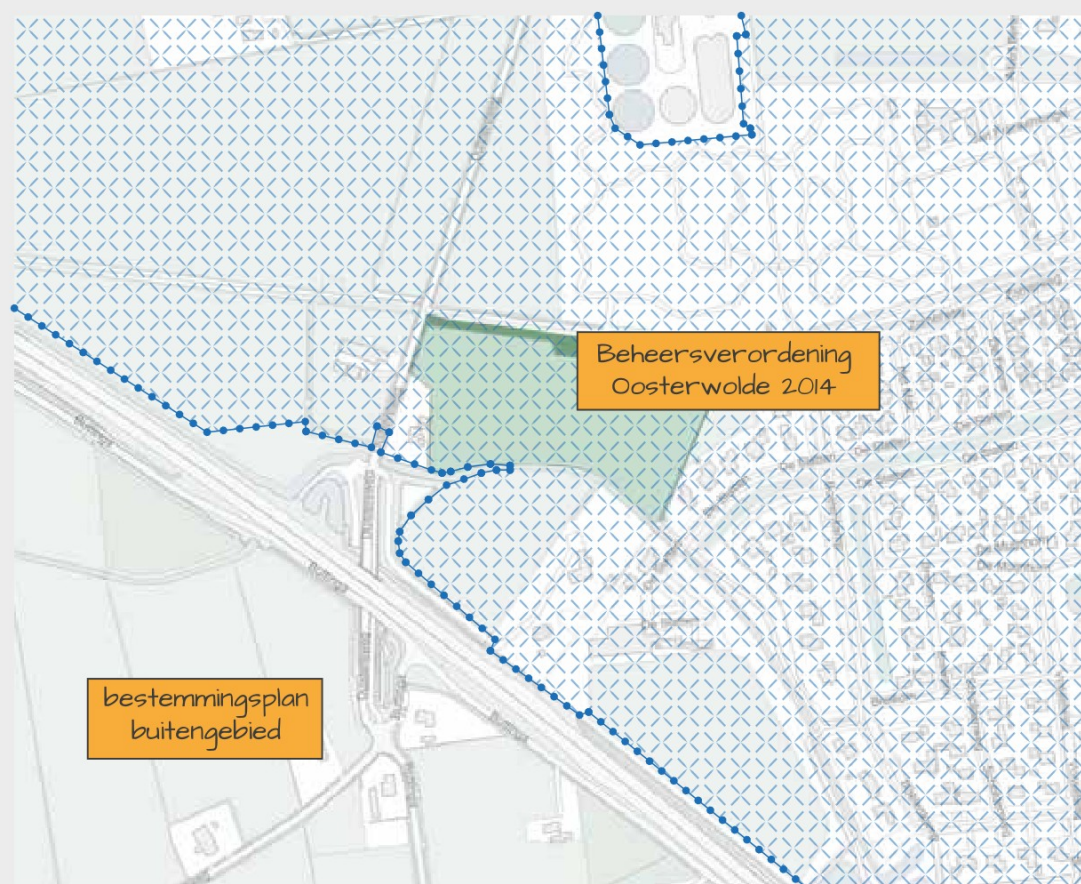
- Unieke stedenbouwkundige kwaliteit
- Planvoorstel met 26 woningen; 16 half vrijstaande en 10 vrijstaande woningen
- Binnen de bebouwde kom van Oosterwolde gelegen
- Gevoelige omgevingsfactoren



Achtergrond en historie

In 2013 kochten o.a. [J] en mede initiatiefnemer [J] de aan de Duistereweg gelegen boerderij, het tegenovergelegen woonhuis en 23 hectare omliggende landerijen uit de nalatenschap van de [J]. [J] zijn melkveehouderij is gesitueerd net buiten Oosterwolde en [J] kon [J] landerijen zo uitbreiden. [J] is derhalve [J]. [J] bedrijft een [J] en nam (gezamenlijk) de opstallen over en is nog [J] van het verhuurde woonhuis aan de Duistereweg 21. [J] heeft een kooprecht op ongeveer de helft van de onder de projectlocatie gesitueerde grond en zodoende ontstaat met bijgaand plan (opnieuw) een vruchtbare samenwerking tussen de [J].





Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Oosterwolde. Van toepassing is de 'beheersverordening Oosterwolde 2014', waarop de locatie weliswaar aangegeven wordt als 'Agrarisch gebied'. Een wijziging van de bestemming is noodzakelijk.

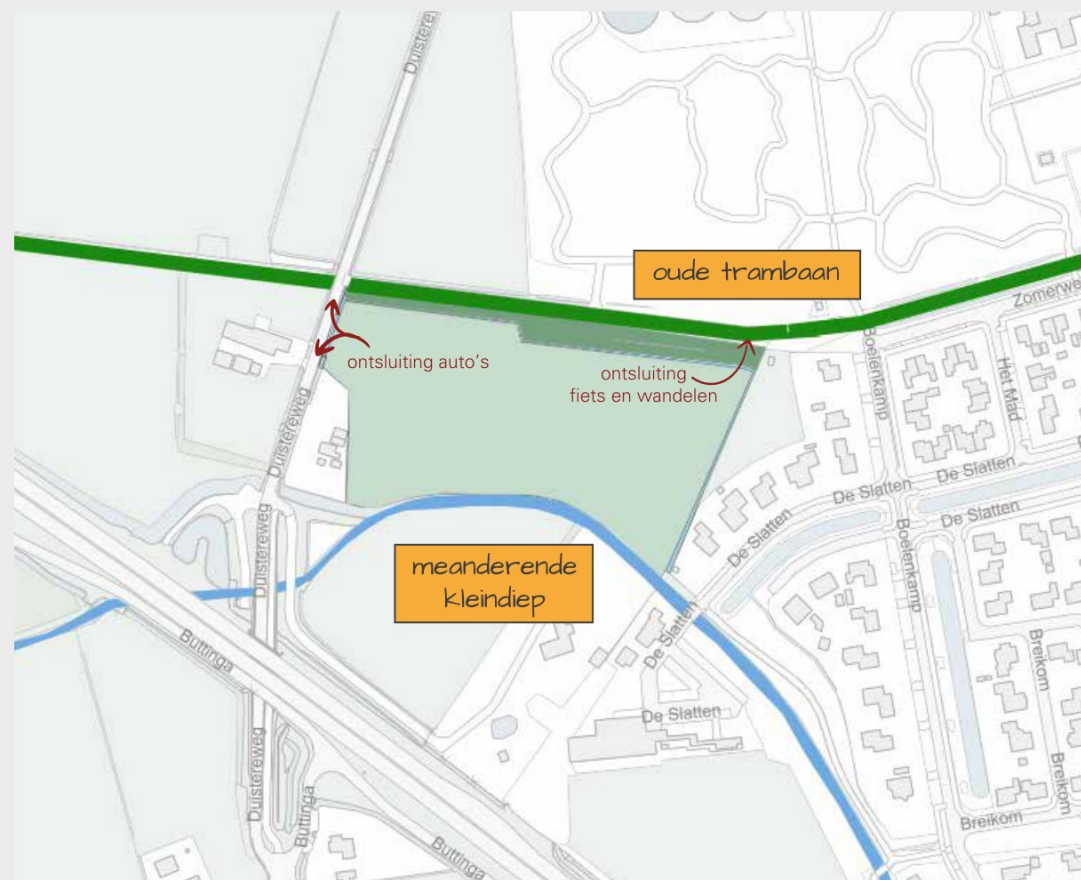
- Plangebied gelegen binnen de bebouwdekom
- Plangebied gelegen in bestemmingsplan: 'beheersverordening Oosterwolde 2014'
- Geen overige bestemmingsplan technische beperkingen van toepassing



Omgevingsfactoren

De locatie kenmerkt zich echter ook door een aantal gevoelige omgevingsfactoren. Zo ligt het plan nabij de N381. Tevens wordt de planlocatie beperkt door de rioolzuivering aan de noordzijde, waarvan de geurcontour van 200m gerespecteerd dient te worden.

- Extra maatregelen nodig vanwege ligging nabij de N381
- Bebouwingsbeperking wegens gedeeltelijke ligging binnen de geurcontour van de rioolwaterzuivering



Omgevingsfactoren

Aan de noordzijde grenst de planlocatie aan de monumentale bomensingel van de 'oude trambaan'. Deze oude tramverbinding naar Donkerbroek tekent zich sindsdien nog af in het landschap en is naast de planlocatie als fietspad nog in gebruik. Een fiets – en wandelverbinding tussen het woonplan en de bestaande woonwijk draagt bij aan een optimale integratie.

Aan de zuidzijde grenst de planlocatie direct aan het riviertje Kleindiep. Een oude meanderende zijtak die liep vanuit het Drensts Friese woud naar de Tjonger. Een uniek landschappelijk element, dat we graag versterken in het voorgestelde plan.

- Grenzend aan de 'oude trambaan'
- Direct grenzend aan de meanderende stroom van het Kleindiep
- Fiets- en wandelroutes integreren door het plangebied



Afwegingen planinrichting

Diverse varianten van mogelijke inrichtingsstructuren zijn onderzocht. Op voorhand lijkt een plan waarbij de gevels naar buiten gekeerd worden gesitueerd voor de hand liggend, echter blijkt de verkaveling in die situering te krap. Vooral de geurcontour van de waterzuivering heeft een behoorlijk beperkende werking op de mogelijkheden op de noordelijke zijde van het plangebied.

- Voor de ontsluiting lijkt de Duistereweg de enige mogelijkheid. Voor een verbinding met de bestaande woonwijk via De Slatten is te weinig ruimte, maar zou ook een ongewenste sluiproute kunnen vormen. Wel zien we grote toegevoegde waarde in een wandel en fietsverbinding.



Planinrichting

Dit planvoorstel behelst een fraai naar binnen gekeerd woonplan. De onderlinge (sociale) samenhang is hiermee extra groot en het plan krijgt een mooie uitsraling door het ruim opgezette straatprofiel. Hiermee ontstaat een zeer kindvriendelijke woonplan. Door de vrijstaande woningen waar mogelijk in een 'hofje' te situeren ontstaat een varierend beeld waarbij de beeldkwaliteit zou moeten aansturen op alzijdigheid in de uitstraling.

- Fiets- en wandelverbinding met de bestaande woonwijk
- Rondrijden mogelijk en ontsluiten voor auto's via de Duistereweg
- Publiek toegankelijke ruimte en groen
- Fraaie fiets- en wandelconnectie met Trambaan en Kleindiep

Uitstraling & Duurzaamheid

We streven na een groene (kinder)vriendelijke buurt te maken, met woningen die geïntegreerd in de groene omgeving als soort 'kappenlandschap' tegen de boomsingel en het bos afsteken.

In de materialisering en kleurgebruik staan we dan ook natuurlijke materialen voor met neutrale 'aardse' kleuren.

Duurzaamheid is gelukkig een vanzelfsprekendheid geworden. BENG voorziet daarbij in een hoge standaard. Met de gekozen ruimtelijke inpassing worden grote investeringen gedaan in een bovengemiddeld groen woonmilieu. Dus niet alleen duurzame woningen, maar een duurzame wijk.

- Groene landschappelijke uitstraling
- Kappenlandschap
- Aardse tinten

Invulling van het woonprogramma

De huidige woningmarkt kent een groot vraagoverschot. Oosterwolde en Ooststellingwerf als gemeente bieden daarnaast zeer weinig nieuwbouwmogelijkheden. Binnen een breed palet van doelgroepen bestaat daarmee voldoende vraag om dit plan in te vullen, maar zelfs als onderdeel van breder aanbod in verschillende woningbouwplannen. De reëel ingeschatte prognose is dat het voorgestelde woningbouwplan in 3 maanden volledig verkocht zal zijn.

De keuze maken we bewust voor het middensegment en voor halfvrijstaande- en vrijstaande woningen. Rijwoningen verdichten o.i. te zeer en hebben daarmee veel impact op de kernwaarden van dit plan. Het beperkt de ruimtelijkheid en bevordert een schuttingenlandschap. Tevens dient parkeren dan ook volledig in de algemene ruimte te geschieden.

Bij beide woningtypen is het voornemen een levensloopbestendige plattegrond (optioneel) aan te bieden.

- Woonplan voor (onderzijde) middensegment
- Halfvrijstaand- en vrijstaande segment past bij de kwaliteit van de locatie, maar binnen dit marktsegment veel aandacht hebben voor betaalbaarheid (alle halfvrijstaande woningen binnen NHG grens positioneren)
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen erf

WOONTYPE VRIJSTAAND (optioneel levensloopbestendige)

Doelgroep: middensegment

Aantal: circa 10 woningen



WOONTYPE HALF VRIJSTAAND (optioneel levensloopbestendige)

Doelgroep: middensegment

Aantal: circa 16 woningen



Doelgroepen

We onderscheiden de volgende doelgroepen:

Starterswoningen:

Liever spreken wij van 'bereikbare woningbouw'. In Oosterwolde is het aanbod van bereikbare woningbouw relatief groot. Er worden periodiek bestaande woningen aangeboden met een koopsom < €200.000,- k.k. In het segment tot €250.000,- k.k. worden zelfs met regelmaat woningen aangeboden. Nieuwbouw -zeker met de huidige bouwprijzen- kan daardoor niet op prijs concurreren met de bestaande woningmarkt. Een complete nieuwbouwwoning is onder de €250.000,- niet meer realiseerbaar. Veel kansrijker voor het 'bereikbare segment' is doorstroming te werkstellen. Door nieuwbouw in het middensegment te realiseren bestaat er een gereede kans op verruiming van het lokale aanbod in de prijsklasse tot €250.000,- k.k. en in Oosterwolde zelfs onder de €200.000,- k.k. Deze doorstroming resulteert vaak in (ingrijpend) verbouwen, hetgeen de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningbouw ten goede komt.

Levensloopbestendige woningen:

Een grote en belangrijke doelgroep is levensloopbestendig wonen, waarbij een slaapkamer en een badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Vanwege de huidige courantheid van ook de gedateerde woningen in het middensegment, stroomt de doelgroep makkelijker door. De woningen die worden achtergelaten zijn vaak ruime gezinswoningen, een betaalbaar alternatief voor gezinnen in het middensegment. Deze doorstroming resulteert vaak in (ingrijpend) verbouwen, hetgeen de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningbouw ten goede komt.

Middensegment:

Het antwoord op de woonwens vanuit het brede middensegment is sterk regioafhankelijk. In Oosterwolde verwacht men voor €400.000,- meer woonruimte dan in stadregio Groningen. Om hierin de juiste aansluiting bij de markt te vinden is het beperken van de grondprijs van belang, waarmee 'meer' geboden kan worden voor het budget. Ons onderzoek wijst uit dat half vrijstaande woningen (met garage) beter aansluiten dan rijwoningen.

Kavelbouw:

Oosterwolde kent als hoofdplaats in een echte 'plattelandsgemeente' een grote vraag naar vrije bouw kavels. Mensen die lokaal zijn opgegroeid zijn vanuit huis vaak ruimte gewend en hebben die wensen ook in hun eigen woonomgeving. Een deel van de vrijstaande kavels wensen we voor vrije kavelbouw beschikbaar te stellen.



Onze visie: Architectuur is de optimale balans tussen uitstraling, betaalbaarheid en bruikbaarheid....

Daar geven we invulling aan door alle benodigde disciplines in eigen hand te houden. Van stedenbouw, architectuur, bouwkunde, constructies, bouw-fysica tot de realisatiebegeleiding. Zo komen niet alleen grotere utilitaire bouwwerken tot stand, maar realiseerden wij al honderden woonhuizen en villa's. Voor externe opdrachtgevers, maar meestal in door ons zelf ontwikkelde woningbouw plannen. Voor een gedegen stedenbouwkundig plan geldt een soortgelijke visie. Hier is het vinden van de optimale balans tussen kwaliteit, marktconformiteit en exploitatie-resultaat de uitdaging.

ADRES
Abe Lenstra Boulevard 10
8448 JB Heerenveen

TEL 0513 760 260
E-MAIL info@zethovenhornstra.nl
WEB www.zethovenhornstra.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek