

Van: "[REDACTED]" <[REDACTED]@ooststellingwerf.nl>
Verzonden: woensdag 19 juni 2024 10:53
Aan: "Team Romte Provincie Fryslan" <romte@fryslan.frl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@ooststellingwerf.nl>
Onderwerp: FW: spreekuur romte - woningbouw Kerkstraat-Steenpoel Haulerwijk
Bijlage(n): Woningbouw Haulerwijk spreekuur Romte.docx, Principeverzoek woningbouwlocatie Kerkstraat Haulerwijk.pdf

Nu met de tweede bijlage erbij.....

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist Ruimtelijke ordening

Werkdagen: [REDACTED]



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) 56 [REDACTED]
M (06) [REDACTED]
Directe mail
[\[REDACTED\]@ooststellingwerf.nl](mailto:[REDACTED]@ooststellingwerf.nl)
www.ooststellingwerf.nl

Wij zijn Fair Trade - Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 19 juni 2024 10:46
Aan: romte@fryslan.frl
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@ooststellingwerf.nl>
Onderwerp: spreekuur romte - woningbouw Kerkstraat-Steenpoel Haulerwijk

Goedemiddag,

Graag willen wij een woningbouwplan in Haulerwijk in het spreekuur Romte bespreken; zie bijlage voor de informatie. Indien mogelijk zouden wij dit plan ook meteen met de afdeling Wonen willen doornemen tijdens het spreekuur.

[REDACTED] en ik sluiten graag aan bij het overleg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist Ruimtelijke ordening

Werkdagen: [REDACTED]



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) 56 [REDACTED]
M (06) [REDACTED]
Directe mail
[\[REDACTED\]@ooststellingwerf.nl](mailto:[REDACTED]@ooststellingwerf.nl)
www.ooststellingwerf.nl

Wij zijn Fair Trade - Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen

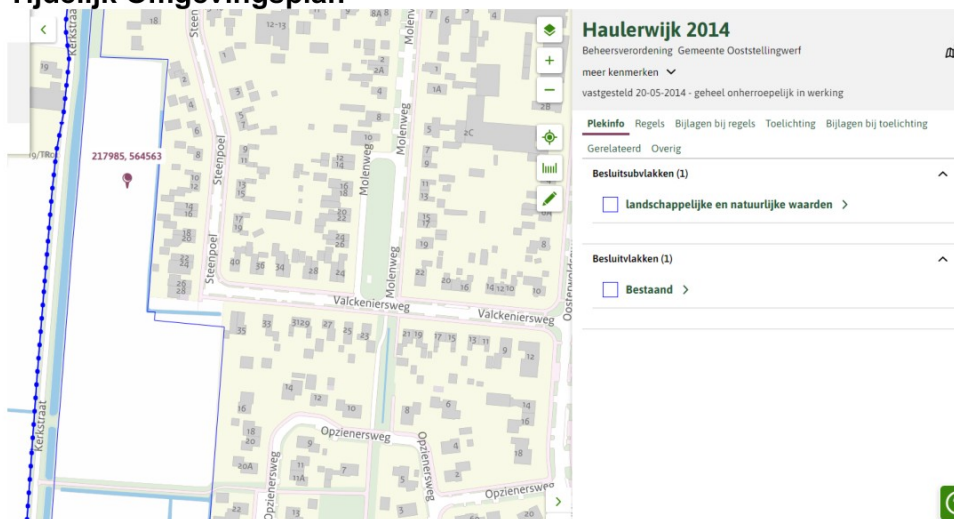
Woningbouw westzijde Haulerwijk (Kerkstraat-Steenpoel)

De gemeente wil meewerken aan een plan voor het ontwikkelen van woningbouw op een perceel agrarische grond in Haulerwijk (zie onderstaande figuur). Kadastraal bekend als Donkerbroek, sectie K, nummer 810.



Figuur 1: plangebied

Tijdelijk Omgevingsplan



Figuur 2: uitsnede regels op de kaart

Het gebied valt binnen de beheersverordening Haulerwijk 2014. De functie is bestaand met landschappelijke en natuurlijke waarden. Het bestaande gebruik is agrarisch.

Provinciale verordening

Het plangebied voldoet aan artikel 2.6 van de OVO waarin wordt ingezet op bundeling van stedelijke functies aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Dat is voor onderhavig plan het geval.

Aantal en type woningen

Het plan biedt ruimte aan 40 woningen. In onderstaand overzicht is inzichtelijk gemaakt welke woningtypen de initiatiefnemer voor ogen heeft.

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

Realitycheck 30 juni 2022 t.b.v. Fryske Woondeal (getekend in april 2023)

- Is eind 2022/begin 2023 gedeeld met provincie
- Locatie als toekomstige/potentiële locatie aangemeld (2031 e.v.)
- Plan is met 30 woningen aangemeld
- Plannaam is 'Vertrouwelijk 20'

Planmonitor Provincie Fryslân (start maart 2023)

- Drie actualisatierondes: maart 2023, oktober 2023 en maart 2024
- Plan in eerste twee rondes met 30 woningen aangemeld
- Plan in laatste actualisatie met 40 woningen aangemeld (maart 2024)
- Plannaam 'Kerkstraat-Steenpoel'

Bespreekpunten:

- Hoe kijkt de provincie tegen dit initiatief aan?
- Aandachtspunten vanuit provincie.
- Met alle lopende woningbouwplannen hebben wij de doelen uit de woon(zorg)visie inmiddels gehaald. Dit woningbouwplan komt daar bovenop. Hoe kunnen we dit het beste onderbouwen?

Principeverzoek woningbouwlocatie Kerkstraat Haulerwijk

Versie: 4 februari 2024

Aanleiding

De gemeente Ooststellingwerf wil een sturende en regisserende rol op de woningmarkt spelen. Dit is vastgelegd in de Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026. Uitgangspunt is het groeiscenario 'trendmatig hoog' van 520 woningen. In het kader van de Regio Deal Zuidoost Friesland is dit aantal naar boven bijgesteld. Afgesproken is dat de gemeente 700 woningen mag bouwen. Planmatige nieuwbouw moet vooral in de drie kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk) en in Donkerbroek en Oldeberkoop plaatsvinden. Voor Haulerwijk wordt tot 2040 - afhankelijk van het marktscenario - uitgegaan van 40-210 nieuwe woningen. Er is behoefte aan verschillende woningtypes, vooral aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Daarnaast is ruimte voor luxere koopwoningen boven de € 300.000 (tot maximaal 30% van het totale bouwprogramma).

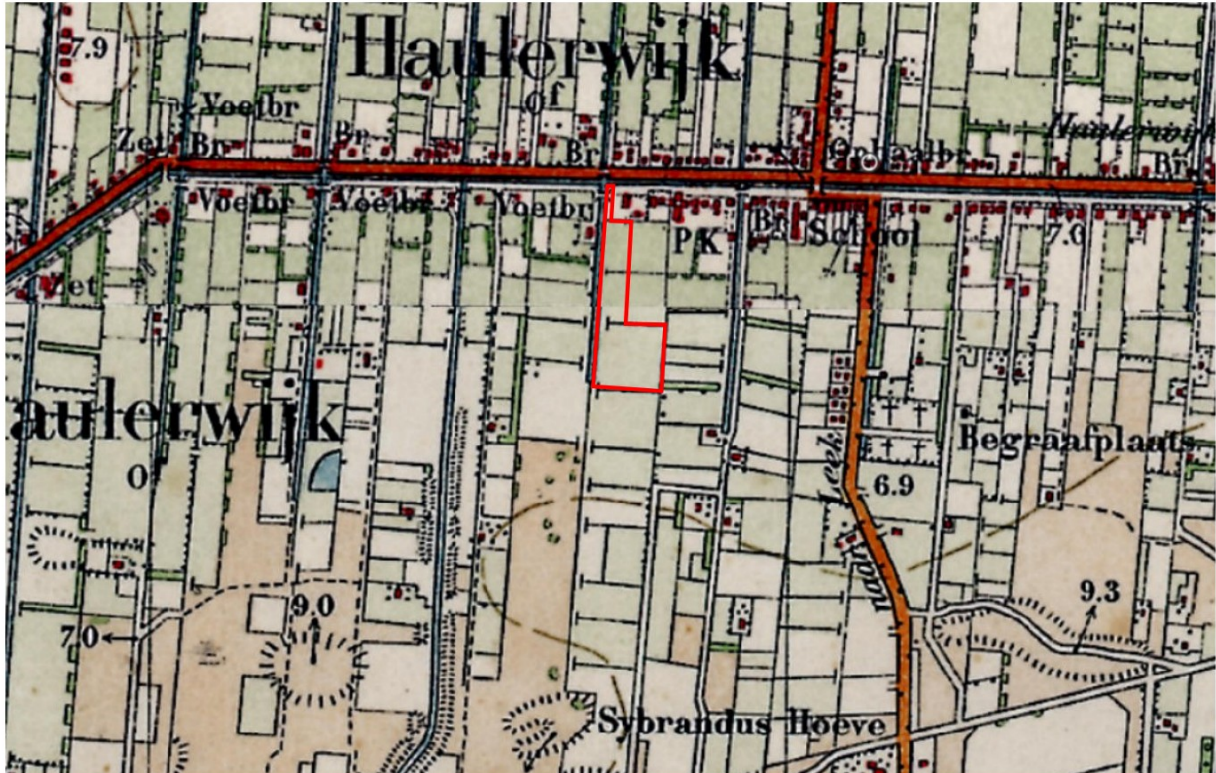
Vierkant Groep B.V. (hierna: initiatiefnemer) beschikt over een agrarisch perceel langs de westrand van Haulerwijk met een omvang van ruim 2 hectare (hierna: plangebied; zie afbeelding 1). Buitenplans Projectontwikkeling BV heeft zich namens de initiatiefnemer bij de Taskforce Wonen van de gemeente Ooststellingwerf gemeld om te verkennen of woningbouw op deze locatie mogelijk is (hierna: initiatief). Er hebben in 2023 meerdere gesprekken plaatsgevonden over de haalbaarheid van dit initiatief en over het concept-stedenbouwkundig ontwerp in het bijzonder. De gemeente neemt een positieve grondhouding aan en verzoekt de initiatiefnemer om een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.



Afbeelding 1 Plangebied (bron: kadastralekaart.com)

Plangebied

In afbeelding 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De locatie ligt aan de westkant van Haulerwijk, tussen de Kerkstraat (noorden en westen), de Steenpoel en de woningen die in het verlengde daarvan liggen (oosten) en agrarisch gebied (zuiden).



Afbeelding 2 Plangebied 1930 (bron: topotijdreis.nl)

In afbeelding 2 is een topografische kaart van omstreeks 1930 opgenomen. Het plangebied (rode contour) is in het begin van de twintigste eeuw ontgonnen. Vanuit de Haulerwijksevaart is het landschap op systematische wijze via een stelsel van wijken ontveend. Dit gebeurde in lange en smalle stroken, waardoor de kenmerkende opstreckende verkaveling is ontstaan. Het plangebied is onderdeel van zo'n opstreckende kavel. Aan de noordzijde is een 'hap' uit deze kavel genomen door de aanleg van de woningen langs de Steenpoel. Het plangebied is sinds de ontginning steeds in agrarische gebruik geweest. Aan de westkant, parallel aan de Kerkstraat, ligt een oude wijk. Deze vervult nog altijd een belangrijke functie in de ontwatering van het omliggende gebied.

Concept-stedenbouwkundig ontwerp

Een invulling van het plangebied die enerzijds de historische situatie respecteert en anderzijds doorborduurt op de situatie langs de Steenpoel ligt voor de hand. De opening tussen de woningen aan de Steenpoel 28 en de Valckeniersweg 37 lijkt al op dit laatste voor te sorteren. De weg kan hier relatief eenvoudig worden doorgetrokken binnen het plangebied. Belangrijk aandachtspunt voor de invulling van het plangebied is de overgang naar het landelijk gebied.

Afbeelding 3 bevat het concept-stedenbouwkundig ontwerp. Het nieuwe woongebied valt, mede door de vorm van het plangebied, uiteen twee delen. In het noordelijk deel komt één strook met woningen te liggen. Tevens is in dit deel ruimte opgenomen voor een royale groen/blauwe buffer. Deze buffer vervult een belangrijke functie in de toekomstige waterhuishouding en zorgt voor afstand tot de bestaande woningen aan de Steenpoel (circa 40 m). In het noordelijke deel worden rijwoningen en tweekappers in een strakke rooilijn gebouwd. Aan de noordzijde is ruimte voor een parkeercoffer. Deze is bedoeld voor eigenaren van de rijwoningen en bezoekers. De vuilniswagen en ander vrachtverkeer kunnen hier keren. Ten noorden van de parkeercoffer is een (tweede) ontsluiting voor hulpdiensten aanwezig.

In het zuidelijke deel van het plangebied is ruimte voor drie bouwstroken. De eerste grenst aan de bestaande woonkavels die langs de Opzienersweg liggen. De tweede ligt min of meer in het verlengde van de bestaande woonpercelen langs de Steenpoel. De derde is een voortzetting van de bouwstrook in het noordelijke deel van het plangebied. Zo ontstaat een heldere en logische indeling die aansluit bij het bestaande woongebied. De drie bouwstroken bieden ruimte aan vrijstaande woningen en tweekappers. De vrijstaande woningen komen nabij de entree en langs de zuidrand te liggen. Deze woningen worden zodanig ontworpen dat de bijgebouwen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. De zuidrand wordt ingericht als wadi. Hier komt ook een langzaam verkeersverbinding met het bestaande fietspad.

Het plangebied is aan de zuidkant landschappelijk ingepast door de fraaie eikensingel langs het fietspad. De bomen langs de westzijde worden aangevuld met nieuwe opgaande beplanting. Daar tussen- en onderdoor zijn de nieuwe woningen zichtbaar, die in de rooilijn gebouwd worden. Dit levert een verbetering van het bebouwingsbeeld op ten opzichte van de huidige achterkantsituaties.

Er is aandacht voor de inrichting van het openbaar gebied om te voorkomen dat geparkeerde auto's het beeld gaan domineren. De gehele westrand wordt daarom zodanig ingericht (bijvoorbeeld extensief beheerd gras of hoge stoepen) dat deze vrij blijft van auto's. Hierdoor wordt een mooie groene en natuurlijke overgang naar het aangrenzende landschap gerealiseerd. Het parkeren moet primair tussen de woningen in gebeuren. Voor bezoekers worden twee groen omzoomde parkeercoffers ingericht. Zo worden auto's dus zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd.

Programma

Het plangebied biedt ruimte aan circa 34-40 woningen in een mix van huur en koop. Dat leidt tot een gemiddelde dichtheid van 17-20 woningen per hectare. Dit ligt ruim beneden het landelijk gemiddelde voor uitleglocaties (25-30 woningen).¹ Het indicatieve programma is opgenomen in onderstaande tabel. Daaruit blijkt dat er primair wordt ingezet op woningen in het midden en lagere segment (samen 65-70%).

¹ Zie: 'Ruimtelijke ordening en bouwlocaties. De potentie van woningbouw in de groene omgeving' (Economisch Instituut voor de Bouw, juni 2021).

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	

Planologische procedure

Het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Ooststellingwerf geeft aan dat het plangebied de bestemming 'Agrarisch' heeft.² Op grond van deze bestemming is het niet mogelijk om de beoogde woningbouw te realiseren. Het perceel mag uitsluitend voor agrarische activiteiten gebruikt worden. Bebouwing is niet toegestaan. Er is een planologische procedure nodig om het plan te kunnen realiseren. Dit kan middels een BOPA³ of door wijziging van het omgevingsplan.

In het kader van de te doorlopen procedure(s) wordt getoetst aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Aandachtspunten zijn de thema's: veiligheid; luchtkwaliteit; geluid van wegen; spoorwegen en industrieterreinen; trillingen; bodemkwaliteit; geur en ladder voor duurzame verstedelijking. Ook de instructieregels uit de Omgevingsverordening provincie Fryslân en de Waterschapsverordening Wetterskip Fryslân 2023 zijn van belang, evenals het gemeentelijk beleid.

Aangetoond moet worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat vraagt in ieder geval om onderzoek naar de omgevingsaspecten bodemkwaliteit, flora en fauna, stikstof en archeologie. Op voorhand zijn er geen aanwijzingen dat de woningbouw vanwege genoemde instructieregels of onderzoeken onuitvoerbaar is.

Participatie

Er wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld aan de hand van de gemeentelijke participatiewijzer. Deze wordt in concept met de gemeente gedeeld. Van belang is dat de primaire belanghebbenden persoonlijk geïnformeerd worden tijdens een 'keukentafelgesprek' (met follow-up moment). Vervolgens kan er met buurtverenigingen gesproken worden. Het dorp wordt geïnformeerd via een website. Met de gemeente worden afspraken gemaakt over de onderlinge rolverdeling.

Vertrouwelijkheid

Het college wordt gevraagd om vertrouwelijk met dit principeverzoek om te gaan en het principebesluit (voorlopig) niet openbaar te maken. Er is de initiatiefnemers veel aan gelegen dat omwonenden door henzelf van de planvorming op de hoogte gebracht worden en dit niet uit de krant vernemen. Dit laatste zou het participatieproces geen goed doen.

² In feite geldt de bestemming 'bestaand gebruik', wat erop neerkomt dat het plangebied voor agrarische doeleinden gebruikt mag worden.

³ Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.



Ontwikkellocatie Kerkstraat Haulerwijk

Buitenplans BV
26 januari 2024 - Schaal 1:1.000

Afbeelding 3 Concept-stedenbouwkundig ontwerp

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