

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS

Agendapunt	Vaststellen bestemmingsplan Steenwijkerweg 134 De Blesse
Registratienummer	0098143705
Documentnummer	0098525697
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	0561-691220

BIJLAGEN

Aantal bijlagen	2
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	☐

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan Steenwijkerweg 134 De Blesse

REDEN VOORSTEL

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

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

- a. Het bestemmingsplan Steenwijkerweg 134 De Blesse vast te stellen.
- b. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Bestemmingsplan Steenwijkerweg 134 De Blesse (0098525673)



INLEIDING

Begin 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het verplaatsen van een woonbestemming aan de Steenwijkerweg in De Blesse. Om deze verplaatsing mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld, deze vindt u in de bijlage.

De initiatiefnemer heeft een kalverhouderij aan de Steenwijkerweg 130 in De Blesse. Aan de noordkant van het bedrijfsperceel ligt momenteel een perceel met een woonbestemming, welke in eigendom is van de initiatiefnemer. Begin jaren negentig is de woning op dit perceel gesloopt en tot dusver is er geen woning teruggebouwd. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een woning terug te bouwen, maar wel op een andere plek. Aanvankelijk was het de bedoeling om het nieuwe woonperceel direct aan de Steenwijkerweg te situeren. Op basis van een cultuurhistorische en landschappelijke verkenning door BügelHajema Adviseurs BV is gebleken dat een plaatsing meer naar 'achteren' toe, eveneens goed verdedigbaar is. Ook op die plek kan de woning op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast worden.

Deze 'terugligging' ten opzichte van het lint langs de Steenwijkerweg heeft als bijkomend voordeel dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai aanzienlijk beperkt wordt. In het lint is sprake van een dermate hoge geluidsbelasting dat het treffen van isolerende maatregelen nodig is om een aanvaardbaar verblijfsklimaat te creëren.

ARGUMENTEN

a.1) De locatie van de nieuwe woonbestemming is zodanig gekozen dat de hier te bouwen woning niet het vrije uitzicht op het open landschap van de bewoners aan de overzijde van de weg belemmert.

De huidige woonbestemming ligt precies tegenover de woning aan de Steenwijkerweg 121. Een nieuwe woning op deze plek zou dus een groot effect hebben op het uitzicht van de bewoners aan de Steenwijkerweg 121. De locatie van de nieuwe woonbestemming zal komen te liggen tegenover een onbebouwd stuk van de Steenwijkerweg. Hierdoor zal de te bouwen woning niet direct het vrije uitzicht naar het landschap achter de woning belemmeren voor bewoners aan de overzijde van de Steenwijkerweg. Het risico op planschadeverzoeken vanwege waardevermindering van woningen door aangetaste zichtlijnen, wordt hierdoor zo beperkt mogelijk gemaakt.

b.1) Het plan past binnen de kaders van de Verordening Romte Fryslân

In de provinciale Verordening Romte Fryslân (geconsolideerde versie d.d. 8 augustus 2018) zijn beide woonlocaties ingedeeld bij het 'landelijk gebied'. Op grond van artikel 1.1.1.1 geldt dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied "geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden [mogen] worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies." Woningen vallen onder deze 'stedelijke functies'. Artikel 1.5.1 biedt een uitzondering voor "verplaatsing of vervanging van een aldaar bestaande woning". De ervaring leert dat de provincie onder deze regeling ook een 'aldaar bestaande woonbestemming met bouw mogelijkheid' verstaat. Er gelden wel restricties. Artikel 1.5.1 kan worden toegepast, mits:

1. per saldo het aantal woningen in het landelijk gebied gelijk blijft of afneemt, en
2. in geval van vervanging de bestaande woning wordt gesloopt, en in geval van verplaatsing de locatie van de woning aan de woonbestemming wordt onttrokken, en
3. het oppervlak van de nieuwe woning inclusief de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen, dan wel niet meer dan het oppervlak van de bestaande woning inclusief de bestaande bijgebouwen indien dit oppervlak meer bedraagt dan 300 m², en
4. de nieuwe woning qua omvang en uitstraling wordt ingepast binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Het bestemmingsplan voldoet aan bovenstaande voorwaarden.

c)) *De locatie van de nieuwe woonbestemming komt verder van de kalverhouderij en de toegangsweg naar landgoed 'De Lindehof' af te liggen*

De nieuwe locatie waarbij de woning naar 'achteren' komt te liggen heeft meerdere voordelen ten opzichte van de eerder gekozen locatie direct langs de Steenwijkerweg. Zo is het niet noodzakelijk om extra isolerende maatregelen te treffen tegen verkeersgeluid vanaf de Steenwijkerweg. Daarnaast komt de beoogde nieuwe woning ook verder van de stallen van de kalverhouderij af te liggen en wordt de afstand tot de toegangsweg 'De Lindehof' vergroot.

Op dit moment kan er één woning gebouwd worden. Dat is na de verplaatsing van de woonbestemming nog steeds het geval, aangezien de bestaande bouwmogelijkheid wordt wegbestemd. Voor de nieuwe woonbestemming zal worden aangesloten bij de maatvoering uit het geldende bestemmingsplan. Daarnaast wordt er een erfinrichtingsplan opgesteld waaruit volgt dat de nieuwe locatie is ingepast binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Daarmee kan aan alle in artikel 1.5.1 gestelde voorwaarden voldaan worden.

KANTTEKENINGEN

a.1) Er is sprake van een nieuw te bouwen woning in het buitengebied

In principe werkt de gemeente niet zomaar mee aan het toevoegen van woningen in het buitengebied. Het beschreven initiatief zal ervoor zorgen dat er woning bij zal komen in het buitengebied. Hoewel er een woning bij zal komen aan de Steenwijkerweg, zorgt dit er niet voor dat het aantal woonbestemmingen zal toenemen. Er is immers al een perceel met een woonbestemming, waar momenteel geen woning op staat. De onderliggende woonbestemming geeft de eigenaar echter wel de mogelijkheid om hier een woning te bouwen. De eigenaar wil nu graag van deze mogelijkheid gebruik maken, maar zal dit op een nabij gelegen locatie willen doen.

b.1) De woningen staat niet direct binnen het bestaande lint

Hoe wel de woning niet direct in het lint wordt ingepast, is de beoogde locatie cultuurhistorisch en landschappelijk verantwoordt. Zo heeft er in het verleden op min of meer dezelfde locatie een woning in de weilanden gestaan en daarnaast staan meer woningen op een beperkte afstand van het lint (en het gaat daarbij niet alleen om boerderijen en/of landgoederen, maar ook gewone woonhuizen/huisjes). Middels het aan dit initiatief verbonden landschappelijk inpassingsplan wordt de historische situatie min of meer in ere hersteld.

AANPAK/UITVOERING

Na besluitvorming door u wordt het bestemmingsplan Steenwijkerweg 134 De Blesse ter inzage gelegd. Hierbij wordt de formele procedure van terinzagelegging van 6 weken gevolgd. In deze periode is bezwaar en beroep mogelijk.

COMMUNICATIE AANPAK

Indien uw raad met het voorstel instemt, wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en zal het besluit via de standaard bekendmakingen worden gepubliceerd. Het facetbestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De inzagetermijn wordt bekendgemaakt via het Gemeenteblad en de Westwijzer.

DUURZAAMHEID

Voor de ontsluiting van de nieuwe woonlocatie kan gebruik gemaakt worden van een al bestaande dam over de sloot langs de Steenwijkerweg. Verder zal de nieuwe locatie landschappelijk worden ingepast, zodat de het plan geen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van beplanting die reeds voorkomt in de nabije omgeving en tevens is opgenomen in de sortimentlijst.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING

De leges worden geïnd na vaststelling van het bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
S. Vuist VAN DE NADORT



gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098143705

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

- a. Het bestemmingsplan Steenwijkerweg 134 De Blesse vast te stellen.
- b. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,
de griffier, de voorzitter,