

Motivering Manifeste lokale woningbehoefte 2015

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

— - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Motivering Manifeste lokale woningbehoefte 2015 Wanneperveen, Veneweg 158

Projectgegevens

Naam project: Wanneperveen, Veneweg 158
Document: Motivering manifeste lokale woningbehoefte 2015
Datum: 20 januari 2020
Projectleider: [REDACTED]



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

**T: [REDACTED]
E: [REDACTED]
I: www.bjz.nu**

INHOUD

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied	6
2.	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	Plangebied en omgeving	8
3.	HET INITIATIEF	10
4.	VIGEREND BELEID	12
4.1	Manifeste lokale woningbehoefte 2015	12
4.2	Overig relevant beleid	16
5.	CONCLUSIE - VERZOEK.....	20



Afbeelding 1: Ligging plangebied ten opzichte van de kern Wanneperveen en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Veneweg 158 in de kern Wanneperveen bevindt zich een woonperceel met een woning. Het perceel is van een dusdanige omvang dat het voornemen is opgevat om ter plaatse een tweede woning te realiseren. De gemeente Steenwijkerland heeft aangegeven medewerking te kunnen verlenen, indien gemotiveerd kan worden dat er behoefte is aan een woning in de kern Wanneperveen. Om te bepalen of er sprake is van woningbouwbehoefte in een kleine kern heeft de gemeente het beleidsdocument 'Manifeste lokale woningbehoefte' opgesteld. Voorliggende notitie voorziet in een toetsing aan dit beleidsdocument.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie. Het initiatief wordt in hoofdstuk 3 toegelicht.

In hoofdstuk 4 zal het beleidsdocument 'Manifeste lokale woningbehoefte 2015' behandeld worden. In hoofdstuk 5 wordt afgesloten met een conclusie.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Veneweg 158, in het westen van de kern Wanneperveen. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wanneperveen en de directe omgeving is weergegeven op de topografische kaart in afbeelding 1.



Afbeelding 2 : Luchtfoto ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 3 : Straatbeeld plangebied (Bron: Google Maps)

2. DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het bebouwingslint aan de Veneweg in Wanneperveen. De ruimtelijk functionele structuur kenmerkt zich woonpercelen, (agrarische) bedrijfspcelen en agrarische cultuurgronden. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.000 m² en is ter plaatse van de bestaande woning verhard en bebouwd. Daarnaast zijn er twee bijgebouwen in het plangebied aanwezig, waarvan er één in zeer slechte staat verkeerd en als landschapontsierend aangemerkt kan worden. Voor het overige bestaat het plangebied uit grasland.

In afbeelding 2 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Afbeelding 3 bevat een straatbeeld vanaf de Veneweg.



Afbeelding 4: Gewenste ontwikkeling (Bron: SBD Bouwkundig Ontwerp en Advies)

3. HET INITIATIEF

Het voornemen bestaat een tweede woning op het perceel Veneweg 158 te realiseren. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 4.000 m² en is daarmee van ruim voldoende omvang voor een tweede woning. De te realiseren woning wordt op het oostelijke deel van het perceel gerealiseerd en wordt uitgevoerd als schuurwoning. Achter de schuurwoning wenst initiatiefnemer een schuur als bijgebouw te realiseren. Het bestaande, in slechte staat verkerende landschapontsierende bijgebouw wordt gesloopt. De te realiseren woning wordt via een bestaande in- en uitrit op de Veneweg ontsloten.

In afbeelding 4 is de gewenste ontwikkeling weergegeven.

4. VIGEREND BELEID

In dit hoofdstuk vindt allereerst een toetsing aan het beleidsdocument 'Manifeste lokale woningbehoefte 2015' plaats. Daarnaast wordt er getoetst aan overig relevant beleid.

4.1 Manifeste lokale woningbehoefte 2015

Algemeen

Een kernverantwoordelijkheid van de gemeente is het voorzien in voldoende woningen van goede kwaliteit. Enerzijds betekent dit voorzien in voldoende locaties waar woningen gebouwd kunnen worden. Anderzijds betekent dit dat negatieve gevolgen voor de bestaande woningvoorraad tegengegaan moeten worden.

De gemeente Steenwijkerland houdt de komende jaren met een beperkte groei van het aantal huishoudens. Deze groei zal met name in een aantal (grotere) kernen plaatsvinden. Daarnaast is het de verwachting dat de samenstelling van huishoudens verandert. Huishoudens zullen kleiner en ouder worden, waardoor de vraag naar eengezinshuishoudens af zal nemen.

Er wordt ingezet op het versterken van bestaande kernen en wijken. Woningbouw zelf draagt niet wezenlijk bij aan de instandhouding van voorzieningen en de leefbaarheid. Sociale samenhang is daarin veel bepalender. Er wordt daarom beperkt ruimte geboden aan invulling van de woningvraag in kleine kernen. Het beleid is erop gericht om mensen die betrokken zijn bij een bepaalde kern in de gelegenheid te stellen in de betreffende kern te blijven wonen.

Manifeste lokale woningbehoefte

Een manifeste lokale woningvraag is een vraag naar woonruimte die zich voordoet bij een natuurlijk persoon of een collectief van natuurlijke personen die op dat moment woonachtig is/zijn in een kern waar geen of nauwelijks bestaande woningen in de gewenste categorie te koop staan en geen uitgeefbare plancapaciteit beschikbaar is. Daarbij gaat het om een woning die door de initiatiefnemer(s) zelf bewoond gaat worden.

Criteria manifeste lokale woningbehoefte

Het toevoegen van woningen in kernen is maatwerk. Om een nieuw plan voor het toevoegen van een woning op basis van de methode 'manifeste lokale woningbehoefte' in behandeling te kunnen nemen moet aan de volgende criteria worden voldaan:

1. De vraag moet afkomstig zijn van een natuurlijk persoon of een collectief van natuurlijke personen, woonachtig in of afkomstig uit de betreffende kern of aantoonbaar sociaal- en/of economisch verbonden aan de kern;
2. De aanvrager(s) dienen de woning zelf te gaan bewonen;

Voor het toevoegen van een nieuwbouwwoning gelden aanvullende criteria:

3. Er mag geen sprake zijn van uitgeefbare plancapaciteit in de betreffende kern;
4. Door de aanvrager(s) moet worden aangetoond dat in de lokale woningbehoefte niet redelijkerwijs op een andere wijze kan worden voorzien, zoals door:
 - a. (sloop/nieuwbouw of transformeren van) bestaande koop- of leegstaande woningen;
 - b. Het transformeren van andere te koop- of leegstaande panden.

Indien is aangetoond dat er geen redelijke alternatieven voorhanden zijn, kan nieuwbouw op een nog onbebouwde locatie worden overwogen, waarbij

5. Aangetoond wordt dat de nieuw te bouwen woning bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
6. Er geen strijdigheid mag zijn met andere, hogere wet- en regelgeving;
7. De gemeente in beginsel geen risicodragende rol vervult.

Ten aanzien van het bouwen op open plekken is de gemeente Steenwijkerland terughoudend, aangezien deze plekken vaak een hoge landschappelijke of cultuurhistorische waarde hebben. Als er geen

Kern	Totaal aantal woningen tot 2025	Prognose huishoudens tot 2025	Vershil
Cluster Steenwijk / Tuk	480	+450	+30
Steenwijk	369	+395	-26
Tuk	111	+55	+56
Cluster Oldemarkt	46	+50	-4
Cluster kleine kernen Noord	93	+240	-147
Basse		+10	-10
Blankenham		+15	-15
Eesveen-De Bult		+40	-40
Kalenberg-Hoogweg		+10	-10
Kuinre	15	+45	-30
■ jenkampen		+10	-10
Ossenzijl	8	+10	-2
Paasloo		+10	-10
Scheerwolde	50	+25	+25
Steenwijkerwold	5	+35	-30
Wetering		0	0
Willemsoord	15	+35	-20
Witte Paarden/ Baars		+10	-10
Cluster Vollenhove	92	+120	-28
Cluster kleine kernen Zuid	131	+310	-179
Belt-Schutsloot		+30	-30
Blokszijl	20	+30	-10
Dwarsgracht		0	0
Giethoorn	70	+45	+25
Kallenkote		+5	-5
Onna		+10	-10
St. Jansklooster	41	+120	-79
Wanneperveen		+50	-50
Zuidveen		+25	-25
Gemeente*	842	+1.175	-333

Plancapaciteit kleiner dan verwachte huishoudensgroei
 Plancapaciteit groter dan verwachte huishoudensgroei

Afbeelding 5: Plancapaciteit gemeente Steenwijkerland(Bron: Gemeente Steenwijkerland)

	Huur			Koop			
	Eengezins	Appartement	Gelijkvloers	Rijwoning	Tweekapper / vrijstaand	Appartement	Gelijkvloers
Belt-schutsloot	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Kansrijk segment	Neutraal	Neutraal
Blokszijl	Potentieel kwetsbaar	Neutraal	Neutraal	Potentieel kwetsbaar	Kansrijk segment	Neutraal	Neutraal
Dwarsgracht	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Kansrijk segment	Neutraal	Neutraal
Giethoorn	Potentieel kwetsbaar	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Kansrijk segment	Neutraal	Neutraal
Kallenkote	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Kansrijk segment	Neutraal	Neutraal
Onna	Potentieel enigszins kwetsbaar	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Kansrijk segment	Neutraal	Neutraal
Sint Jansklooster	Potentieel kwetsbaar	Neutraal	Neutraal	Potentieel kwetsbaar	Kansrijk segment	Neutraal	Neutraal
Wanneperveen	Potentieel kwetsbaar	Neutraal	Neutraal	Potentieel enigszins kwetsbaar	Kansrijk segment	Neutraal	Neutraal
Zuidveen	Potentieel kwetsbaar	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Kansrijk segment	Neutraal	Neutraal

 Kansrijk segment

 Neutraal

 Potentieel enigszins kwetsbaar

 Potentieel kwetsbaar

Afbeelding 6: Matrix kwalitatieve woningbehoefte (Bron: Gemeente Steenwijkerland)

planologische bezwaren zijn, geldt dat er sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke inpassing die de streekeigenheid van de kern versterkt.

Inbreiding gaat voor uitbreiding. Daarnaast geldt dat transformatie van bestaand vastgoed voor nieuwbouw gaat.

Toetsing van het initiatief aan het beleidsdocument 'Manifeste lokale woningbehoefte 2015'

De toetsing van het initiatief vindt puntsgewijs plaats.

Ad 1.

Initiatiefnemers zijn op dit moment woonachtig aan de Burgemeester Pastoorstraat 6 in Wanneperveen. De gewenste locatie is reeds in bezit van initiatiefnemers en ligt naast de bestaande woning van de dochter van initiatiefnemers. Initiatiefnemers zijn dan ook woonachtig in de kern Wanneperveen, waardoor er sprake is van een sociale verbondenheid met deze kern.

Ad 2.

Initiatiefnemer gaat de woning zelf bewonen.

Ad 3.

In februari 2016 is er een woningmarkt en woonbehoefteonderzoek uitgevoerd¹. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

De huishoudontwikkeling verschilt per kern binnen de gemeente Steenwijkerland. In de kern Wanneperveen is de plancapaciteit kleiner dan de verwachte groei van het aantal huishouden. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen. In afbeelding 5 is dit weergegeven.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat er geen sprake is van uitgeefbare plancapaciteit.

Ad 4a.

Initiatiefnemers zijn van middelbare leeftijd en willen in het kader van mogelijke toekomstige mantelzorgbehoefte dicht bij hun dochter gaan wonen. Op basis van een internetzoektocht op makelaarssites (Funda.nl, Jaap.nl etc.) op 24-9-2019 wordt gesteld dat de dichtstbijzijnde woning op 300 meter van de woning van de dochter ligt. Het betreft de woning aan de Wethouder Vosstraat 35. Naast het feit dat deze woning op te grote afstand van de woning van de dochter ligt, is deze te ruim in omvang (4 slaapkamers) en beschikt de woning niet over een slaap- en badkamer op de begane grond. Het is financieel niet haalbaar én de woning aan te kopen én deze te verbouwen zodat deze aan de wensen voldoet.

Afbeelding 6 bevat een matrix waarin per kern is aangegeven welk woningtype kansrijk is. Voor de kern Wanneperveen zijn twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen als kansrijk aangemerkt. Er is zowel vraag naar vrijstaande woningen als twee-onder-een-kap woningen. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning. Initiatiefnemers laten daarnaast hun bestaande twee-onder-een-kapwoning achter. Het mes snijdt dus aan twee kanten. Er wordt een woning gerealiseerd waar vraag naar is. Daarnaast wordt er een type woning achtergelaten waar vraag naar is, maar nauwelijks aanbod.

Ad 4b.

In de kern Wanneperveen komen in de toekomst hoogstwaarschijnlijk twee schoollocaties vrij te staan. Voordat dit het geval is, dient er eerst een vervangende locatie voor de bestaande scholen gevonden te worden. Dit proces is op dit moment bezig, maar neemt nog de nodige tijd in beslag. Hierdoor zal er op korte termijn geen locatie beschikbaar zijn voor nieuwbouw van woningen.

¹ Woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek. Basis voor woonbeleid en –afspraken. D.d. 15 februari 2015. Companen Advies voor woningmarkt en leefomgeving.



Afbeelding 7: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

Ad 5.

Het nieuwe erf wordt zo ingepast dat het bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een eerste ontwerp is al voorgelegd aan de welstandscommissie. Het ontwerp wordt op basis van het welstandsadvies aangepast, zodat deze de ter plaatse geldende cultuurhistorische waarden versterken. De voorgevel van de gewenste woning wordt in lijn met de voorgevel van de naastgelegen woning aan de Veneweg 156 gelegd en is daarmee passend in het straat beeld.

Vanuit verkeersveiligheid zijn er geen belemmeringen te verwachten. Het toevoegen van een vrijstaande woning gaat, op basis van de CROW uitgave 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' gepaard met een gemiddelde toename van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De Veneweg heeft voldoende capaciteit om deze geringe toename veilig en vlot af te wikkelen.

De te realiseren woning wordt via de bestaande in- en uitrit op de Veneweg ontsloten. Er is geen sprake van een onveilige in- en uitrit. De bestaande woning staat ver genoeg van de weg af om voldoende zicht op de Veneweg te hebben bij het afrijden van het erf. Op het erf is voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen te realiseren. Er hoeft dan ook niet langs de Veneweg geparkeerd te worden.

Ad 6.

Op voorhand zijn er geen belemmeringen ten aanzien van hogere wet- en regelgeving. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

Ad 7.

Er wordt een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële risico's van de gemeente afgedekt worden.

4.2 Overig relevant beleid

Provinciale omgevingsverordening

Voor voorliggende ontwikkeling zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening Overijssel

In de ontwikkelingsperspectievenkaart (zie afbeelding 7) wordt het plangebied aangemerkt als 'woon- en werklocatie buiten de stedelijke netwerken'. Daarnaast ligt het binnen het bestaande bebouwingslint aan de Veneweg in Wanneperveen. De locatie is dan ook aan te merken als bestaand bebouwd gebied. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw;
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien;
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken;
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de omgevingsverordening Overijssel

Er is sprake van kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de te realiseren woning, aangezien deze voor lokale behoefte gebouwd wordt. De huidige twee-onder-een-kap woning van initiatiefnemer komt vrij en draagt bij aan de doorstroming, aangezien er vraag naar dergelijke woningen is. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de omgevingsverordening Overijssel.

5. CONCLUSIE - VERZOEK

In voorliggende onderbouwing is aangetoond dat er behoefte is aan het realiseren van een woning aan de Veneweg 158 in Wanneperveen. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met het beleidsdocument 'Manifeste lokale woningbehoefte 2015'.