gemeente
Weststellingwerf

Zaaknummer: 0098264335
Documentnummer: 0098848249

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Marcel Bos
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Begrotingswijziging	
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

RV ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning BOPA 100 extra woningen Lindewijk deelgebied 2

REDEN VOORSTEL

X Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. Definitief instemmend te adviseren ten aanzien van het ontwerpbesluit op de aanvraag 1e fase omgevingsvergunning voor de realisatie van 100 extra woningen in de Lindewijk deelgebied 2 met inachtneming van de bijgevoegde zienswijzennota.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Zienswijzen ontwerpbesluit op aanvraag 1e fase omgevingsvergunning BOPA100+ woningen LW2 (geanonimiseerd) 0098852780
2. Zienswijzennota ontwerpbesluit op aanvraag 1e fase omg. Verg. BOPA100+ woningen LW2 0098853185
3. Ontwerpbesluit aanvraag 1e fase omgevingsvergunning (BOPA) 100 extra woningen LW2 d.d. 9 maart 2026 098852781
4. Ruimtelijke onderbouwing bij ontwerpbesluit d.d. 25-02-2026 0098852782
5. Raadsbesluit 26 januari 2026 0098773760
6. Verkeersrapport Antea 0098777226
7. Voorbeeldverkaveling 280 woningen Lindewijk deelgebied 2 0098777231
8. Voorbeeldverkaveling 200 woningen Lindewijk deelgebied 2 0098777232

Aan de gemeenteraad

INLEIDING

Om meer betaalbare huur- en koopwoningen in Lindewijk deelgebied 2 te kunnen realiseren, moet het nu toegestane aantal van 200 woningen worden verhoogd. Er is daarom een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in procedure gebracht, gericht op het toevoegen van (maximaal) 100 extra woningen in Lindewijk deelgebied 2 te Wolvega. Het totaal aantal woningen in de Lindewijk komt daarmee op maximaal 901; in Lindewijk deelgebied 1 worden namelijk 601 woningen gebouwd.

In juni 2025 is de aanvraag 1e fase omgevingsvergunning voor deze BOPA ingediend, waarop gedurende zes weken inspraakreacties konden worden verstuurd. Op 8 juli 2025 heeft een inloopmiddag plaatsgevonden. Er zijn zeven inspraakreacties ontvangen die zijn verwerkt in een reactienota.

De gemeenteraad heeft op basis van deze uitkomsten op 26 januari 2026 een voorlopig instemmend advies afgegeven op de aanvraag 1e fase omgevingsvergunning voor de realisatie van maximaal 100 extra woningen in Lindewijk deelgebied 2. Indien er geen zienswijzen tegen de 1e fase ontwerp-omgevingsvergunning zouden worden ingediend, was dit raadsbesluit te beschouwen als bindend advies voor definitieve vergunningverlening.

Daaropvolgend heeft het ontwerpbesluit 1e fase omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het toevoegen van maximaal 100 woningen van 11 maart t/m 21 april 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording hiervan is verwerkt in bijgevoegde zienswijzennota.

Het college is beslissingsbevoegd ten aanzien van het definitieve besluit omgevingsvergunning, maar er is wel advies van uw raad benodigd. De gemeenteraad heeft op 8 juni 2026 een lijst vastgesteld waarop bindend adviesrecht van toepassing is. Daaronder valt dit voorstel omdat het gaat om de bouw van meer dan 15 woningen die niet zijn opgenomen in een omgevingsplan, een visie of vastgesteld beleidskader door de gemeenteraad. Daarnaast is participatie verplicht.

De gemeenteraad wordt nu gevraagd een bindend advies uit te brengen voor definitieve vergunningverlening. Na afgifte van het bindend advies neemt het college een definitief besluit op de aanvraag voor een 1e fase omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

ARGUMENTEN

A1 Meer woningen in de Lindewijk is conform het gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid.
Het realiseren van meer betaalbare koop- en huurwoningen sluit aan bij het collegeprogramma 2026-2030. In de gemeentelijke Woonvisie uit 2023 staan 200 woningen gepland voor Lindewijk deelgebied 2. Dit aantal is vervolgens in de regionale woondeal van 3 juli 2025 opgeplust naar 300 woningen.

A2 Extra woningen zijn snel te realiseren
Snelheid is gewenst bij het toevoegen van nieuwe woningen. Omdat alle gronden in de Lindewijk op korte termijn bouwrijp gemaakt worden, is de Lindewijk erg geschikt om woningen toe te voegen op betrekkelijk korte termijn. Wanneer de BOPA is vergund, kunnen de woningen binnen 1 tot 3 jaar worden toegevoegd.

A3 Extra woningen in Lindewijk deelgebied 2 zijn ruimtelijk goed inpasbaar

Aan de 1e fase omgevingsvergunning ligt een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag waarin diverse ruimtelijke aspecten worden onderbouwd zoals bodem, water, geluid, verkeer etc. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Zie verder inhoudelijk de ruimtelijke onderbouwing. Nb: De paragraaf verkeer uit de ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met het onderzoek van Antea (zie onder A5)

A4 *Voorbeeldverkaveling met extra woningen laat zien dat de ruimtelijke kwaliteit van de Lindewijk behouden blijft*
De 1e fase omgevingsvergunning legt (nog) niet vast waar de extra woningen komen. De situering en beeldkwaliteit van de woningen komen bij de 2e fase omgevingsvergunning aan orde. Omdat wij op dit moment wel in beeld hebben hoe Lindewijk deelgebied 2 op hoofdlijnen in te richten is een voorbeeldverkaveling opgesteld (bijlage 7). Deze voorbeeldverkaveling voorziet in een doorkijk ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en geeft een reëel beeld van de mogelijke toekomstige indeling wanneer er 80 woningen worden toegevoegd aan Lindewijk deelgebied 2. Daarnaast hebben we een voorbeeldverkaveling voor Lindewijk deelgebied 2 gemaakt, waarop de indeling te zien is als er geen woningen worden toegevoegd (zie bijlage 8).
De voorbeeldverkaveling met 280 woningen laat zien dat het ritme qua bebouwing kan worden voortgezet als gekeken wordt naar de indeling van Lindewijk deelgebied 1. Het noordelijke deel van Lindewijk deelgebied 2 (Tuindorp) is en blijft gericht op hoofdzakelijk rijwoningen en tweekappers. Het achterste deel (Wonen aan het water) blijft ruim van opzet met grotendeels vrije kavels. Op een paar plekken zijn kleine complexen of rijwoningen toegevoegd in Wonen aan het water. De verkaveling is richtinggevend bij de uiteindelijke uitwerking van de toe te voegen woningen. Met dien verstande dat de zone langs het spoor mogelijk nog een kleine aanpassing krijgt gericht op wat kleinere kavels en projectmatige bouw.

A5 *Verkeersonderzoek toont aan dat toename verkeersbewegingen binnen de normen blijft*
Er is een aanvullend verkeersrapport opgesteld door Antea om de verkeersstromen in de wijk nader te onderzoeken (bijlage 6). Dit rapport is in samenspraak met het project Lycklamaweg opgesteld. Het verkeersrapport van Antea laat zien dat de bestaande verkeerinfrastructuur toereikend is voor een uitbreiding met 100 woningen. Dit laat onverlet dat er extra druk ontstaat wanneer de aantallen toenemen. Het grootste knelpunt zit bij westelijke ontsluiting van de Lycklamaweg en de beide basisscholen. De Lycklamaweg is daar druk. Door de aanpassingen die vanuit het project Lycklamaweg worden doorgevoerd wordt er verbetering verwacht op deze kruising. De kruispunten worden aangepast, zodat het hier veiliger wordt voor het verkeer. Met nadruk is hier aandacht voor de fietser. De afwikkeling van het verkeer vanuit de wijk zal door de aanpassingen op de Lycklamaweg anders gaan verlopen, omdat de voorrangssituatie wordt aangepast. Verkeer vanuit de wijk heeft geen voorrang meer als het de Lycklamaweg op rijdt. Volgens het verkeersrapport van Antea zal de wachttijd bij zowel de westelijk als de oostelijke ontsluiting op de Lycklamaweg iets oplopen, maar binnen de normen blijven. Daarbij is het belangrijk om op te merken dat in het verkeersrapport voor de nieuw te realiseren woningen wordt uitgegaan van een aanzienlijk hoger aantal (aannames van) verkeersbewegingen per woning dan op basis van de verkeerstellingen in de huidige situatie wordt verwacht.

Er is in het verkeersrapport van Antea gekeken naar de mogelijkheid om een nieuwe uitvalsweg vanaf de oostelijke Grote vuurvlinder te realiseren. Het gaat dan om een directe aansluiting van de Grote vuurvlinder op de rotonde (zogenaamde "bypass"). De conclusie van het rapport is dat er geen aanleiding is om deze ontsluiting verder te onderzoeken, omdat het verkeer via de bestaande oostelijke ontsluiting ook in de toekomstige situatie goed kan afvloeien.

A6 *Geen nadeelcompensatie verwacht*
Er is een risicoanalyse uitgevoerd door een onafhankelijk adviseur (bureau Thorbecke) ten aanzien van de kans op nadeelcompensatie (planschade). Daarbij is de voorbeeldverkaveling als uitgangspunt genomen. De uitkomst van de risicoanalyse is dat de kans op nadeelcompensatie als nihil wordt ingeschat.

A7 *Een groter aantal woningen in Lindewijk deelgebied 2 werd bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2021 al overwogen*
Het stedenbouwkundig plan voor Lindewijk deelgebied 2 uit 2020 ging al uit van een verkaveling met meer dan 300 woningen. Omdat de provinciale cijfers destijds onvoldoende groeimogelijkheden boden voor Wolvega, is in 2021 een maximum van 200 woningen opgenomen in het bestemmingsplan.

A8 *Bij de huidige inrichting van Lindewijk deelgebied 2 is al vooruitgelopen op het toevoegen van betaalbare woningen*
Er zijn al flink wat betaalbare woningen gerealiseerd of gepland in Lindewijk deelgebied 2 en met name in het 1e deel van deelgebied 2. Omdat de vraag groot is, is er al een voorschot genomen op het aantal betaalbare woningen. Wanneer het aantal woningen niet kan worden uitgebreid zullen er in de toekomstige uitwerking alleen nog woningen op ruime kavels kunnen worden opgenomen. Zie de voorbeeldverkaveling "200 woningen Lindewijk 2".

KANTTEKENINGEN

1 *Verkeerseffecten laten zich lastig voorspellen*
Een verkeersmodel biedt hiervoor de meest nauwkeurige onderbouwing, maar is vanwege de hoge kosten voor Wolvega niet beschikbaar. Daarom heeft Antea Group de verwachte verkeerseffecten berekend met een daarvoor ontwikkelde rekentool. Op basis van deze analyse wordt in het verkeersrapport van Antea geconcludeerd dat de beoogde woningbouw verkeerskundig uitvoerbaar is. Daarnaast laten de feitelijke verkeerstellingen van de afgelopen jaren een gunstiger beeld zien dan de berekeningen uit de rekentool.

2 *Bypass effectief bij eenrichtingsverkeer*
Mochten na realisatie toch verkeersknelpunten ontstaan, dan kan een bypass bij de oostelijke ontsluiting nader worden onderzocht. Het effect hiervan is het grootst wanneer aanvullende verkeersmaatregelen binnen de Lindewijk worden getroffen, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer of verkeersmaatregelen, waardoor verkeer meer gebruik maakt van de oostelijke ontsluiting en de westelijke ontsluiting wordt ontlast. Om deze mogelijkheid voor de toekomst open te houden, wordt voorgesteld de gronden die nodig zijn voor een eventuele bypass te reserveren tot na afronding van de Lindewijk.

AANPAK/UITVOERING

Na het definitief instemmend advies van uw raad, worden de aanvrager en de indieners van de zienswijzen over dit besluit geïnformeerd. Vervolgens neemt het college van B&W een definitief besluit op de aanvraag 1e fase omgevingsvergunning BOPA 100 extra woningen in Lindewijk deelgebied 2. Ook hierover worden de aanvrager en de indieners van de zienswijzen geïnformeerd. Tegen het definitieve besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken beroep instellen bij de rechtbank

COMMUNICATIE

De besluitvorming t.a.v. de vergunningverlening wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

DUURZAAMHEID

De toekomstige inrichting cq. leefomgeving van deelgebied 2 verandert in beperkte mate door de toename van het aantal woningen. De kwaliteit van de leefomgeving blijft echter goed en de extra betaalbare woningen zijn uiteraard van meerwaarde voor de betreffende doelgroep. Bij de betaalbare woningen geldt de wettelijke norm als het gaat om duurzaamheid. In het duurdere segment zal per projectdeel worden bepaald of er extra eisen kunnen worden gesteld.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING

De toevoeging van 100 extra woningen, waarvan een groot deel betaalbaar, heeft invloed op de Grondexploitatie Lindewijk. Betaalbare woningen leveren per m² minder opbrengst op dan vrije kavels. Daarnaast zijn voor deze woningen extra voorzieningen nodig, zoals parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit leidt tot hogere kosten en minder uit te geven (verkoopbare) m². De opbrengsten uit grondverkoop dalen hierdoor, terwijl de kosten toenemen. Om dit te compenseren is deels de WBI-subsidie beschikbaar (zie ook raadsbesluit 0008773760). In de huidige grondexploitatie is al rekening gehouden met een toename van woningen in Lindewijk deelgebied 2 (247 woningen per 1-1-2025 en 280 woningen per 1-1-2026). In de vastgestelde grondexploitatie Lindewijk per 1-1-2026 is het financiële effect van de extra woningen al verwerkt.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,

de secretaris,	de burgemeester,
MUTTER	VAN DER GRAAF

Zaaknummer: 0098848249

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

b e s l u i t

Definitief instemmend te adviseren ten aanzien van het ontwerpbesluit op de aanvraag 1e fase omgevingsvergunning voor de realisatie van 100 extra woningen in de Lindewijk deelgebied 2 met inachtneming van de bijgevoegde zienswijzennota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 oktober 2026,
de griffier, de voorzitter,