Aanvullende toelichting princ.verzoek GW214

- Om de gemeenteraad zo helder mogelijk te informeren over genoemd plan, is gekozen voor deze toelichting met een mix van tekst en afbeeldingen zodat duidelijk wordt hoe e.e.a. tot stand is gekomen.

- J. Dons bouw[t] adviesbureau



Welk beleid bij herbestemming GW214:

Welk beleid is van toepassing bij de herbestemming van de boerderij GW214: De eerste vraag is dan: wat is de situatie?

Situatie GW214:

De Streek

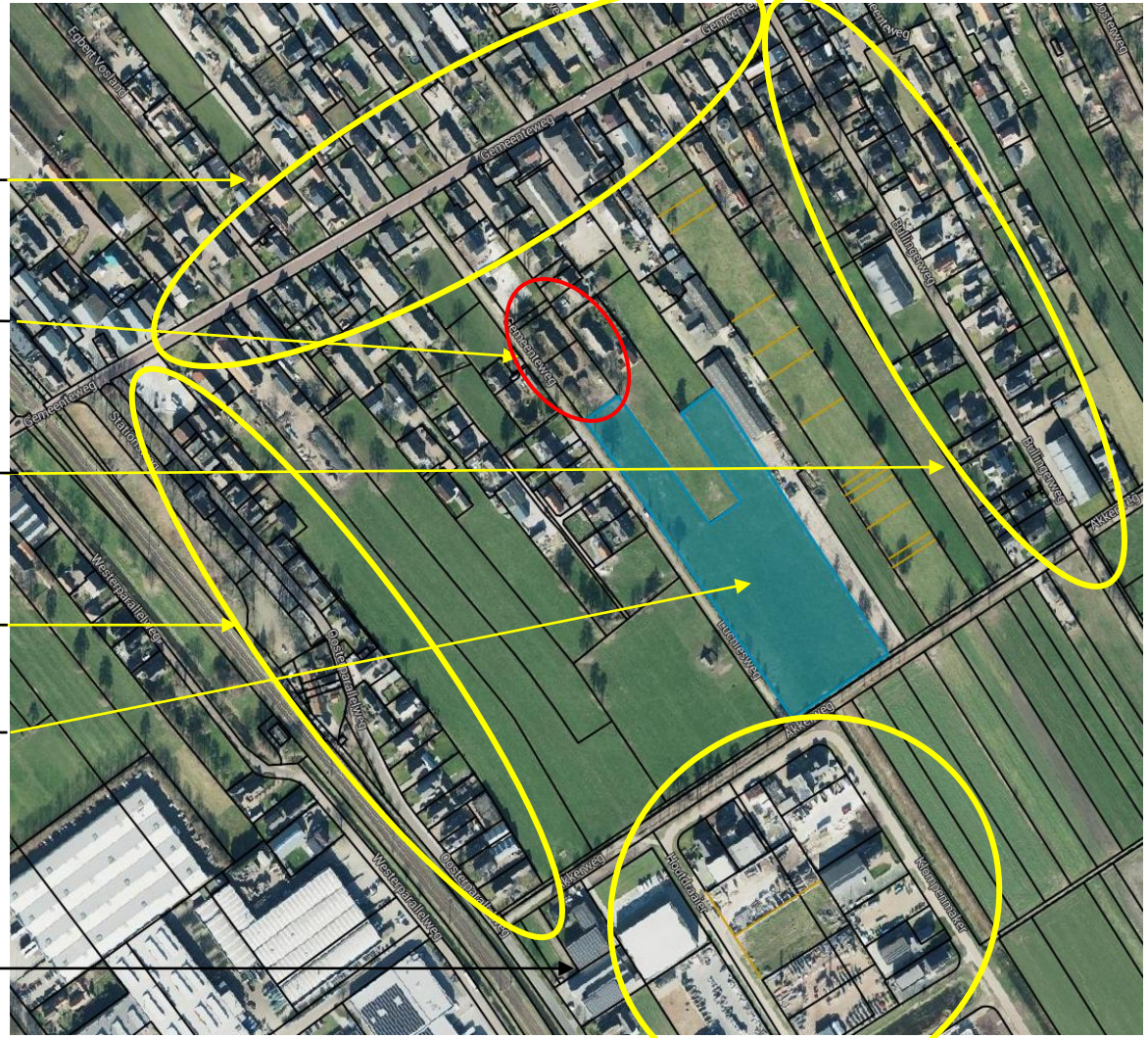
GW214

Bullingerweg

Oosterparallelweg

Achtererf GW214

Industrie Bullingerslag



De boerderij GW214 vraagt om herbestemming/transformatie. Voor hergebruik als agrarisch bedrijf is deze locatie niet geschikt. Het achtererfgebied is grotendeels omsloten door de woongebieden de Streek, Bullingerweg, Oosterparallelweg en het industrieterrein de Bullingerslag. Dit maakt gebruik van de gronden voor agrarisch gebruik niet interessanter. Het landschap vraagt wel onderhoud. Dit zorgt m.i. voor een grotere transformatielocatie en brengt ons bij stap 3 van het transformatiebeleid.

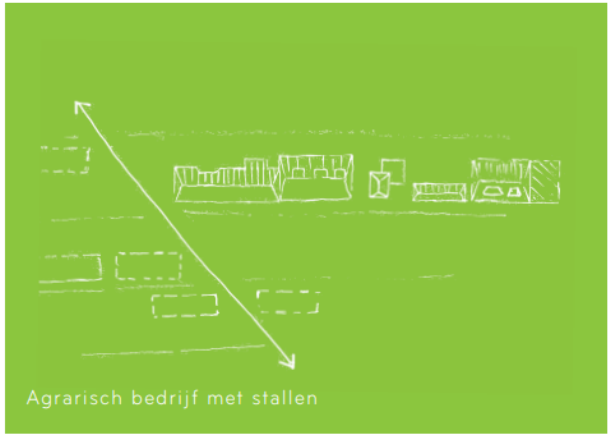
Welk beleid bij herbestemming GW214:

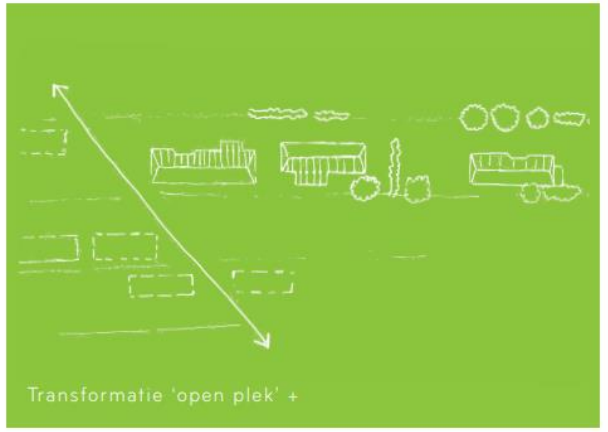
Het is een herbestemming van een boerderij met opstallen en een achtererfgebied wat onderhouden moet worden. Hierbij is gebruik gemaakt van het beleid “Transformatie locaties aan de Streek”, stap 3, Open plekken beleid +. Dit beleid biedt ruimte aan 2 bouwvlakken extra bij voldoende KGO+ Dit kan gezocht worden in in de vorm van het terugbrengen van beplantingsstructuren of een openbaar speelterrein. De Gemeente i.s.m. het Oversticht heeft een voorkeur voor de eerste mogelijkheid. Enkele buren de voorkeur voor de tweede.

3) HET “OPEN PLEKKEN-BELEID +”

Bij grotere transformatielocaties zijn ook de uitgangspunten van het “Open plekken-beleid” leidend. Wel kan op deze locaties meer dan één bebouwingsvolume gerealiseerd worden. Hier staan extra prestaties tegenover, de +. Deze + is gebaseerd op de KGO- regeling die geldt voor het buitengebied. De + heeft vooral betrekking op de aansluiting van het kavel op het achter liggende gebied (buitengebied) en een groene of openbare inpassing op de locatie zelf. Dit kan dus in de vorm van het terugbrengen van beplantingstructuren of bijvoorbeeld het aanbrengen van openbare speelvoorzieningen (in overleg met de gemeente in verband met beheer en onderhoud).

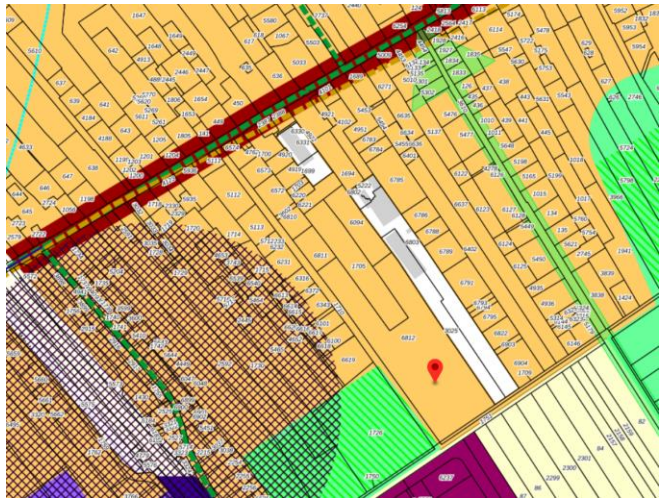
UITWERKING





Aanvullende motiveringen voor voorliggend plan:

-1. Locatie ligt binnen inbreidingsgebied structuurvisie en contour beschermd dorpsgezicht : (ruimtelijke plannen)





Locatie ligt dicht bij de kern van Staphorst. Past binnen oproep van kabinet om de randen van dorpen te gebruiken t.b.v. tekort betaalbare woningen. Voldoet grosso modo aan voorwaarden toename bebouwing dwarswegen (4.2. open plekken beleid).

-2a. Er is een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters. Een anekdote: een aannemer begroot in 2021 onder de oude energiemaatregelen een rijtjeswoning voor 200.000. Omdat het plan in ontwikkeling is kan de woning nog niet direct gebouwd worden. Intussen wijzigen de energiemaatregelen vanuit het klimaatakkoord, zoals o.a. de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en gasloos bouwen. Voor dit alles zijn extra installaties nodig tw. van 70.000,- . Tevens stijgen de grond- en materiaalprijzen in tussentijd, zodat de prijs van dezelfde woning in 2023 300.000 bedraag. Met als gevolg dat de koper geen geld meer kan krijgen van de bank en afhaakt. Volgend jaar treedt de wet kwaliteitsborging in werking. Dit zorgt weer voor prijsstijging (ca. 14.000,- euro wordt al genoemd).

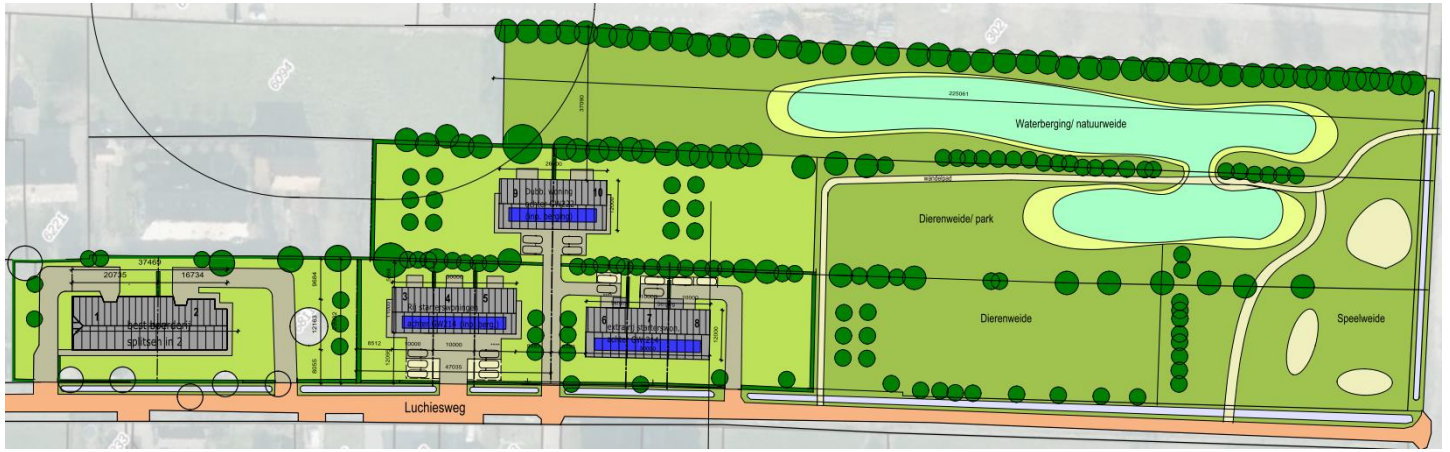
-b.Met als gevolg dat sommige starters tijdelijke bouwwerken gaan wonen zoals flexwoningen of nog minder elders in stacaravans en chalets. Zeker de laatste bouwwerken zijn qua duurzaamheid en klimaat een flinke stap terug.

Ontwikkeling principeverzoek:

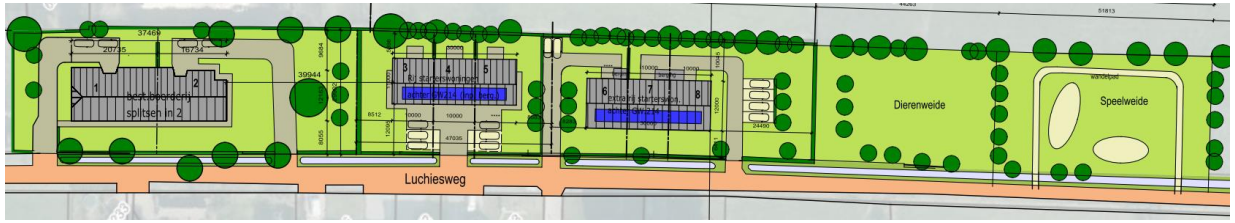
De totstandkoming van het plan is vanaf de eerste indiening in maart 2023 in 3 stappen gebeurd:
- Het eerste plan (1) is afgewezen, ivm de aansluitingen van de woning achter GW222 op de dwarsweg, de hoeveelheid verharding en de speel- en dierenweide. Dit aspect was in de buurt juist positief ontvangen.
- In september 2023 is een alternatief plan ingediend (2) waarbij het bouwvlak achter GW222 is geannuleerd, de verharding minder gemaakt en het de invulling van het achtergebied verkleind. De 2 bouwvlakken met rijwoningen waren ongewijzigd. De omgevingskamer was positief, maar was nog niet tevreden over de parkeerinvulling en vond een speel- en dierenweide niet passend in het achtergebied.
-In overleg met Oversticht zijn we na verschillende overleggen tot het def. plan gekomen (3) (30-10-23), wat ivm. de ruimtelijke opzet iets verder naar achteren schuift. Dit wordt door de buren juist als minder ervaren. De omgevingskamer zag ruimte voor starterswoningen. Los van de politieke situatie, is binnen de quick-scan de woonvisie ook onderdeel van beoordeling (regionaal beleid). We zijn blij met deze manier van samenwerken met de omgevingskamer en oversticht en zien dat als een goede invulling van het Epos traject/omgevingswet.

(zie vlg. pagina voor de opeenvolgende plannen).

(plan 1)



(plan 2)



(plan 3)

