Raadsmemo

Van	: Wethouder ing. L. Mulder
Afdeling	: Ontwikkeling & Beheer
Informant	: Leewering, Linda
Betreft	: Beantwoording vragen bestemmingsplan Koedrift 3-5 IJhorst
Datum	: 20 januari 2021
Registratie nr.	: ADV/21 - 15181
Zaaknummer	: Z/STH19/010330

Onderwerp

Vragen vaststelling bestemmingsplan Koedrift 3-5 IJhorst

Beantwoording vragen

Op 19 januari heeft uw raad opiniërend gesproken over het bestemmingsplan Koedrift 3-5 in IJhorst. Tijdens de behandeling zijn vragen gesteld over de toepassing van het 'Rood voor rood beleid' en de in het plan opgenomen sociale huurwoningen.

Rood voor rood beleid
Het 'Rood voor rood beleid' van de gemeente Staphorst dateert uit 2006. Drager van deze regeling is de mogelijkheid om een bouwkavel voor woningbouw toe te wijzen, wanneer landschapsontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt. Het 'Rood voor rood beleid' is oorspronkelijk bedoeld om kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, maar in de praktijk werd vooral gestuurd op normen (vierkante meters) en financiële aspecten.

De gemeenteraad heeft op 9 januari 2018 de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!' vastgesteld. In de Omgevingsvisie is bepaald dat het 'Rood voor rood beleid' in zijn toenmalige vorm komt te vervallen. Concreet is aangegeven dat de financiële paragraaf van het 'Rood voor Rood beleid' vervalt en we alleen uitgaan van een ruimtelijke en sociale beoordeling. Ook de sloopnorm is teruggebracht van 850 m² naar 750 m². In de Omgevingsvisie is beschreven dat we weer terug willen naar de kwaliteitsdoelstelling. Kwaliteits- en milieueisen bepalen uiteindelijk of een initiatief doorgang kan vinden. De Omgevingsvisie biedt een uitgestoken hand naar de samenleving om met goede woningbouwplannen te komen.

Op het Omgevingsplein is aangegeven dat het 'Rood voor rood beleid' in samenhang met de Omgevingsvisie moet worden gelezen.

De Omgevingskamer heeft in haar advies van 29 april 2019 geoordeeld dat toepassing van het 'Rood-voor-Rood beleid' en het 'beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) voldoende compensatie biedt voor het gevraagde aantal woningen. Het plan voorziet naast de sloop van de agrarische bouwwerken in meerdere hoogwaardige kwaliteitsimpulsen. De toepassing van het 'Rood-voor-Rood beleid', het 'beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) en de kwaliteitsimpulsen die het plan biedt zijn in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven en gemotiveerd. De ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Sociale huurwoningen
In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat het plan voorziet in de ambitie om in de bestaande boerderij twee sociale huurwoningen/starterswoningen te realiseren. De toelichting van een bestemmingsplan is niet juridisch bindend. In de (juridisch bindende) regels is bepaald dat in de bestaande boerderij maximaal 3 wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Hierbij is geen type woning en/of prijsklasse verplicht gesteld. Dit is overigens ook niet gebruikelijk in de bestemmingsplannen in Staphorst.

Naar aanleiding van de opiniërende behandeling heeft de initiatiefnemer een reactie gegeven over de sociale huurwoningen/starterswoningen. Deze woningen krijgen een grondoppervlakte van ca. 70 m² (dit is inclusief inpandige berging). Op de bovenverdieping worden drie kleinere slaapkamers gerealiseerd. Door de schuine kanten is deze oppervlakte nu nog niet goed te bepalen. Nadat de bestemmingsplan procedure is doorlopen worden de plannen verder uitgewerkt. De sociale huurwoningen/starterswoningen worden te huur aangeboden in het sociale segment met een huurprijs die naar verwachting gemaximeerd zal zijn op de liberalisatiegrens.

De initiatiefnemer zegt zelf over de achtergrond van de sociale huurwoningen/starterswoningen het volgende:

> *"Vanuit een maatschappelijk perspectief is bewust gekozen om als particulier deze woningen in het plan te willen hebben. Onze maatschappelijke verbondenheid gaat al een lange tijd terug met de zorgboerderij en de vele zorgvragers die hier altijd een welkome gast aan huis zijn geweest en de verhuur tegen een erg lage prijs van Koedrift 5. Dit aspect wilde we graag in zekere mate continueren."*