Advies Omgevingskamer

Bestemmingsplan Mr. J.B Kanlaan 33 te Punthorst

Zaaknummer : Z/STH22/016081

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 1
Toetsen : nvt, is al procedure Wro
Soort procedure (indien van toepassing) : Bestemmingsplan

Beschrijving situatie : In 2019 is een verzoek vooroverleg ingediend om met toepassing Rood voor Rood 6 woningen te realiseren op dit perceel. In 2021 is een deel van de sloopopgave Rood voor Rood komen te vervallen waarop het verzoek is aangepast naar de bouw van 4 woningen. Over de vooroverleggen heeft het college van B&W een positief standpunt ingenomen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze vormden aanleiding het plan te wijzigen. Deze aanpassingen zijn aan de Omgevingskamer voorgelegd.

Plan eerder behandeld : ja, zie hierboven

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling : 28 oktober 2024
Aanwezige leden
☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente : Zaakbehandelaar, jurist Nysingh (ingehuurd te helpen bij het plan), Beleidsmedewerkers Wonen en Groen
☐ Provincie :
☐ Waterschap :
☐ Veiligheidsregio :
☐ Omgevingsdienst :

Kernvraag

Vanuit de zienswijzen dient een belangenafweging te worden gemaakt door de gemeenteraad. De aanpassingen in het plan, alsmede ontwikkelingen in de tijd, maken dat er voor gekozen is op onderdelen het aangepast plan aan de kamer voor te leggen.

- Is er nog sprake van voldoende KGO / een goede landschappelijke inpassing?
- Wordt met dit plan nog de juiste doelgroep (kwantitatieve woonbehoefte) bediend?

Advies Omgevingskamer : Akkoord.

Argumenten

Landschappelijke inpassing / KGO

Ambtshalve wordt geconcludeerd dat Rood voor Rood nog steeds correct wordt toegepast. Op de locatie Mr. J.B. Kanlaan 53 zijn de opstallen al gesloopt en is de agrarische bestemming al weg. Dit was hierbij te allen tijde gekoppeld aan deze ontwikkeling. Op de locatie Dekkerweg 8a is sprake van een vervallen noodwoning. Hier ligt een vergunning om de woning te mogen herbouwen, tot op heden is hiervan nooit gebruik gemaakt. Er wordt op correcte wijze een woonbestemming / woonrecht weg bestemd.

Het bijzondere aan dit plan is dat de nieuwe woningen niet landen in het 'echte' buitengebied, maar aan de rand van de kern Punthorst, met bouwmassa's die beter aansluiten op het dorp. Inhoudelijk heeft de Kamer beoordeeld of het aangepaste plan voldoende KGO bevat en goed landschappelijk is ingepast. Deze vraag speelt met name omdat de indieners van de zienswijzen met name behoud van een vrij uitzicht op de toegang bosgebied aan de Vijverweg wensen. Honorering van deze wens zou in de praktijk betekenen dat de brede groenstrook tussen de woningen moet vervallen, om het opschuiven van de laatste woning richting kern mogelijk te maken. De Kamer is van oordeel dat hiermee een belangrijk deel van de KGO verloren zou gaan. Vanwege de overgang van kern naar buitengebied (lintbebouwing Mr. J.B. Kanlaan) vindt de Kamer dit doorzicht zeer belangrijk. Het karrenspoor tussen de laatste twee woningen heeft eenzelfde soort functie. De Kamer adviseert dan ook deze tussenstrook aan te houden. Tot slot is de bomenrij als afsluiter van meerwaarde, waarbij onder hoge bomen door gekeken kan worden zodat een doorkijk juist behouden blijft.

Dat in de strook een vlinderydille, mede ontworpen met Prachtlint Staphorst, komt in plaats van een proeftuin is nog steeds een welkome toevoeging voor het dorp. Het draagt bij aan de biodiversiteit en creëert, samen met de strook akkermengsel achter de woningen, een goede overgang van kern naar buitengebied. Een overgang die beleefd kan worden door het aan te leggen wandelpad. Onderhoud ligt bij de grondeigenaar (initiatiefnemer) en dient juridisch verankerd te worden. Ook dienen beide stroken op de kaart van het Inrichtingsplan specifieker ingetekend en aangeduid te worden.

Bouwmassa

De Kamer herbevestigt dat kleinere woningen hier beter passen dan een hoofdgebouw van 1.100 m^3 (al dan niet gesplitst) dat normaal gesproken vanuit Rood voor Rood kan worden gerealiseerd. Onderzocht is of het verschil maakt welk volume de woningen krijgen. Conform 1^e vooroverleg een maximum van 550 m^3 per woning (inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen) of conform 2^e vooroverleg (en planregels ontwerpplan) een maximum van 450 m^3 + 75 m^2 bijgebouw. Er is door professional uitgerekend dat de verschillen nihil zij. De keuze voor 450 m^3 met een bijgebouw leidt zelfs tot iets minder bouwmassa. Dit vanwege de vergunningsvrije mogelijkheden om ook bij een woning van 550 m^3 nog bij te bouwen. Dit vergunningsvrije recht wordt met de 75 m^2 aan bijgebouwen opgenomen in het ontwerpplan flink ingeperkt omdat de vergunde m^2's meetellen. De Kamer oordeelt dat het plan op dit punt niet gewijzigd hoeft te worden.

Kwantitatieve woonbehoefte
Alle aanwezigen erkennen dat de tijd het streven te bouwen voor jonge gezinnen onder druk zet. De gestegen grondprijzen en bouwkosten maken dat de groep die bereikt wordt met de door initiatiefnemer gewenste type woningen kleiner is geworden. Echter ziet de Kamer hierin geen probleem, omdat de woningen voor de beoogde doelgroep niet onbereikbaar worden. Tevens is initiatiefnemer bereid om de kavels in eerste instantie eerst aan Staphorsters te verkopen (of mensen die binding hebben (gehad) met de gemeente) en een zelfbewoningsplicht in de akte op te nemen. Dit vergroot ook de kans dat er elders een huur- of koopwoning vrijkomt als gevolg van deze ontwikkeling (doorstroom).

Indien het puur een uitbreiding van het dorp betreft dan is het logisch uitsluitend te kijken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van het dorp Punthorst. Echter betreft het hier niet sec de bouw van 4 woningen op een kavel. Het is een Rood voor Rood-ontwikkeling waarbij de woningen niet op de slooplocaties zelf maar op een locatie nabij een woonkern landen. Qua woonbehoefte kunnen de woningen dan ook toegerekend worden aan de categorie verspreide woningen in het buitengebied. Immers de initiatiefnemer doet investeringen op de slooplocaties om aldaar de situatie verbeterd. Vanwege deze investeringen worden Rood voor Rood woningen dan ook meestal gebouwd voor doelgroepen uit een hoger segment. Door ABF Research is in opdracht van professional, en op verzoek van gemeente, onderbouwd dat de kavels nog steeds bereikbaar zijn voor het hogere middensegment / hogere segment.

De Kamer is van mening dat juist dit ook onderdeel is van de bestuurlijke belangenafweging waarbij de woningbouwopgaven binnen de gemeente Staphorst worden afgewogen tegen de ingediende zienswijzen.

Conclusie
De Omgevingskamer concludeert dat het aangepaste plan goed landschappelijk wordt ingepast. Er wordt voldoende KGO gerealiseerd en Rood voor Rood is nog steeds van toepassing. Ten aanzien van het bouwen voor de juiste doelgroep is de Kamer van mening dat het plan nog past binnen de categorie verspreide woningen in het buitengebied. Dit wordt zo opgenomen in het Rapport zienswijzen, B&W-advies en raadsvoorstel (mits B&W conform vaststelt) zodat uiteindelijk de gemeenteraad, bevoegd gezag voor bestemmingsplannen, tot besluit kan komen.

Datum advies **: 28 oktober 2024**

Voorzitter Omgevingskamer



Dhr. [redacted]

Advies is gebaseerd op:

- Ontwerpbestemmingsplan Mr. J.B. Kanlaan 33 (met name planregels bouwen + Inrichtingsplan bij het ontwerp)
- Kernpunten van de zienswijzen en uitkomst overleg partijen
- Het aangepaste Inrichtingsplan
- Nadere onderbouwing woonbehoefte door ABF.