Advies Omgevingskamer

Gemeenteweg 375b en 379a te Staphorst

Zaaknummer : Z/STH23/017022

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2

Toetsen : ja

Soort procedure (indien van toepassing) : herziening bestemmingsplan

Beschrijving situatie : Ter compensatie voor het slopen van bedrijfsgebouwen aan de Gemeenteweg 379a wordt voorgesteld om op dit perceel 2 of 3 nieuwe woningen te bouwen en op het perceel aan de Gemeenteweg 375b 1 nieuwe woning te bouwen.

Kanttekeningen : nee

Plan eerder behandeld : ja, zie advies Omgevingskamer 4-9-2023

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling : 22 januari 2024

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, Senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Zaakbehandelaar, Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente : Beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed
Beleidsmedewerker Wonen

☒ Provincie : Beleidsmedewerker Ruimtelijk beleid

☐ Waterschap : Zaakbehandelaar (reactie per mail)

☐ Veiligheidsregio :

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Is de gemeente bereid om ter compensatie voor het slopen van bedrijfsgebouwen aan de Gemeenteweg 379a medewerking te verlenen aan het bouwen van 2 of 3 nieuwe woningen op dit perceel en het bouwen van 1 nieuwe woning op het perceel aan de Gemeenteweg 375b?

Advies Omgevingskamer : **Niet akkoord**

Argumenten

De initiatiefnemers hebben het plan om op het perceel aan de Gemeenteweg 375b, ter plaatse van de kruising van de Gemeenteweg met de Klaas Kloosterweg Oost, 1 nieuwe vrijstaande woning te bouwen en op het perceel aan de Gemeenteweg 379a ten westen van de bestaande bedrijfswoning 2 nieuwe bouwvolumes te realiseren. Deze 2 bouwvolumes worden bij dit plan achter elkaar geplaatst en mogelijk wordt het meest dichtbij de weg gelegen bouwvolume een twee-onder-een-kapwoning. Het totaal aantal wooneenheden neemt bij het plan dus toe van 1 (de huidige bedrijfswoning) naar 4 of 5. De bedoeling is dat er op de beide percelen, die nu nog bestemd zijn voor agrarisch gebruik, middels het wijzigen van het omgevingsplan (TAM-IMRO) woonactiviteiten mogelijk worden gemaakt.
Op het perceel aan de Gemeenteweg 379a worden 1470m2 aan bedrijfsgebouwen en een torensilo van 165m2 gesloopt. Volgens het Rood voor Roodbeleid kunnen er maximaal 2 woningen worden gerealiseerd ter compensatie van de sloop van deze gebouwen. Per 750m2 te slopen bedrijfsgebouw is er 1 nieuwe woning toegestaan. De initiatiefnemer vindt het gerechtvaardigd om 1 of 2 woningen extra te realiseren omdat met het slopen van de gebouwen de varkenshouderij ophoudt te bestaan. Vanwege de reductie van o.a. geurhinder en stikstofuitstoot, die de bedrijfsbeëindiging met zich meebrengt, wordt het woon- en leefklimaat in de directe omgeving sterk verbeterd.

Het initiatief is eerder, op 4 september 2023, in een andere vorm ook al behandeld in de Omgevingskamer. Het plan voorzag toen nog in de realisatie van 2 nieuwe woningen op het perceel aan de Gemeenteweg 375b en 1 nieuwe woning op het perceel aan de Gemeenteweg 379a. Bij het plan dat nu voorligt, neemt het aantal van 3 bouwvolumes niet af. De Omgevingskamer ziet, net als bij het eerdere voorstel, nog steeds onvoldoende aanleiding om 1 extra bouwvolume toe te staan en af te wijken van het Rood voor Roodbeleid. Er is bijvoorbeeld ook geen sprake van een extra inspanning die in landschapsverbetering resulteert. Het weghalen van de stallen verbetert de situatie in dat opzicht wel, maar dit alleen is niet voldoende.

Tijdens het eerste overleg in de Omgevingskamer over het initiatief is aangegeven dat het perceel aan de Gemeenteweg 375b onbebouwd moet blijven. Dat er op dit perceel nu nog maar 1 woning gerealiseerd wordt, verandert daar niks aan. De Provincie vindt het van belang dat het landelijke ‘open’ karakter in het gebied gehandhaafd wordt en heeft aangegeven niet voornemens te zijn om in te stemmen met het bebouwen van dit perceel wanneer het plan tijdens een ruimtelijke procedure ter kennisgeving aangeboden wordt. De voorgestelde bebouwing op het perceel doet teveel afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit. Vanuit de gemeente is er geen beleid omtrent het bebouwen van dergelijke open plekken in het buitengebied. Het gebied rondom de planlocatie is in de omgevingsvisie aangeduid als ‘zoekgebied wonen’. Specifiek is dit zoekgebied aangeduid als ‘Kop van de Streek – incidentele woningbouw n.a.v. transformatie en open plekken aan de Streek’. Dat het een zoekgebied is voor wonen betekent echter niet per definitie dat woningbouw mogelijk is. Alleen als blijkt dat er een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied komen de locaties in het zoekgebied in beeld voor woningbouw-ontwikkelingen.
De Omgevingskamer kan zich ruimtelijk gezien het realiseren van woningen op het perceel aan de Gemeenteweg 379a eventueel wel voorstellen. Op deze plek wordt op dit moment echter uitgegaan van 2 of 3 nieuwe woningen in het duurdere segment. Gelet op de cijfers uit het recente woonbehoefte-onderzoek is het eerder wenselijk te voldoen in de behoefte aan woningen in het goedkopere segment.

Op de beoogde bouwlocaties is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' van toepassing. Dit betekent dat een nieuwe ontwikkeling de vrije windtoevoer van de monumentale molen achter het restaurant De Groene Lantaarn niet mag hinderen. Namens de gemeente heeft de molendeskundige van Het Oversticht een berekening uitgevoerd.
Anders dan waar de initiatiefnemer vanuit gaat, zou de geplande woning op het perceel aan de Gemeenteweg 375b niet hoger mogen worden dan 4,4 meter. Ondanks dat de eigenaar van de molen heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwen van de woning vindt de Omgevingskamer dat de vrije windtoevoer beschermd moet worden. Dit vanwege het maatschappelijk belang van de molen, dat door de monumentale status wordt onderschreven, en vanwege het goed kunnen gebruiken van de molen door eventuele toekomstige eigenaren.
De voorgestelde maximale bouwhoogte van 8 meter van de woningen op het perceel aan de Gemeenteweg 379a stuit vanuit het goed functioneren van de molen op minder bezwaren.

Vanuit milieuoogpunt geeft de Omgevingskamer mee dat het aannemelijk is dat het realiseren van woningen op het perceel aan de Gemeenteweg 379a de bedrijfsvoering van de vleeskalverhouderijen aan de Gemeenteweg 379b1 en de Gemeenteweg 379c in gevaar brengt wanneer toekomstige bewoners gaan klagen over geuroverlast. Het lijkt erop dat de toegestane waarden omtrent geur voor het realiseren van een gezond woon- en leefklimaat worden overschreden. Het is van groot belang dat de initiatiefnemer bij een eventuele nadere uitwerking middels een berekening aantoont dat dit niet zo is.

Samengevat is het bouwen van de woning op het perceel aan de Gemeenteweg 375b vanuit ruimtelijk perspectief en de impact die het heeft op de vrije windtoevoer van de monumentale molen niet wenselijk. Het bouwen van maximaal 2 woningen op het perceel aan de Gemeenteweg 379a is eerder denkbaar, maar brengt een groot milieurisico met zich mee.

Tot slot wordt opgemerkt dat de procedure voor de watertoets niet doorlopen is. Het waterschap heeft daarom geen reactie op het plan kunnen geven.

Conclusie
De Omgevingskamer adviseert het college om een negatief standpunt in te nemen over dit plan.

Datum advies : **22 januari 2024**

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:
- QuickScan Gemeenteweg 375b en 379a te Staphorst, d.d. 6-12-2023;
- Schetsplan Gemeenteweg 375b en 379a te Staphorst, d.d. 6-12-2023;
- Verslag burgerparticipatie, d.d. 4-1-2024;
- Toelichting verslag burgerparticipatieformulier, d.d. 4-1-2024.