

## Amendement “Transformatielocaties toevoegen aan Open plekkenbeleid”



Raadsvoorstel agendapunt 8: Beleidsregel Transformatielocaties aan de Streek.

De raad van de gemeente Staphorst in vergadering bijeen op 28 februari 2017

### Constaterende dat:

- De beleidsregel “Transformatielocaties aan de Streek” deels als kader het Open plekkenbeleid heeft;
- Deze beleidsregel daarnaast maatwerk toe wil staan;
- Uit de evaluatie van het huidige Saneringsbeleid gebleken is dat het werkveld vraagt om heldere doelstellingen;
- Het coalitieakkoord aangeeft dat te dichte bebouwing op saneringslocaties voorkomen moet worden en dat er daarom een duidelijk kader voor bebouwing moet komen.

### Overwegende dat:

- De beleidsregel “Transformatielocaties aan de Streek” geen duidelijke kaders biedt om te dichte bebouwing langs de Streek tegen te gaan;
- Door het mee willen werken aan maatwerk per locatie er geen duidelijkheid wordt gegeven aan wat wel en wat niet mag, met als gevolg dat dit willekeurig in de hand werkt;
- Door het Open plekkenbeleid als basis te nemen voor het transformatiebeleid, enerzijds duidelijkheid wordt gegeven en anderzijds te dichte bebouwing wordt voorkomen.

### Wijzig:

Aan de beleidsnotitie “Open plekken Staphorst, 5<sup>de</sup> wijziging” wordt een hoofdstuk ‘transformatielocaties’ toegevoegd als volgt:

#### *Hoofdstuk 7. Saneringslocaties*

##### *7.1 Doelstellingen.*

*De volgende kaders/doelstellingen liggen ten grondslag aan het transformatiebeleid:*

##### *- Bouwblok/bouwrechten*

*Waar eerder (fictieve) bouwrechten konden worden ingezet en verzilverd door meer woningen te realiseren die ook door de achterste bebouwingscontour konden steken is nu gekozen dit principe te verlaten. De bouwrechten die onder de bestaande bestemming zijn gerealiseerd wordt maatgevend. Er wordt in dit beleid uitgegaan van de achterste grens van het laatste legaal opgerichte gebouw dan wel de maximaal te hanteren afstandsmaat gesteld in hoofdstuk 3.2. Binnen de oppervlakte van het bebouwde kavel dienen de nieuwe woningen met bijgebouwen te worden gesitueerd. Zo wordt voorkomen dat nieuwe bebouwing door de vastgelegde achterste bouwcontouren kan steken en het bebouwingsvolume flink toeneemt ten opzichte van de te saneren locatie. De bebouwingscontouren vormen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht en blijven zo behouden.*

##### *- Financiën*

*Eerder werd bij de verplaatsing van het bedrijf het belang van de gemeente ook vertaald door ‘mee te denken’ met de eigenaar van de gronden. Dit resulteerde vaak in het toestaan van enkele extra woningen op saneringslocaties. Uit de evaluatie is gebleken dat dit ‘meedenken’ niet heeft geleid tot de gewenste ruimtelijke balans en/of ruimtelijke kwaliteit. Het zorgde eerder voor het tegenovergestelde; van enkele locaties is gebleken dat zij door sommigen worden ervaren als te dicht*

bebouwd en niet kenmerkend voor de Streek. Ook levert het overlast op voor de bewoner en omwonenden als het gaat om parkeren. Voorts is aangegeven dat er problemen zijn met het oprichten van bijgebouwen en/of uitbreiden van woningen en ontbreken van speelvoorzieningen. Door al deze zaken vroegtijdig integraal mee te nemen wordt voorkomen dat ze in een later stadium een probleem vormen. Bij de invulling van de transformatielocaties dienen dus alle aspecten realistisch te worden meegenomen, zoals een zone waarin het oprichten van bijgebouwen mogelijk is.

- *Volkshuisvesting*

Uit de evaluatie is gebleken dat de druk op de woningmarkt mede geleid heeft tot het te makkelijk meebewegen over type en aantal woningen op een saneringslocatie. Vanuit het perspectief van het gemeenschappelijk belang dacht men met het saneringsbeleid tevens te kunnen inspelen op de woningvraag. Dit heeft mede geleid tot te dicht bebouwde locaties met niet overal de gewenste kwaliteit. Uiteraard levert uitvoering van het nieuwe beleid bij aan de huisvestingsmogelijkheden. Door herontwikkeling zal tevens de leefbaarheid verbeteren en wordt verpaupering tegengegaan. Bij de invulling van de locaties wordt rekening gehouden met deze aspecten, ze zullen echter niet als voornaamste uitgangspunt gaan gelden.

## 7.2 Het proces

Uit aanbevelingen van belanghebbende en deskundigen is gebleken dat een helder traject een duidelijke meerwaarde kan bieden voor de her te ontwikkelen locaties. In het proces zijn een aantal beslismomenten (go-no go momenten) ingebouwd. Momenten om te bepalen of de ontwikkeling zich langs de gewenste lijn ontwikkelt en te voorkomen dat er valse hoop ontstaat bij onhaalbare initiatieven zoals gebrek aan draagvlak.

Voor het ontwikkelen van een transformatielocatie is een opsplitsing gemaakt. Er zijn 3 richtingen. Welke richting van toepassing is hangt af van de bestaande bebouwing, afmeting van de kavel of de wens van de initiatiefnemer. Het ligt voor de hand om bij de eerste richting te beginnen en te kijken of deze aansluit bij de transformatielocatie. Vervolgens wordt naar richting 2 en 3 gekeken en een keuze gemaakt voor de invulling en voorwaarden ten aanzien van herontwikkeling.

- 1. Hergebruik van bestaande bebouwing.** Mocht blijken dat de bestaande bebouwing (boerderij of stal of bedrijfsgebouw) goed te hergebruiken is, met aanpassingen, is herontwikkeling de eerste te onderzoeken stap. Dit kan gaan om het geschikt maken voor wonen of andere functies die niet milieubelastend zijn voor de omgeving. Het in originele staat herstellen en anders in gebruik nemen (functiewijziging) van het gebouw draagt daarmee optimaal bij aan de doelstelling van het transformatiebeleid; het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zonder afbreuk te doen aan het bebouwingslint.
- 2. Het toestaan van 1 (dubbele) woning.** Op kleine transformatielocaties wordt maar 1 (dubbele) woning mogelijk gemaakt.
- 3. Het toestaan van meer bebouwingsvolumes.** Bij grotere transformatielocaties kan 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 de kavel op het achterliggende 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).

Fractie CDA

J. Spiker

H. Brinkman

G. Compagner

H. Courtz