

Advies Omgevingskamer

Ebbingse Wubbenlaan 12 + 14 te Staphorst



Zaaknummer : Z/STH26/060745

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 1
Toetsen : ja
Soort procedure (indien van toepassing) : BOPA

Beschrijving situatie : Het realiseren van 6 beneden-boven woningen ten behoeve van senioren (benedenverdieping) en één- tot tweepersoonshuishoudens (bovenverdieping).

Plan eerder behandeld : nee

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling : 1 juni 2026

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling,
Beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente : Zaakbehandelaar, Beleidsmedewerker Wonen

☐ Provincie :
☐ Waterschap :
☐ Veiligheidsregio :
☐ Omgevingsdienst :

Kernvraag

Kunnen er op deze locatie zes beneden-boven woningen gerealiseerd worden?

Advies Omgevingskamer : **Akkoord**

Argumenten

Aan de Ebbingse Wubbenlaan 12 en 14 staan momenteel twee verouderde eengezinswoningen die in eigendom zijn van woonstichting VechtHorst. De locatie biedt kansen voor herontwikkeling naar nieuwe woningbouw die aansluit bij de ambities uit de woonvisie en de prestatieafspraken. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van zes beneden-bovenwoningen, gericht op de gewenste doelgroepen: senioren en één- tot tweepersoonshuishoudens.

De locatie heeft op dit moment een woonbestemming, maar binnen de geldende planologische mogelijkheden is gestapeld wonen niet toegestaan en wijkt ook het aantal wooneenheden af van de huidige situatie. De bestaande woningen worden momenteel tijdelijk verhuurd.

Het ontwerp voorziet in parkeren op eigen terrein. Aan de achterzijde van het perceel worden bergingen gerealiseerd: voor de benedenwoningen in de achtertuinen en voor de bovenwoningen in een geclusterde opstelling. Voor de bovenwoningen worden bovendien gezamenlijke voorzieningen voor afvalinzameling opgenomen in de bergingen, terwijl de benedenwoningen eigen voorzieningen in de tuin krijgen.

De beoogde seniorenwoningen zijn rollatortoegankelijk, maar niet volledig zorggeschikt, aangezien de woonoppervlakte onvoldoende ruimte biedt voor de draaicirkel van een rolstoel. De bovenwoningen zijn bewust compact gehouden en daarmee minder geschikt voor gezinnen. Dit sluit aan bij de wens om doorstroming te bevorderen. Om die reden is er ook niet gekozen voor woningen met twee slaapkamers.

Omwonenden zijn in een vroeg stadium betrokken bij het plan. Tijdens participatieavonden en in direct contact met burens zijn onder andere zichtlijnen, parkeren en afvalvoorzieningen besproken. De ontvangen aandachtspunten zijn meegenomen in het ontwerp, wat heeft geleid tot een overwegend positieve houding bij de omgeving. De participatieavonden zijn goed ontvangen en omwonenden reageren in het algemeen positief op de plannen. De exacte invulling van de perceelafscheidings wordt nog nader afgestemd met de directe burens, mede om een goede verkeersveiligheid en zichtbaarheid op de weg te waarborgen. Ten aanzien van de architectonische uitwerking wordt het ontwerp op onderdelen nog verfijnd. Zo wordt de dakkapel aan de voorzijde mogelijk bescheidener vormgegeven. Dit hangt samen met het inpassen van de badkamer en de indeling van de slaapkamer, waarbij nog optimalisaties worden onderzocht. Dit aspect zal tevens worden beoordeeld in het kader van de welstandsadvisering.

De woningen zullen in eerste instantie gericht worden aangeboden aan de beoogde doelgroepen. Mocht blijken dat verhuur aan deze groepen niet volledig slaagt, dan wordt bezien of een bredere doelgroep in aanmerking komt. De verwachting is echter dat de woningen goed aansluiten bij de vraag van de beoogde doelgroep.

Het initiatief sluit aan bij de ambities uit de woonvisie en voorziet in een passende woningtypologie voor de beoogde doelgroepen. Daarbij is zorgvuldig rekening gehouden met de ruimtelijke inpassing en de belangen van omwonenden, onder meer op het gebied van parkeren en afvalvoorzieningen. De participatie is goed verlopen en heeft geleid tot een overwegend positief draagvlak in de omgeving. De Omgevingskamer acht het plan daarmee ruimtelijk aanvaardbaar en adviseert het college om medewerking te verlenen aan de verdere planuitwerking.

Conclusie

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

Datum advies

: 2 juni 2026

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:

- Quicksan Ebbinge Wubbenlaan 12 + 14 te Staphorst (07-04-2026);
- erfinrichtingsplan Ebbinge Wubbenlaan 12 + 14 te Staphorst (03-03-2026);
- en overige bijbehorende stukken.