

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS)	: 1
Toetsen	: ja
Soort procedure (indien van toepassing)	: BP / projectbesluit

Beschrijving situatie

: Het plan voorziet in het slopen van alle opstallen en het opheffen van de bedrijvigheid aan de Westerstouwe 31 en het oprichten van 6 rijwoningen ter plaatse. Daarnaast is 1 vrijstaande woning op het perceel Kastanjelaan ong voorzien, met daarbij 1 hectare aan landschaps- en natuurontwikkeling (landschappelijke inpassing).

Behandeling in eerste termijn door Omgevingskamer

Datum behandeling	: 20 januari 2020
Aanwezige leden	: Vaste leden + mevr. L. Leewering (behandelaar)
☒ Provincie	: Dhr. T. van der Cozijne
☒ Waterschap	: Afgemeld
☐ Veiligheidsregio	
☒ Omgevingsdienst	: Dhr. W. Kloosterman
☒ Verkeer / parkeren	: Dhr. Everts
☒ Duurzaamheid	: Dhr. W. Dijk

Advies Omgevingskamer : Akkoord, mits in het landschaps-/natuurgebied ten zuiden van de vrijstaande woning aan de Kastanjelaan een openbaar wandelpad wordt gerealiseerd van de Kastanjelaan naar de Berggiersweg.

Kanttekeningen : Het Oversticht neemt een minderheidsstandpunt in.

Motivatie

De initiatiefnemer en zijn professional hebben een toelichting gegeven op het plan. In 2019 is het plan al eens beoordeeld door de Omgevingskamer, wat resulteerde in een negatief advies. Het plan is aangepast en wordt opnieuw voorgelegd aan de Kamer. De Quicksan is aangevuld met een landschappelijke inpassing van de vrijstaande woning aan de Kastanjelaan. Daarnaast is voor de zes rijwoningen aan de Westerstouwe het aspect parkeren verder uitgewerkt. In aanvulling op de stukken wordt opgemerkt dat het landschaps-/natuurgebied achter de woning aan de Kastanjelaan privé gebied is.

Zes rijwoningen Westerstouwe 31

In de Quicksan is de ontwikkeling van zes rijwoningen aan de Westerstouwe gemotiveerd. De Omgevingskamer volgt deze onderbouwing. Op het eigen terrein worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarbij in de toekomst ruimte is voor 2 extra parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar door in te steken vanaf de openbare weg. Dit is aanvaardbaar, aangezien dit in de huidige situatie ook het geval is en de weg doodlopend is.

Vrijstaande woning Kastanjelaan

Tijdens de eerdere behandeling in de Kamer is aangegeven dat de woning aan de Kastanjelaan op voorhand niet wenselijk is, tenzij voldoende wordt gecompenseerd. De compensatie wordt gevonden in de landschaps- en natuurontwikkeling (landschappelijke inpassing), het treffen van meerdere duurzame maatregelen en gedeeltelijke overcompensatie aan de Westerstouwe 31.

De Kamer blijft kritisch op het realiseren van de vrijstaande woning in het overgangsgebied van het stedelijk landschap naar de waardevolle open ruimte. De lintbebouwing is al sterk verdicht. Eén van de kwaliteiten ter plaatse is de doorkijk naar het open landschap/buitengebied. De nieuwe woning beperkt dit zicht, waardoor de beleving van het landschap verminderd.

In de Quicksan is onderbouwd dat het gebied Slingenberg ligt in een kernrandzone. Strikt formeel liggen de beide locaties in het (provinciaal) Buitengebied. De Omgevingskamer volgt echter de argumenten dat het gebied gevoelsmatig gezien kan worden als kernrandzone. Hierdoor is de inspanning vanuit het KGO minder zwaar. Des ondanks moeten nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied in balans zijn met onder andere de ruimtelijke kwaliteit.

De landschappelijke inpassing biedt een compensatie. Het erfinrichtingsplan is een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en legt verbinding met de gebiedskenmerken van de omgeving. De Omgevingskamer betreurt echter dat het landschaps-/natuurgebied achter de woning niet openbaar toegankelijk is. Hierdoor heeft het plan geen maatschappelijk meerwaarde.

Kernvraag die voor ligt is of de voorgestelde kwaliteitsverbetering (inbreng, inclusief de ontwikkelingen aan de Westerstouwe) zoals beschreven in de Quicksan, voldoende compensatie biedt voor de gevraagde ontwikkelingen. Het bieden van een maatschappelijke meerwaarde is hierin van doorslaggevende betekenis. Alles afwegende is de meerderheid van de Omgevingskamer positief over het plan, mits in het landschaps-/natuurgebied ten zuiden van de woning een openbaar wandelpad wordt gerealiseerd van de Kastanjelaan naar de Berggiersweg. De Omgevingskamer daagt de initiatiefnemer uit om de landschappelijke inpassing verder uit te werken zodat ruimte is voor een privé tuin, maar ook een maatschappelijke meerwaarde wordt geboden. Alleen hiermee is de KGO in balans.

Minderheidsstandpunt

Het Oversticht waardeert de inspanning die landschappelijk wordt gedaan en begrijpt de motivering van de initiatiefnemer. Dit weegt echter naar mening van Het Oversticht niet op tegen de afbreuk die aan de ruimtelijke structuur van het gebied en het landschap wordt gedaan. Het Oversticht adviseert dan ook negatief op het plan en neemt een minderheidsstandpunt in.

Conclusie

De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt in te nemen. Dit onder de voorwaarde dat in het landschaps-/natuurgebied ten zuiden van de vrijstaande woning aan de Kastanjelaan een openbaar wandelpad wordt gerealiseerd van de Kastanjelaan naar de Berggiersweg.

Vervolgprocedure

Besluit gemandateerd	: Nee
Voorleggen aan portefeuillehouder	: Ja
Zaakeigenaar informeren	: Ja

Datum advies : 20 januari 2020

Voorzitter Omgevingskamer

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a series of loops and a final flourish.

Dhr. G.J. van Dijk