

Advies Omgevingskamer

B.H. Spijkerweg te Punthorst



Zaaknummer : Z/STH19/010465

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : Geen
Toetsen : ja
Soort procedure (indien van toepassing) : Partiële herziening

Beschrijving situatie

: Het slopen van de bestaande woning en bijgebouwen en het terugbouwen van een gesplitste woning aan de B.H. Spijkerweg 34 te Punthorst

Kanttekeningen

: -

Plan eerder behandeld

: Ja, zie 'Verslag Omgevingskamer B.H. Spijkerweg 34, 07-10-19'. Het plan is teruggenomen.

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling : 13-01-2020
Aanwezige leden : Vaste leden + Folkert Jongsma (behandelaar)
☒ Provincie : Dhr. T. van der Cozijne
☒ Waterschap : afgemeld
☐ Veiligheidsregio
☒ Omgevingsdienst : Dhr. W. Kloosterman

Advies Omgevingskamer

: **Akkoord onder voorwaarden**

Motivatie

De professional heeft een toelichting gegeven op het plan. Na terugname van het plan in oktober 2019 is onder meer een financieel overzicht toegevoegd ter onderbouwing van de sloop en nieuwbouw in plaats van de woning in plaats van renovatie. De onderbouwing is opgesteld aan de hand van een kostenraming door een aannemer. Aangegeven wordt dat door middel van nieuwbouw ook eenvoudiger een hoger duurzaamheidsniveau aan de woningen kan worden gegeven.

Daarnaast is een inrichtingsplan opgesteld, waarin naast het hoofdgebouw ook de bijgebouwen, de inritten, het parkeren, de erfverdeling en de bijgebouwen zijn ingetekend.

Splitsing en procedure

De Omgevingskamer kan zich vinden in het splitsen van de woning in het buitengebied, mits dit goed onderbouwd wordt. In het voorgestelde plan wordt geen extra rood toegevoegd en om die reden wordt vanuit de provincie een extra inspanning middels KGO niet noodzakelijk gevonden. Professional steekt procedureel in op een herziening van het bestemmingsplan. Dit wordt gemotiveerd vanuit de criteria zoals deze behoren tot de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan. De Kamer is van mening dat de beeldkwaliteit van het plan (in relatie tot wijzigingscriterium 38.7 sub a, lid 4 (in de Quicksan genummerd als lid 3) op enkele punten nog een nadere uitwerking behoeft.

Beeldkwaliteit

Ondanks dat de bouwwerken op het adres gemeentelijk niet zijn aangemerkt als karakteristiek, is de Omgevingskamer van mening dat er met het plan veel van het huidige karakter op het erf verloren gaat. De Kamer hecht aan de huidige verschijningsvorm en de massa van het hoofdgebouw, het naastgelegen bijgebouw en de situering van beide bouwwerken. De verschijningsvorm in bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm en positionering doen nu naar mening van de Omgevingskamer onvoldoende recht aan de huidige situatie.

Conclusie

De Omgevingskamer kan zich vinden in de uitgangspunten van het plan (sloop, herbouw en splitsing). Op het punt van de beeldkwaliteit dient het plan nog aangevuld te worden. Hiertoe dient gestreefd te worden naar het handhaven van positie, hoofdvorm en volume van het huidige hoofdgebouw.

De Omgevingskamer stemt in met sloop en nieuwbouw en vraagt Het Oversticht en behandelend ambtenaar in overleg te treden met initiatiefnemer over de verdere uitwerking. Aangezien de Kamer akkoord is met de uitgangspunten, kunnen de vervolgstappen in handen worden gesteld van Het Oversticht en behandelend ambtenaar.

Datum advies
13-8-2020)

: 29 januari 2020 (geactualiseerd vastgesteld op

Voorzitter Omgevingskamer



Dhr. G.J. van Dijk