B+O

Architecten

Architectuur
Stedenbouw
Ontwikkeling
Bouwkunde
Advies

Project LS19031 Transformatie Rijksweg 4 Staphorst **9 juni 2022**

Zaaknummer: Z/STH22/015066
Onderbouwing in antwoord verslag Omgevingskamer d.d. 25 mei 2022

Op 9 mei is het plan voor de herontwikkeling locatie Rijksweg 4 te Staphorst in de Omgevingskamer behandeld. Naar aanleiding van deze behandeling heeft de Omgevingskamer een verslaglegging gedeeld waarin men vraagt drie onderdelen aanvullend te onderbouwen. Het betreft het de ruimtelijke inpassing van het parkeren, de motivatie voor het tweede bouwvolume en een bevestiging dat de woningen in het nieuwe bouwvolume onder de sociale huurgrens worden aangeboden.

Erfinrichting en parkeren
Geconstateerd wordt door de Omgevingskamer dat de inpassing van de parkeergelegenheid ruimtelijke kwaliteit wegneemt in het plangebied. Dit omdat het parkeren strak op de monumentale boerderij is ingepast en prominent vanaf de Rijksweg zichtbaar is. Daarnaast constateert men dat er twee parkeerplaatsen ontbreken, die in de erfinrichting moeten worden toegevoegd. In samenspraak met het Oversticht is daarom gezocht naar aanpassingen die het parkeren minder dominant maken in de erfinrichting en twee extra parkeerplaatsen ruimtelijk inpasbaar maken.

Om effectiever met de beschikbare ruimte om te gaan is ervoor gekozen het parkeren haaks op de monumentale boerderij te situeren in plaats van losse parkeerkoffers. Door de steeg deels in te zetten voor de toegang van de parkeerplaatsen is er minder rijbaan nodig. Er is daarmee minder ruimtebeslag, waardoor de kop van de boerderij vrij komt te liggen in het groen. Het parkeren ligt verder af van de Rijksweg en daardoor minder prominent in het zicht. Ook zijn de twee extra parkeerplaatsen hier inpasbaar, zodat het totale aantal parkeerplaatsen uitkomt op de benodigde 20 plaatsen

Tweede bouwvolume en het betaalbare huursegment
De Omgevingskamer vindt de afwijking van het transformatiebeleid fors. Het tweede bouwvolume is gepositioneerd op het perceel zonder bouwblok. De Omgevingskamer ziet daarom graag een aanvullende onderbouwing waarom de realisatie van het extra bouwvolume noodzakelijk is voor de totale ontwikkeling.

In eerste instantie beoogde de herontwikkeling de realisatie van een nieuwbouw volume met daarin woningen voor het (betaalbare) midden huursegment. De Omgevingskamer heeft aangegeven dat het voorstander is om in het nieuwe bouwvolume woningen te realiseren in de prijscategorie onder de grens van de sociale huur, omdat hiervan in Staphorst een tekort is.

(vervolg op blad 2)

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Postbus 264, 7940 AG Meppel
+31 (0)85 0220460
info@benoarchitects.com

benoarchitects.com

Alle opdrachten worden door B+O Stedenbouw B.V. aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig de DNR 2011, tenzij partijen uitdrukkelijk overeenkomen dat hiervan wordt afgeweken. De DNR is gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 78/2011 en wordt u op verzoek toegezonden.

KVK 57356971 BTW NL852545332B01 IBAN NL57 INGB 0008286189

Sociaal bouwen levert op de korte termijn echter geen financiële meerwaarde op. De sociale huurgrens is wettelijk vastgelegd op ca. 760 euro per maand, terwijl de bouwkosten blijven stijgen. Omdat Bert Bloemert als eigenaar graag een bijdrage levert aan de diversiteit en inclusiviteit van Staphorst is daarom toch onderzocht hoe de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden met woningen in de prijscategorie onder de grens van sociale huur in het nieuwe bouwvolume voor de lange termijn.

Omdat de bouw van sociale huurwoningen op de korte termijn geen financiële meerwaarde oplevert is, is het van belang het plan voor de lange termijn te beschouwen. Door vier extra woningen te realiseren kan het beheer en onderhoud van de locatie over meerdere eenheden worden verdeeld. De draagkracht wordt daarmee voor de lange termijn beter gespreid, wat de toekomstbestendigheid bevorderd. De realisatie van de vier extra wooneenheden, en daarmee een mix van verschillende woningtypen, levert op dat het plan in samenhang gerealiseerd kan worden. Daar komt bij dat met de huidige markt bijna alle typen woningen goed in de markt liggen. Het staat echter niet vast dat deze trend zich ook de komende 10 jaar voortzet. Door verschillende doelgroepen binnen hetzelfde plan te combineren ontstaat een diversificatie die het plan ook voor de verhuurbaarheid toekomstbestendig maakt.

Ook komt het mengen van meerdere doelgroepen binnen hetzelfde plan ten goede aan de sociale cohesie. Er zullen mensen komen wonen van verschillende leeftijd en achtergrond, die elkaar in dagelijkse dingen kunnen ondersteunen en aanvullen. Hiervoor is ook een gemeenschappelijke ontmoetingsplek in het plan voorzien. In gemeenschappelijkheid kan iets worden opgebouwd, dat kan uitmonden in een breder gedragen sociaal maatschappelijke betrokkenheid. Deze betrokkenheid draagt op zijn beurt weer bij aan de woonkwaliteit op lange termijn, waardoor het een plek wordt waar iedereen fijn kan wonen. Ook dit draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het plan.

We denken dat daarmee de toegevoegde waarde van het plan zit in de sociaal maatschappelijke component, die vanzelfsprekend ook financieel sluitend moet zijn. Op basis van het voorliggende plan wordt dit onder de huidige omstandigheden haalbaar geacht. Omdat de daadwerkelijke realisatie pas kan worden opgestart nadat de bestemmingsplanprocedure doorlopen is, zal de financiële haalbaarheid worden geëvalueerd bij de aanvraag omgevingsvergunning in relatie tot de dan geldende sociale huurgrens en actuele bouwkosten. Desgewenst kan hiervoor een financiële onderbouwing worden aangeleverd.