Advies Omgevingskamer

Invulling perceel tussen Oude Rijksweg 460-A1 en 462A

Zaaknummer : Z/STH22/014984

Classificatie van het plan
Professional Categorie (CPOS) : 2
Toetsen : nee
Soort procedure (indien van toepassing) : Herziening bestemmingsplan

Beschrijving situatie : Initiatiefnemer wil naast Oude Rijksweg 462A 2 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-één kap woningen bouwen. De woningen worden via een nieuwe steeg ontsloten op de Oude Rijksweg.

Kanttekeningen : Geen.

Plan eerder behandeld : Ja, zie 'Verslag Omgevingskamer invulling perceel tussen Oude Rijksweg 460-A1 en 462A', 04-04-2022.

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)
Datum behandeling : 19 september 2022
Aanwezige leden
☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Volkshuisvesting
Beleidsmedewerker Verkeer (schriftelijke reactie)
☐ Provincie :
☐ Waterschap :
☐ Veiligheidsregio :
☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag
Is het aanvaardbaar om op de locatie de 6 gewenste woningen te realiseren?

Advies Omgevingskamer : **Niet akkoord**

Argumenten
De initiatiefnemer heeft een toelichting gegeven op het aangepaste plan. De Aerius berekening, watertoets en het door de makelaar uitgevoerde behoefte onderzoek worden nagestuurd.

Tijdens de eerste behandeling heeft de Omgevingskamer gewezen op het feit dat er voor het bouwen aan de Streek twee beleidskaders bestaan: 'Transformatie locaties aan de Streek' en

'Open plekken Staphorst, 5e wijziging'. Geen van beide kaders is van toepassing op de plannen voor deze locatie. Initiatiefnemer zal dan ook moeten motiveren, waarom desondanks bouwen op deze locatie ruimtelijk gewenst / aanvaardbaar is. Ook nu ontbreekt deze motivering. Dat er, volgens het behoefte onderzoek van de makelaar, vraag is naar extra woningen en de locatie nabij voorzieningen ligt betekent niet dat het oprichten van bebouwing ruimtelijk gezien ook passend is op de locatie. Ook de aanduiding op het kaartmateriaal bij de Omgevingsvisie, waarnaar wordt verwezen, maakt dit niet anders.

Het voorgaande betekent overigens niet dat de Omgevingskamer op voorhand een negatieve houding inneemt tegenover woningbouw op deze locatie. De ontwikkeling van het perceel kan, mede gezien de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid, het bebouwingslint langs de Oude Rijksweg versterken. De locatie vraagt echter wel om een zorgvuldige ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing. Alleen dan is woningbouw een meerwaarde voor het beschermd dorpsgezicht.

Het aantal woningen in combinatie met het gekozen ontwerp past niet binnen de eerder beschreven Staphorster structuur. Daarnaast is het parkeren atypisch opgelost. Ook is de Kamer kritisch over de locatie van de groenstructuur die het perceel in tweeën knipt. De nieuwe vrijstaande woningen vinden in het huidige ontwerp geen stedenbouwkundige aansluiting bij de bestaande bebouwing aan de Goudenregenstraat.

Los van het voorgaande merkt de Omgevingskamer op dat de locatie van de nieuwe ontsluitingsweg conflicteert met de huidige bushalte. De initiatiefnemer stelt voor om de bushalte te verplaatsen. De Kamer kan op dit moment niet beoordelen of de bushalte verplaatst kan worden. Dit moet (na interne beoordeling) afgestemd worden met de provincie en de vervoerder. Indien, bij een aangepaste plan dat wel positief wordt beoordeeld, verplaatsing wordt goedgekeurd komen de kosten hiervoor voor rekening van de initiatiefnemer.

Tot slot merkt de Omgevingskamer op dat in de aangepaste QuickScan weinig zorg besteed is aan de burgerparticipatie. Volstaan is met het toevoegen van de resultaten van de burger-participatie uit de eerste planvorming. Onduidelijk is wat omwonenden vinden van de aangepaste plannen.

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

Datum advies : 19 september 2022

Voorzitter Omgevingskamer

Dhr. G.J. van Dijk 

Advies is gebaseerd op:

- Quickscan invulling open plek tussen Oude Rijksweg 460-A1 en 462A (23-07-2022)