Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Fysieke Leefomgeving**	Behandelend ambtenaar: [redacted]	Telefoonnummer: **(0522) 74 7**[redacted]	Paraaf manager: [redacted]	Registratienummer: **ADV/22 - 16404**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH21/012933**
Datum: **10 mei 2022**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: **10**

Onderwerp:
Innemen standpunt vooroverleg Rijksweg 2 in Staphorst

Te behandelen in college B&W: 31-05-22
Beslissing college B&W:
1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek om herontwikkeling van de locatie Rijksweg 2 in Staphorst

Advies:
1. Een positief standpunt innemen over het verzoek om herontwikkeling van de locatie Rijksweg 2 in Staphorst

Bijlage(n):
1. Advies Omgevingskamer Rijksweg 2 Staphorst (17 mei 2022), (o);
2. QuickScan Rijksweg 2 (versie 4 d.d. 14-05-2022), (o);
3. Landschappelijke inpassing (december 2020), (o);
4. Terreintekening bestaande situatie (08-04-2021), (o);
5. Terreintekening beoogde situatie (15-02-2022), (o);
6. Schetsplannen nieuwbouw (15-02-2022), (o);
7. Formulier burgerparticipatie (14-05-2022), (n.o.)
8. Overige bijlagen bij QuickScan Rijksweg 2, (o);
9. Verslag Omgevingskamer Rijksweg 2 in Staphorst (d.d. 17 februari 2021), (o);
10. Verslag Omgevingskamer Rijksweg 2 Staphorst (20 mei 2021), (o)

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Op 18 januari 2021 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor de herontwikkeling van het perceel Rijksweg 2 te Staphorst. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een bedrijf met showtuin dat handelt in sierbestrating. Samengevat wil de initiatiefnemer zijn bedrijf beëindigen en het gehele perceel omzetten naar een woonbestemming. Daarbij worden in de bestaande monumentale boerderij, naast de bestaande woning, nog drie appartementen gerealiseerd. Verder wil hij op dit perceel nog een dubbele woning en een appartementengebouw met vier appartementen realiseren, evenals een bijgebouw.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Veegplan De Streek'. Het perceel heeft deels een bedrijfsbestemming en deels de bestemming "Agrarisch met waarden". Voor meer inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het plan verwijs ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan.

In het voorjaar van 2021 is het plan twee keer in de Omgevingskamer behandeld. De initiatiefnemer is in de gelegenheid gesteld zijn plannen aan te passen. Eind maart 2022 is een aangepast plan ingediend. De Omgevingskamer heeft dit plan op 2 mei 2022 behandeld en heeft een positief advies gegeven.

Argumenten
1.1 | De Omgevingskamer geeft een positief advies
De kernvraag bij dit vooroverlegplan luidt: is transformatie van het bedrijfs- en agrarische perceel naar een woonlocatie met 10 woningen uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar?

Bij de beantwoording van die vraag heeft de Omgevingskamer vastgesteld dat het plan de kaders van het Transformatiebeleid overschrijdt. De initiatiefnemer heeft zich in de planvorming laten adviseren door een landschapsdeskundige. In de bijlage "Landschappelijke inpassing" wordt gemotiveerd dat door het realiseren van twee erven het patroon van het oude slagenlandschap weer wordt terug gebracht. Op beide erven is een hoofdgebouw met daarachter een gebouw in de vorm van een bijgebouw gesitueerd. De maat van de ruimte, de compositie en vormgeving van de gebouwen, de aanleg van een nieuwe steeg, het terugbrengen van het patroon van het slagenlandschap en de landelijke inpassing (o.a. plaatsing in het gras) leiden tot een rustig beeld. Het eindplaatje leidt bovendien tot een forse stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering t.o.v. de bestaande (bedrijfs)situatie. Daarnaast vindt de Omgevingskamer het waardevol dat de bestaande monumentale boerderij wordt behouden en duurzaam wordt opgeknapt. Ook het realiseren van een tweetal starterswoningen (in het gebouw achter de bestaande boerderij) wordt positief gewaardeerd. Voor de te realiseren woningen gaat een zelfbewoningsplicht gelden. De Omgevingskamer vindt dat door uitvoering van dit plan bij de entree van Staphorst een mooi vormgegeven woonperceel ontstaat, dat kan worden beschouwd als een goede eerste kennismaking met het karakteristieke stedenbouwkundig patroon van het bebouwingslint.

Samengevat is de Omgevingskamer van mening dat de ruimtelijke kwaliteitswinst die op deze specifieke locatie ontstaat door realisering van dit totaalplan van zodanige meerwaarde is dat dit de overschrijding van de kaders van het Transformatiebeleid in dit geval rechtvaardigt. De Omgevingskamer komt daarom tot een positief advies.

Voor meer informatie verwijs ik u graag naar het advies van de Omgevingskamer.

1.2 Initiatiefnemer gaat akkoord met het opleggen van een zelfbewoningsplicht voor alle woningen
De initiatiefnemer stemt in met het opleggen van een zelfbewoningsplicht, er van uitgaande dat dit ook bij andere projecten wordt gevraagd. Het heeft echter niet zijn voorkeur. Hij vraagt zich af of een dergelijke zelfbewoningsplicht geen onwenselijke belemmeringen oplevert voor het realiseren van woningbouwprojecten.

Toelichting

In reactie daarop kan worden vermeld dat het opleggen van een zelfbewoningsplicht in de afgelopen periode ook bij andere projecten aan de orde is geweest. Het opleggen van een zelfbewoningsplicht wordt gevraagd om te bereiken dat de woningen daadwerkelijk ten goede komen aan de beoogde doelgroepen. Het opleggen van een zelfbewoningsplicht leidt niet tot onevenredige belemmeringen.

Kanttekeningen
Geen

Risico's
Geen

Financiën (subsidies, belastingen)
De kosten voor het beoordelen van het vooroverleg worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Uitvoering
Er kan medewerking worden verleend aan het plan via een partiële herziening van het bestemmingsplan of via een Wabo-projectbesluit. De initiatiefnemer kan kiezen welke procedure wordt toegepast en deze voorbereiden.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt.

Raad
Het advies wordt voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd. De gemeenteraad is namelijk bevoegd om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen dan wel binnen de procedure van een Wabo-projectbesluit een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.