gemeente Staphorst

Quickscan

Behorende bij een aanvraag vooroverleg 'handelen in strijd regels RO'

Gegevens verzoek

Naam van het plan : S03
Locatie van het plan : Oranjestraat, Julianastraat en Beatrixstraat te Staphorst
Datum indiening : 04 april 2022
Datum aanvulling : 7 juni 2022

Contactgegevens aanvrager

Naam : Woningstichting VechtHorst
Adres : Raiffeisenstraat 2, 7711 JH Nieuwleusen
Telefoonnummer : 0529 438 866
Emailadres : info@vechthorst.nl

Contactgegevens professional

Naam : [redacted]
Telefoonnummer [redacted]
Emailadres [redacted]
Website [redacted]

Beschrijving van het plan

Beschrijving:
Herstructurering van het gebied gelegen tussen de Oranjestraat, Julianastraat en Beatrixstraat in Staphorst. De huidige 40 woningen en 16 garageboxen maken plaats voor 34 appartementen en 27 grondgebonden woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Met deze woningen wordt zowel het aanbod als de differentiatie van het sociale huuraanbod in Staphorst vergroot. De appartementen bieden ruimte aan een brede doelgroep van 1-2 persoons huishoudens en zijn zorggeschikt. De grondgebonden woningen zijn onderverdeeld in levensloopbestendige woningen, kleine rijwoningen voor 1-2 persoons huishoudens, en grotere rijwoningen voor gezinnen. Een deel van de huidige bewoners zal terugkeren in de nieuwbouw.

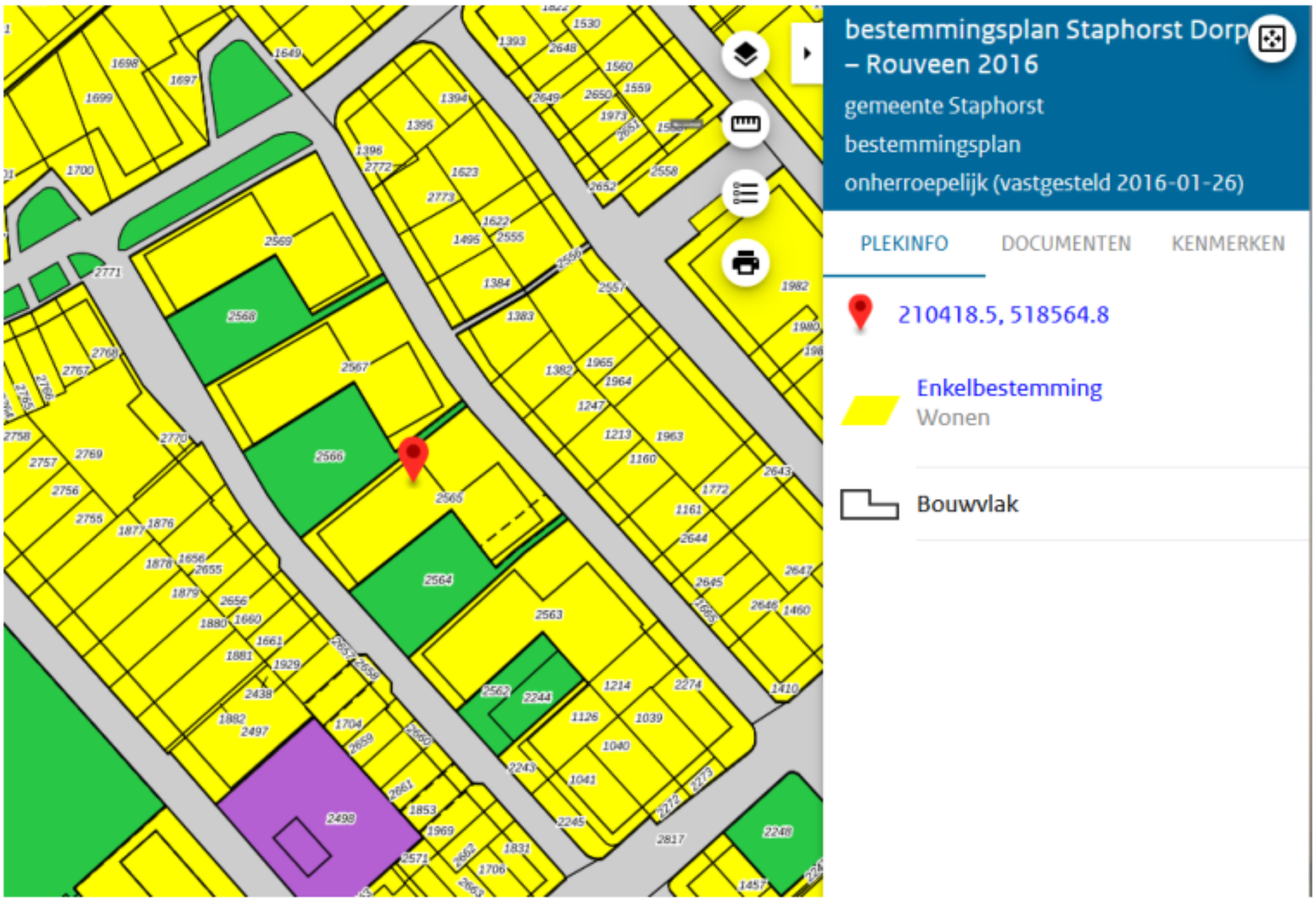
De herstructurering geeft naast de aanleiding tot een typologische verandering ook aanleiding om de stempelstructuur te heroverwegen. De stempelstructuur wijkt af van de stedenbouwkundige karakteristieken in de buurt. In samenspraak met de buurt en bewoners is gekozen beter aan te sluiten op de omgeving en te kiezen voor een het stedenbouwkundig bouwblokprincipe. Een direct gevolg hiervan is dat het openbare groen samengevoegd kan worden en daarmee meer kwaliteit krijgt. Tevens wordt de scheiding tussen openbaar en privé daarmee helderder.

Bijlagen:

a. Brief VechtHorst d.d. 7 april 2022
b. Stedenbouwkundige plan S03 van KAW d.d. **7 juni 2022**
c. Beeld- en kwaliteitsplan KAW d.d. 15 maart 2022
d. Participatieplan/ verslaglegging Vechthorst d.d. 6 april 2022

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan



Voor de locatie is het bestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen 2016, gemeente Staphorst van kracht (vastgesteld 2016-01-26 en onherroepelijk).
In het plangebied bevinden zich zowel de bestemmingen Groen als Wonen (niet gestapeld).
Binnen de bouwvlakken geldt een maximale hoogte van 12 meter.

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

Het nieuwe plan overschrijdt zowel functies, bouwvlakken en is deels gestapeld

Procedure

Welke planologische procedure wordt van de gemeente gevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan?

Procedure: ~~0 binnenplanse afwijking~~
~~Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan~~
~~0 buitenplanse kruimelafwijking~~
~~Let op: toets aan de beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen'~~
~~0 Wabo-projectbesluit~~
0 wijziging bestemmingsplan
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
~~0 herziening bestemmingsplan~~
Toelichting:

Toelichting in Omgevingskamer

Aanvrager en/of professional wenst het plan toe te lichten in de Omgevingskamer: ja/~~nee~~

Ruimtelijke motivatie

Motivatie:

Woonstichting VechtHorst, als eigenaar van de huidige woningen en locatie heeft zich enkele jaren geleden afgevraagd op basis van een intern en extern onderzoek, inzake complex S03, welk scenario het beste zou voldoen aan de vragen:

- Om deze locatie toekomstbestendig in te vullen;
- Om te voldoen aan de Woonvisie en prestatieafspraken;
- Wat is een goede bediening van de ruimtebehoefte in de markt voor nu en de lange termijn;
- Hoe houden we een tevreden huurder;
- Hoe kunnen we de leefbaarheid in de wijk verbeteren/ bevorderen;
- Hoe is een rendabele investering mogelijk te maken.

Hier is uitgekomen dat **herstructurering** noodzakelijk was. Aangezien er grote vraag is naar meer woningen, lag de focust op het verdichten van de locatie en hier met name woningen voor 1-2 persoonshuishoudens te realiseren, die in basis ook zorggeschikt zijn. De huidige jaren '60 woningen zijn energetisch slecht, erg gedateerd en hebben (ook na een grondige renovatie) nog steeds niet de juiste plattegronden voor deze beoogde 1-2 persoons doelgroep en ze zijn dus niet toekomstbestendig.
Door een gedegen participatie proces te lopen met de bewoners, de buurt en de wijkraad Staphorst-Noord is uiteindelijk IDEE 5 geboren. Dit stedenbouwkundig model is tijdens het participatietraject, ontworpen door KAW Groningen. De kracht van dit model zit in de mix van meerdere typen woningen zowel grondgebonden EGW, ggb-levensloopbestendige woningen, als ook kleine ggb woningen voor 1-2 persoonshuishoudens en tenslotte een fors aantal appartementen voor 1-2 persoonshuishouden in basis ook al ontworpen als zorggeschikt.

Graag zou VechtHorst de bereidheid van de gemeente Staphorst ontvangen om mee te willen werken aan het principe verzoek (via een positief advies van en na toetsing door de Omgevingskamer) om de benodigde wijziging bestemmingsplan procedure te starten voor deze locatie.

In de bijlagen zijn diverse ondersteunende stukken / beelden opgenomen.

Verkeer / parkeren

Toelichting:

De parkeernorm is aangereikt door gemeente Staphorst, namelijk: 1,6 voor de grondgebonden woningen en 1,4 voor de appartementen. Deze normen zijn verwerkt en dit betekent dat we voor de 61 nieuw te bouwen woningen 91 parkeerplaatsen aanleggen. (zie bijlage)

Water

Toelichting:

Het bebouwd oppervlak, en daarmee het verhard oppervlak, neemt toe in de nieuwe situatie. (zie bijlage)

De watertoets geeft als resultaat:

- Het volgen van een normale procedure
- Advies overstroombaar gebied

In in het plan is ruimte om te voorzien in wateropvang/berging. Dit is onderdeel van de verdere uitwerking in een volgende fase.

Milieu

(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')

Toelichting:

Er ligt een milieuvergunning/melding op onderstaande percelen

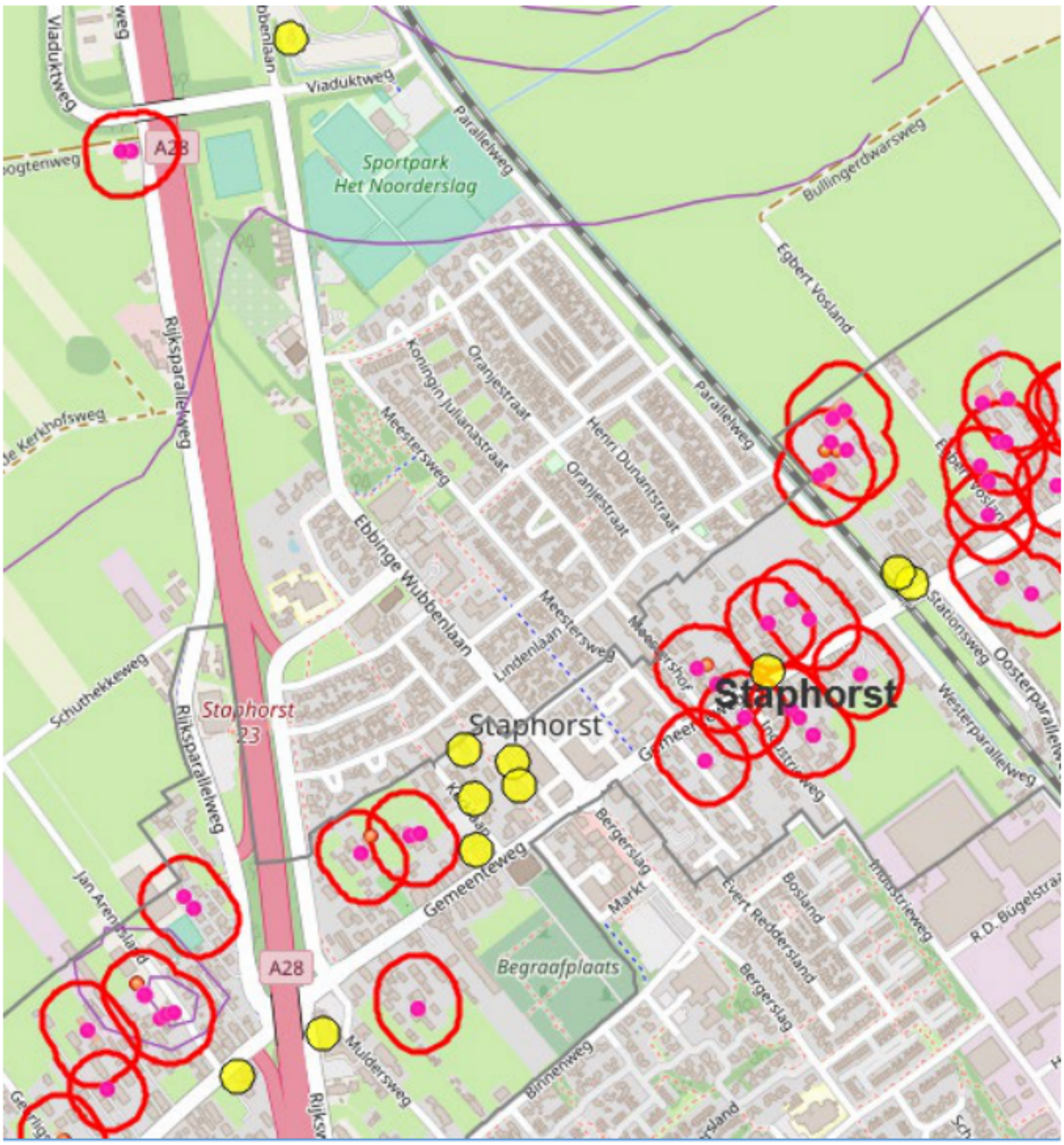
Julianastraat 60 + 62 (oorspronkelijke bewoners zijn inmiddels verhuisd).

https://www.staphorst.nl/epos/downloadbestanden_44489/item/lijst-milieuvergunningen-en-meldingen_190180.html

Geur

Nadere uitwerking in volgende fase.

https://www.staphorst.nl/bestuur/beleidsstukken_42852/item/geurgebiedsvisie-gemeente-staphorst_27421.html



Luchtkwaliteit

Nadere uitwerking in volgende fase.

Nabije omgeving kent hoofdzakelijk een woonfunctie, verwacht wordt dat er door bedrijven in het dorp geen belemmeringen zijn voor een goed woon- en leefklimaat in dit gedeelte van Staphorst-Noord.

Geluid



https://gemeentestaphorst.maps.arcgis.com/apps/View/index.html?appid=c709661a9a804f9f9e4eec1e3d5b8240

Geluid valt binnen de voorkeursgrenswaarde van 48dB.
Nadere uitwerking in volgende fase.

(Overige milieuaspecten)
Toelichting:

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

Toelichting:
De nieuwe situatie is opgebouwd uit twee delen, aan de zuidzijde vormt de nieuwbouw samen met de bestaande bebouwing een bouwblok, aan de noordzijde staat een alzijdig gebouw/bouwblok aan de straat en aan het groen. Deze opbouw is voortgekomen uit de analyse van de buurt – deze is opgebouwd uit bouwblokken – en de wens om de aanwezigheid van het groen terug te laten komen en te versterken. Het groen krijgt een grotere gebruikswaarde en draagt bij aan de leefbaarheid van de buurt.

De buurt wordt gekenmerkt door bouwblokken met daarin veelal grondgebonden woningen, aaneengesloten of vrijstaand. De bebouwing volgt hierbij de rooilijnen van de blokken. Aan de zuidzijde sluiten wij met de nieuwbouw aan op rooilijn van de bestaande vrijstaande woningen. Korte blokjes van afwisselende typologie maken hier een nieuw bouwblok. De noordzijde van het bouwblok grenst aan de nieuwe grote groene ruimte.
Parkeren wordt deels aan de straat gesitueerd, net als in de directe omgeving, en deels binnen het bouwblok. Op deze wijze wordt het ‘blik op straat’ beperkt.
De woningen hebben allen een voor- en achtertuin waarbij de openbare zijden worden omkaderd door een lage, dan wel hoge haag.

Aan de noordzijde van het plangebied zijn de appartementen gesitueerd in een compact en alzijdig bouwvolume. Dit volume sluit aan op de bebouwing aan de Prinses Beatrixstraat. De gevellijn volgt een denkbeeldige verbindingslijn tussen de hoekpunten van de bebouwing aan de Prinses Beatrixstraat. Door deze lijn te volgen, is een hoekverdraaiing ontstaan ten opzichte van de naastgelegen straten (Oranjestraat en Julianastraat). Daarnaast, is in het participatieproces besloten het volume niet voorbij de gevellijn van de huidige bebouwing (de hoofdmassa's) te plaatsen. Het volume staat daardoor wat naar achteren. Het volume is opgebouwd uit twee gebouwdelen welke met galerijen verbonden zijn. De transparante ruimte ertussen wordt benut om het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te houden en biedt doorzicht tussen de Julianastraat en Oranjestraat.
Het volume is in de basis drie lagen hoog. Op de noordwestelijke en zuidoostelijke hoek wordt afgetrapt naar twee bouwlagen om aan te sluiten op de directe omgeving.
De bergingen zijn in het volume opgenomen. Alle woningen worden aan de binnenzijde van het gebouw ontsloten. Aan de straatgevels zullen zich de (meeste) woonkamers bevinden.
Benedenwoningen worden voorzien van een tuintje omgeven door een haag, balkons van de bovenwoningen worden geprojecteerd op alle straatgevels voor een alzijdig karakter.

Tussen de nieuwbouw ligt een grote groene ruimte. Een plek waar niet enkel de nieuwbouw aan grenst of aan woont, maar een meerwaarde kan hebben voor de gehele buurt. Een plek voor spel, de huidige speeltoestellen zullen worden teruggeplaatst, en ontmoeting.

Externe veiligheid

Toelichting:

Plangebied valt buiten risico's genoemd in 'Kwantitatieve Risicoanalyse Risicoberekening gastransportleiding N550-41 ten behoeve van actualisatie bestemmingsplan dorpskern van Staphorst'
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0180.1102015001-VS01/b_NL.IMRO.0180.1102015001-VS01_tb1.pdf

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/ burgerparticipatie

Toelichting:

Economische uitvoerbaarheid

- Grondeigendom en uitruilen grond tussen gemeente Staphorst en VechtHorst; zie begeleidende brief d.d. 4 april 2022 en zie in het stedenbouwkundige plan in de bijlage.
- Planschade; In het participatie traject is uitgebreid rekening gehouden met de wensen van de buurt en bewoners en wijkraad Noord; ook is er draagvlak ontstaan voor IDEE 5. De bestemmingsplan procedure voorziet in de afwikkeling van een eventuele planschade risico- route. VechtHorst beseft als ontwikkelaar, wat betreft planschade risico, hier eerstelijns op aangesproken te kunnen worden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid/ Burgerparticipatie;
Draagvlak bij omwonenden; zie onderstaande samenvatting en zie in de bijlage het verslag van de uitgebreide participatie route die is gevolgd voor dit project.

Samenvatting participatie:

Eind 2020 is Woonstichting VechtHorst gestart om samen met de bewoners en buurt van de wijk S03 vorm te geven aan de sloop van de 40 woningen en 16 garageboxen en de nieuwbouw op deze locatie.
In november 2020 zijn de bewoners geïnformeerd over het voorkeursscenario en welke gevolgen dit voor hen heeft. Kort daarop hebben medewerkers van VechtHorst alle bewoners individueel gesproken. In dit gesprek kwamen onder andere de woonwensen, de emotionele impact en het idee achter het voorkeursscenario aan de orde.
Begin februari 2021 is de buurt geïnformeerd over het voorkeursscenario en werd hen de mogelijkheid geboden deel te nemen in de bewonerscommissie. Een zevental bewoners gaven aan plaats te willen nemen in de bewonerscommissie. Zij vormden de afvaardiging van de bewoners in dit project
In de eerste helft van 2021 heeft Woonstichting VechtHorst diverse gesprekken gevoerd met de bewoners)commissie, buurt(commissie) en later met de Denktank S03 waarin ook Wijkraad Staphorst-Noord zich samen met de buurt- en bewonersafvaardiging zitting had genomen.
Op basis van de input van de bewoners, buurt en de kaders van Woonstichting Vechthorst zijn er diverse ideeën gemaakt en gepresenteerd. Idee 1 tot en met 4, inclusief sub-varianten, zijn gepresenteerd aan de Denktank S03.
In juni 2021 stuurden zij een mail (deze vindt u in de bijlage) waarin zij een voorstel deden voor een andere mix in aantallen en types woningen. De projectgroep en architect van KAW is met deze input aan de slag gegaan. **Op basis van deze input is er op de participatieavond in het Dienstencentrum op 15 juli 2021 bij alle aanwezigen draagvlak ontstaan voor Idee 5.**
Idee 5 heeft dus draagvlak binnen de Denktank S03 en is in het najaar van 2021 gepresenteerd aan de bewoners en buurt. Op dit Idee kwamen een aantal suggesties van buurtbewoners. Deze suggesties zijn deels meegenomen in Idee 5 en waar de suggesties niet één op één overgenomen kon worden is getracht met maatregelen zoveel mogelijk aan de wensen van de mensen tegemoet te komen.

Facultatief

Toelichting: n.v.t.