Advies Omgevingskamer

Gemeenteweg 214 te Staphorst

Zaaknummer : Z/STH23/016552

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2

Toetsen : nee

Soort procedure (indien van toepassing) : Binnenplanse afwijking en herziening bestemmingsplan

Beschrijving situatie : De initiatiefnemer is voornemens, in het kader van het Transformatiebeleid, richting 1 (hergebruik) en richting 3 (Open Plekken beleid +), de huidige woonboerderij te splitsen in twee woningen en zes rijwoningen op te richten. Daarnaast bestaat de wens op basis van het Open Plekken beleid twee halfvrijstaande woningen te realiseren.

Kanttekeningen : Het plan is in iets andere vorm behandeld in de Omgevingstafel, zie 'Verslag Omgevingstafel Gemeenteweg 214-222 te Staphorst, d.d. 16-01-2023'.

Plan eerder behandeld : Nee

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 3 april 2023

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Groen, Natuur en Landschap

☐ Provincie :

☐ Waterschap :

☐ Veiligheidsregio :

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Is het ruimtelijk aanvaardbaar om de woning aan de Gemeenteweg 214 te Staphorst te splitsen in twee woningen en het perceel hierachter in het kader van het Transformatiebeleid en het Open Plekken beleid in te vullen met zes rijwoningen en twee halfvrijstaande woningen?

Advies Omgevingskamer : **Niet akkoord**

Argumenten
De professional en initiatiefnemer waren aanwezig in de Omgevingskamer om het plan nader toe te lichten. Voorliggend plan is eerder, in iets andere vorm, besproken in de Omgevingstafel. De Omgevingstafel heeft uitgesproken dat het een uitdaging zou zijn om de noodzaak voor het afwijken van het bestaande beleid te beargumenteren. Hierbij was de Tafel voornamelijk kritisch over de grootschaligheid van het plan en gaf aan dat wellicht richting 2 van het Transformatiebeleid haalbaar kan zijn. Ook was de Omgevingstafel kritisch over de ontsluiting van de twee halfvrijstaande woningen op de dwarsweg. Voorliggend aangepast plan maakt gebruik van stap 3 van het Open Plekken beleid en is zodoende door de Omgevingskamer beoordeeld.

Het hergebruik van de bestaande boerderij middels splitsing stuit op de minste weerstand, waarbij nog een wel een nadere uitwerking van dit onderdeel van het plan nodig is. Dit ligt anders voor de andere onderdelen van het plan.

De twee halfvrijstaande woningen voldoen niet aan het woonbeleid. Het woonbeleid benadrukt met name de noodzaak voor starterswoningen. De Omgevingskamer vindt de argumentatie om deze woningen te verantwoorden onvoldoende. Het plan tracht te omzeilen dat deze woningen de vijfde in de rij vanaf de Streek zijn, door ze te ontsluiten via de dwarsweg. De Omgevingskamer is hier kritisch over, want dit zorgt voor een atypische ontsluiting op de Luchiesweg. De verwijzing naar een casus aan de Geerligsweg is onvoldoende om een dergelijke wijze van ontsluiting te rechtvaardigen. Daarnaast wijkt het plan op dit punt, zonder afdoende motivering, ook af van de afstandsnormen uit het Open Plekken beleid.

De rijwoningen worden deels verantwoord middels het toevoegen van een inspanning in de KGO. Hieraan tracht initiatiefnemer invulling te geven door maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde te creëren in het gebied richting de Akkerweg. De Kamer heeft echter vraagtekens bij deze meerwaarde en stelt dat de huidige landschappelijke kwaliteit goed is. Extra groen levert dan ook niet altijd extra kwaliteit op. Verder heeft de Omgevingskamer vraagtekens bij de maatschappelijke meerwaarde, met name het voornemen een speelveld te realiseren. De planlocatie ligt redelijk geïsoleerd, waardoor het niet erg aannemelijk is dat de beoogde doelgroep daadwerkelijk gebruik van het speelveld zal maken.

Het dwarswegen beleid, bijlage van het Open Plekken beleid, stelt dat aan de Luchiesweg beperkte bouwmogelijkheden zijn. De Kamer vindt dat de QuickScan onvoldoende motiveert waarom desondanks 6 rijwoningen mogen worden toegevoegd. Bovendien vindt de Kamer dat een plan met dergelijke schaal niet voldoet aan het uitgangspunt van geleidelijke groei aan de Streek als benoemd in het Open Plekken beleid. Richting 3 van het Transformatiebeleid, waar in deze casus gebruik van wordt gemaakt, wordt toegepast bij grotere transformatielocaties waar ook een aanzienlijke hoeveelheid gebouwen gesloopt wordt. Dat is in dit plan niet van toepassing.

Tot slot merkt de beleidsmedewerker Verkeer en Parkeren schriftelijk op dat de ligging van de parkeerplekken nadere praktische invulling behoefd.

Conclusie
De Omgevingskamer adviseert het College om een negatief standpunt in te nemen over dit plan, omdat in algemene zin de ruimtelijke kwaliteit niet toeneemt en daarnaast niet afdoende gemotiveerd wordt waarom op diverse punten afgeweken kan worden van het Transformatie- en Open Plekken beleid.

Datum advies **: 5 april 2023**

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:
- QuickScan Gemeenteweg 214 Staphorst, d.d. 28-3-2023;
- Erfinrichtingsplan Gemeenteweg 214 Staphorst, d.d. 28-3-2023;
- en overige bijbehorende stukken.