Advies Omgevingskamer

Gemeenteweg 214 te Staphorst

Zaaknummer : Z/STH23/017059

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2

Toetsen : ja

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

Beschrijving situatie : Het splitsen van de bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden en de nieuwbouw van 2 blokken met elk 3 rijwoningen achterop het perceel

Kanttekeningen : geen

Plan eerder behandeld : ja, zie Advies Omgevingskamer (d.d. 5-4-2023) en Verslag Omgevingstafel (d.d. 16-1-2023)

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling : 11-9-2023

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, Senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht, Zaakbehandelaar

☒ Gemeente : Beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed
Beleidsmedewerker Verkeer, reactie per mail
Beleidsmedewerker Wonen, reactie per mail

☐ Provincie :

☐ Waterschap : Zaakbehandelaar, reactie per mail

☐ Veiligheidsregio :

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het splitsen van de bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden en de nieuwbouw van 2 blokken met elk 3 rijwoningen achterop het perceel?

Advies Omgevingskamer : **Akkoord**

Argumenten

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Gemeenteweg 214 de bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden te splitsen en achterop het perceel 2 blokken met elk 3 rijwoningen nieuw te bouwen. Het initiatief is eerder al 1 keer besproken in de Omgevingstafel en 1 keer in de Omgevingskamer. Bij de voorstellen die eerder besproken zijn, waren er nog 2 halfvrijstaande woningen achterop het perceel van de Gemeenteweg 222 gepland. Maar daar wordt nu van afgezien.

De woningsplitsing kan in het kader van het Transformatiebeleid (richting 1) middels een binnenplanse afwijking gerealiseerd worden. Voor de nieuwbouw van de 2 blokken van 3 rijwoningen, die op basis van het Transformatiebeleid (richting 3) gerealiseerd worden, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De woningsplitsing stuitte bij de eerdere besprekingen op weinig weerstand. Voor de nieuwbouwontwikkeling was dit echter niet het geval. Voor dit gedeelte van het plan werden er vraagtekens gesteld bij de maatschappelijke- en landschappelijke meerwaarde. Dat laatste had met name betrekking op de aantasting van het landschappelijke karakter van het open gebied richting de Akkerweg. Hier werd een park voorgesteld met onder andere een dierenweide, een speelweide en een kikkerpoel. Vanuit de buurt kon deze inpassing, vanwege bepaalde veiligheidsaspecten en de overlast die zou ontstaan, overigens ook op weinig steun rekenen.

De nieuwbouwontwikkeling is niet in overeenstemming met het open plekken beleid omdat dit beleid voor de Luchiesweg aangeeft dat aan beide zijden van de weg slechts ruimte is voor 1 extra bouwmassa. Dat aantal wordt bij dit initiatief overschreden, maar de realisatie van 6 woningen in het goedkope prijssegment heeft voor de Omgevingskamer zwaar meegewogen om tot een positief oordeel te komen. Met dit initiatief wordt namelijk voorzien in de grote woningbehoefte. Voor de nieuwbouwontwikkeling op het perceel is een inspanning op het gebied van KGO (kwaliteitsimpuls groene omgeving) van toepassing. De voorgestelde landschappelijke inpassing is door de Omgevingskamer akkoord bevonden. Ten opzichte van eerdere voorstellen is het oppervlak aan verharding sterk gereduceerd door de parkeerplaatsen te clusteren en deze verder op een meer logische manier in te passen. Het verstevigen van de elzensingels en de verdere aanplant met bomen en hagen zorgen voor een versterking van het streekeigen karakter van de groene omgeving. Verder is het mooi dat de kwaliteit van het open gebied richting de Akkerweg in dit nieuwe voorstel gerespecteerd wordt en instant wordt gehouden. Dat het gebied toegankelijk wordt gemaakt middels een gemaaid pad wordt als een meerwaarde gezien.

Vanuit milieuoogpunt zijn er geen bezwaren voor het initiatief. De milieuvergunning en de stikstofrechten die van toepassing zijn voor de Gemeenteweg 214 komen te vervallen. Het waterschap heeft verder ook geen bezwaren voor het initiatief en geeft aan dat de kaders voor de nadere uitwerking reeds bekend zijn bij de initiatiefnemer.

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

Datum advies **: 6-11-2023**

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:

- Advies Omgevingskamer Gemeenteweg 214 te Staphorst, d.d. 5-4-2023
- Verslag Omgevingstafel Gemeenteweg 214-222 te Staphorst, d.d. 16-1-2023
- Erfinrichtingsplan, d.d. 30-10-2023
- QuickScan, d.d.13-7-2023
- Locatiefoto's, d.d.13-7-2023
- Watertoets, d.d.13-7-2023
- Verslag burgerparticipatie, d.d. 3-4-2023