Advies Omgevingskamer

Berkenlaan 1 te Staphorst

Zaaknummer : Z/STH22/015509

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 1
Toetsen : ja
Soort procedure (indien van toepassing) : Bestemmingsplan

Beschrijving situatie : Sloop van het bestaande dienstencentrum, het voormalig schoolgebouw. De vervangende nieuwbouw bestaat uit 23 appartementen en een nieuw dienstencentrum van circa 420 m^2 bvo welke eventueel omgebouwd kan worden naar 6 appartementen in de toekomst.

Kanttekeningen :

Plan eerder behandeld : ja, de stedenbouwkundige uitgangspunten, zie Advies Omgevingskamer Berkenlaan 1 te Staphorst, 19 januari 2022. Het positieve advies inzake model 2C is door het college overgenomen op 3 februari 2022 (ADV/22-16161) en aan de raad voorgelegd. De raad heeft na opiniërende behandeling op 15 februari 2022 op 12 april 2022 niet conform raadsvoorstel besloten en gekozen voor een verdere uitwerking van model 2D. Het raadsbesluit is ook toegevoegd. Voorliggend plan borduurt verder op dit raadsbesluit.

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling : 18 juli 2022
Aanwezige leden
☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente : Zaakbehandelaar, Beleidsmedewerker Verkeer en Beleidsmedewerker Groen
☒ Provincie : afgemeld, niet strijdig met provinciaal beleid
☐ Waterschap :
☐ Veiligheidsregio :
☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Kan ingestemd worden met de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het perceel Berkenlaan 1 te Staphorst.

Advies Omgevingskamer : **Akkoord**

Zie volgende pagina

Argumenten
De professional heeft een nadere toelichting gegeven op het plan en de Kamer heeft enkele vragen gesteld. Het stedenbouwkundig plan, weergegeven in 3D-modellen wordt door de Kamer positief ontvangen. Wel merkt de Omgevingskamer op dat het Beeldkwaliteitsplan niet overeen komt met de nadere uitwerking en ruimte open laat voor alternatieve invulling. Op verzoek van de Kamer is dit nadien aangepast. De beleidsmedewerker van Het Oversticht heeft op 22 juli 2022 bevestigd dat met de aangepaste versie van het Beeldkwaliteitsplan beide documenten nu wel met elkaar overeen komen. Dit kan planologisch ook goed vastgelegd worden. De nadere uitwerking van het plan past binnen de kaders (het model 2D) die de raad op 12 juli 2022 heeft meegegeven aan initiatiefnemer.

Vanuit Verkeer is een nadere analyse opgesteld en toegevoegd. Deze is ambtshalve beoordeeld en akkoord verklaard, het plan voldoet aan het beleid ten aanzien van verkeer en parkeren. Over de inrichting van het buitenterrein (openbaar gebied) oordeelt de Kamer positief. De aanwezige bomen zijn juist weergegeven op de tekening en de meest waardevolle bomen, langs de Ebbinge Wubbenlaan, blijven behouden uitgezonderd de boom midden op het voorplein. Deze wordt wel voldoende gecompenseerd met nieuw groen in het plan. Tot slot is de milieuparagraaf dit keer wel ingevuld in de Quickscan. Vooralsnog zijn er geen milieubelemmeringen te verwachten. Dit zal op basis van specifieke onderzoeken in de nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing (toelichting bestemmingsplan) bevestigd moeten worden.

Voor het overige blijft de Omgevingskamer bij haar advies van 19 januari 2022 waarin al positief is geoordeeld over het (grotere) plan. Nu ook de nadere punten benoemd worden in de Quickscan wordt ook nu weer een positief advies gegeven. Dat de milieuonderzoeken nog niet zijn uitgevoegd is gelet op de fase waarin het plan verkeerd logisch. Dit kan opgepakt worden in de daadwerkelijk planologische procedure, nadat college en raad kennis hebben genomen van deze nadere uitwerking.

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

Datum advies : 26 juli 2022

Voorzitter Omgevingskamer



Dhr. G.J. van Dijk

Advies is gebaseerd op:

- Quickscan Berkenlaan 1 te Staphorst (8 juli 2022), Stedenbouwkundig plan (8 juli 2022), memo verkeerskundige analyse en Beeldkwaliteitsplan (21 juli 20220)