Advies Omgevingskamer

Gemeenteweg 282 te Staphorst

Zaaknummer : Z/STH21/013574

Classificatie van het plan
Professional Categorie (CPOS) : 2
Toetsen : ja
Soort procedure (indien van toepassing) : BP

Beschrijving situatie : Initiatiefnemer verzoekt om achter de woning aan de Gemeenteweg 282 een nieuwe dubbele woning toe te voegen op basis van het Open plekken beleid. Op verzoek van omwonenden wordt het hoofdgebouw zover als beleidsmatig mogelijk naar achteren geplaatst (om te voorzien in een verspringing ten opzichte van elkaar).

Kanttekeningen : In 2008, 2014 en 2016 is eerder verzocht om tot invulling van deze open plek te komen. Hierbij is elke keer geconcludeerd dat het toevoegen van een nieuw hoofdgebouw leidt tot het 5e woongebouw aan deze zijde steeg. Ook nu is tijdens de 1e behandeling (zie verslag) deze conclusie getrokken.

Plan eerder behandeld : ja, zie 'Verslag Omgevingskamer Gemeenteweg 282 te Staphorst, 21 mei 2021'.

Behandeling door Omgevingskamer
Datum behandeling : 23 augustus 2021
Aanwezige leden : Vaste leden (voorzitter, sr RO en Het Oversticht) + [redacted] (behandelaar)

☐ Provincie
☒ Waterschap : per mail vooraf ingestemd
☐ Veiligheidsregio
☒ Omgevingsdienst : beleidsmedewerker Milieu

Advies Omgevingskamer : **Akkoord**

Motivatie
Om te beginnen concludeert de Omgevingskamer dat het verzoek ziet op de realisatie van het 5e hoofdgebouw aan deze zijde van de steeg. Dit is in strijd met het Open plekken beleid. Met dit als uitgangspunt heeft de Kamer het verzoek vervolgens besproken en beoordeeld. Professional heeft ook vanuit deze basis in de Quickscan proberen te onderbouwen dat hier sprake is van een uitzondering op de regel. Hierbij voert hij meerdere redenen aan die bij de ontwikkeling aan deze steeg samen komen. Hieronder worden deze per onderwerp weergegeven.

Knik in, en splitsing van, steeg
De voorste kavel aan steeg, nummer 278 direct aan de Gemeenteweg gelegen, is relatief breed en van oudsher via 2 stegen ontsloten op de Gemeenteweg. De achterliggende gronden, waar nu deze ontwikkeling is voorzien, ontsluiten via de westzijde van deze kavel op de Gemeenteweg. De woonboerderij zelf ontsluit direct op de Gemeenteweg met een eigen steeg (in bestemmingsplan Oude Rijksweg-Gemeenteweg van eind jaren tachtig is deze steeg ook als waardevol bestemd).

Mede hierdoor is achter nummer 278 een knik in de steeg ontstaan waarbij aan weerszijden van de steeg nieuwe (woon)boerderijen zijn opgericht. Bijzonder hierbij is dat deze steeg in tweeën is gesplitst door middel van een groenstrook waardoor de verkeersdruk per steeg relatief laag is. Omdat vanuit het beleid de ligging van de hoofdgebouwen bepalend is (en niet de ontsluiting) wordt de voorste woning, nummer 278, wel mee gerekend. Terecht omdat deze woning vanaf de Gemeenteweg bezien duidelijk in dezelfde slag ligt. Dit neemt niet weg dat de Kamer de gedachte kan volgen dat er na nummer 278, ook gelet op de zelfstandige ontsluiting van deze woning in samenhang met de knik en splitsing van de steeg, informeel sprake is van nieuwe stegen.

Laatste woonboerderij ligt relatief ver naar achteren
De agrarische bedrijven op nummer 278 en 280 hadden een dermate langgerekt bouwperceel bij de bedrijfswoningen dat de woning nummer 284 van oudsher vrij ver naar achteren in het land ligt (de bebouwing langs de Bullingerweg niet mee gerekend). Na bedrijfsbeëindiging hebben de woonboerderijen een passende woonbestemming gekregen, maar heeft het onbebouwde deel de agrarische bestemming behouden (zonder bouwvlak). Bedrijfsmatig (agrarisch) valt de strook niet te gebruiken (verhuren) en qua omvang is deze te groot als tuin bij de woning.

De strook voldoet qua maatvoeringen ruimschoots aan het Open plekken beleid, het lint wordt niet verbreed nu nummer 284 al ver naar achteren ligt en er bestaan ruimtelijk gezien geen bezwaren. In dit kader overweegt de Omgevingskamer dat met een Staphorster boerderij cultuurhistorisch gezien de steeg zeker een kwaliteitsimpuls zou krijgen. De omgeving kan een extra hoofdgebouw zeker dragen, waarbij de maximale afstand van 30 meter ten opzichte van de voorliggende bebouwing akkoord is. Enerzijds omdat hiermee tegemoet gekomen kan worden aan de buren, anderzijds wordt de ruimte goed met fruitbomen en hagen ingevuld. Overigens blijkt uit de Quickscan dat omwonenden (ondanks deze handreiking) niet enthousiast zijn.

Kleinere woningen die in samenhang als een bouwblok functioneren
Een 3e argument die de professional aandraagt is dat de woningen met nummers 280 en 282 een relatief klein volume kennen. Beiden zijn geen traditionele boerderij en gezamenlijk bereiken ze een diepte die gelijk is aan Staphorster boerderijen (c.q. dubbele woningen aan streek). Het enige verschil hiermee is dat 280 en 282 niet aaneen zijn gebouwd en dus samen geen hoofdgebouw vormen. De Kamer kan deze argumentatie volgen dat visueel gezien (zeker vanaf Gemeenteweg), en qua bouwmogelijkheden, deze 2 woningen verglijkbaar zijn met één woonboerderij (als hoofd- en bijgebouw). Vanwege het beperktere volume van deze woningen bestaat er een kleinere kans dat ze in de toekomst gesplitst gaan worden.

Verkeersdruk blijft beperkt
Doordat de steeg zich achter nummer 278 in tweeën splitst is op dit achterste deel een vrij lage verkeersdruk. De woningen aan weerszijden worden met een eigen steeg ontsloten doordat tussen beide stegen een groenstrook ligt. Enige druk ontstaat op het stuk steeg naast nummer 278. De Kamer deelt de uitleg dat ook hier de verkeersdruk naar ervaring niet onevenredig hoog wordt met invulling van de open plek, omdat er meerdere achterliggende woningen (280 en 282 zijn al genoemd, maar ook 274) relatief klein zijn, waardoor splitsing aldaar niet verwacht wordt. Dit maakt dat het theoretisch model van maximaal 16 woningen aan deze steeg niet voor hand ligt (4x een dubbele woning aan elke zijde van de steeg). Op dit moment is geen van de percelen aan deze steeg voorzien van een aanduiding die 2 (of meer) woningen mogelijk maakt.

Samenhang tussen de argumenten
Alle argumenten samenvoegend komt de Kamer tot de conclusie dat het gerechtvaardigd is om voor dit plan af te wijken van Het Open Plekken beleid en bij uitzondering de bouw van een 5e hoofdgebouw aan deze steeg toe te staan. De Omgevingskamer realiseert zich dat dit niet eerder is gedaan en enigszins tegenstrijdig is met de Omgevingsvisie waarin staat dat er behoefte is aan meer 'lucht' tussen de bebouwing en het mogelijk stopzetten van het beleid voor (delen van) de streek. Echter blijft naar het oordeel van de Kamer in dit specifieke geval sprake van voldoende ruimte tussen alle aanwezige bebouwing en maakt de combinatie van argumenten dat er niet snel een soortgelijke casus gevonden wordt (geen precedentwerking). Te meer omdat de extra bebouwing alhier naar het oordeel van de kamer juist zorgt voor een kwaliteitsimpuls in de steeg.

Conclusie
De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt in te nemen over dit plan. Hierbij lag de keuze voor om goed gemotiveerd af te wijken van het Open plekken beleid dan wel strikt vast te houden aan de geldende norm van 4 hoofdgebouwen in één lijn. De kamer kiest vanuit EPOS voor de 'ja-mits' benadering en oordeelt dat de inhoudelijke ruimtelijke afweging zwaarder weegt dan de jarenlang strikt gehanteerde norm.

Datum advies : 1 september 2021

Voorzitter Omgevingskamer

