Verslag Omgevingskamer

Rijksweg 4 te Staphorst

Zaaknummer : Z/STH22/015066

Classificatie van het plan

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

Beschrijving situatie : Renovatie monumentale boerderij en realisatie tweede bouwvolume t.b.v. kantoorruimte en 9 woningen. In 2013 is vergunning verleend voor verbouw/nieuwbouw t.b.v. kantoorruimte op dit perceel. Dit plan is niet uitgevoerd.

Kanttekeningen : Plan eerder behandeld door de Omgevingskamer op 13 september 2021, toen een negatief advies.

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 9 mei 2022
Aanwezige leden
☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed
Beleidsmedewerker Verkeer
Beleidsmedewerker Volkshuisvesting

☐ Provincie :
☐ Waterschap :
☒ Veiligheidsregio : Specialist risicobeheersing
☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Is het ruimtelijk aanvaardbaar om op het perceel behorende tot de Rijksweg 4 de monumentale boerderij te renoveren t.b.v. een kantoorruimte en 5 woningen en een tweede bouwvolume te realiseren t.b.v. nog 4 woningen in plaats van het uitvoeren van de verleende vergunning uit 2013?

Uitkomst Omgevingskamer : **De Quikscan is teruggenomen**

Inhoudelijke opmerkingen
De initiatiefnemer heeft eerder een herzien plan voorgelegd aan de Omgevingskamer voor een herziening van de in 2013 verleende vergunning voor de herontwikkeling van de locatie aan de Rijksweg 4 met de renovatie van de monumentale boerderij en de realisatie van een tweede bouwvolume t.b.v. kantoorruimte. Deze is behandeld door de Omgevingskamer op 13 september 2021. De Omgevingskamer had toen nog teveel vragen en kwam tot een negatief advies.

Initiatiefnemer en professional hebben opnieuw naar het plan gekeken, waarbij ze de opmerkingen van de Omgevingskamer hebben meegenomen. Ze komen met een herziening van het vergunde plan uit 2013 omdat het woon-werkklimaat is veranderd. In Staphorst is minder behoefte aan kantoor ruimte en meer behoefte aan woningen in het betaalbare segment.

De Omgevingskamer waardeert dat de initiatiefnemer de monumentale boerderij en bijbehorende percelen wil renoveren en ziet vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt ook mogelijkheden hiervoor. Het nieuwe plan roept bij de Omgevingskamer wel nog een aantal vragen op m.b.t. de invulling van de parkeerbehoefte, de motivatie voor het tweede bouwvolume en het betaalbare huursegment.

Erfinrichtingsplan en parkeren
De Omgevingskamer constateert dat het parkeren nu geconcentreerd is aan de zuidkant van het plan langs de steeg en het zicht ontneemt op de gerenoveerde boerderij. De renovatie van de monumentale boerderij voegt kwaliteit toe, die weggenomen wordt door de parkeergelegenheid ervoor. De Omgevingskamer vindt de voorgestelde parkeergelegenheid ruimtelijk niet wenselijk en is van mening dat er een beter alternatief gevonden kan worden, door de parkeerplaatsen anders te situeren op de erfinrichting. De Omgevingskamer merkt ook op dat er nog twee parkeerplaatsen bij moeten om aan de parkeernota te voldoen. De parkeerdruk is ’s avonds het hoogste, terwijl er gerekend is met de middag. Ook verwacht de Omgevingskamer dat het aantal vervoersbewegingen hoger uitvalt, dat is nog niet berekend.

De Omgevingskamer constateert ook dat ten opzichte van het voorgaande plan de positionering en richting van het tweede bouwvolume is gewijzigd. In het voorgaande plan was het tweede bouwvolume in de richting van het slagenlandschap, nu dwars op de slagen. De Omgevingskamer is van mening dat de richting van het bijgebouw ruimtelijk acceptabel is. De bebouwing van het perceel en naastliggende perceel volgt ook niet de structuur van het slagenlandschap. Tot slot merkt de Kamer op dat een verschuiving van het tweede bouwvolume naar voren of enigszins opzij om zo de parkeergelegenheid te verbeteren en wat meer uit het zich te halen ruimtelijk niet onwenselijk is.

Motivatie tweede bouwvolume
De Omgevingskamer vindt de afwijking van het transformatiebeleid fors. Het transformatiebeleid gaat uit van gerealiseerde bouwrechten. Het tweede bouwvolume is gepositioneerd op het perceel zonder bouwblok. Het plan motiveert het tweede bouwvolume vanuit een financiële noodzaak om het herstel en behoud van de monumentale boerderij mogelijk te maken. De

Omgevingskamer vraagt zich wel af de bouw van een tweede volume met daarin vier huurwoningen binnen het betaalbare segment nodig is om de renovatie van de boerderij en de daarin de vijf te realiseren woningen voor het midden huursegment te realiseren. De Omgevingskamer wilt graag de financiële onderbouwing aangetoond zien.

In de Quickscan en tijdens de behandeling in de Omgevingskamer is niet gespecificeerd wat de initiatiefnemer verstaat onder betaalbare huur. Het betaalbare huursegment ligt tegen de grens van sociale huur. De Omgevingskamer is het eens met de professional en initiatiefnemer dat betaalbaarheid ook lage energieprijzen zijn, vanwege nieuwbouw. Echter, de Omgevingskamer vindt ook dat de kale huur betaalbaar moet zijn, zodat bewoners met lagere inkomens ook een plek hebben om te wonen. De Omgevingskamer is een voorstander van woningen in de prijscategorie onder de grens van sociale huur in het tweede bouwvolume, omdat hiervan in Staphorst een tekort is. De Omgevingskamer ziet dat graag bevestigd.

Externe veiligheid
De Omgevingskamer constateert dat er geen maatregelen genomen worden voor incidenten op de A28. De professional geeft aan dat er geen bijzondere maatregelen getroffen worden, omdat de woningen achterin de boerderij zijn gevestigd. Wel geven ze aan onderzoek te doen of er bouwkundig extra maatregelen zijn. De Omgevingskamer merkt op dat in het bouwbesluit geen maatregelen zijn opgenomen op het gebied van externe veiligheid. Externe veiligheid is anders dan bouwkundige veiligheid. Vanuit externe veiligheid wordt daarom geadviseerd om afsluitbare ventilatie toe te passen, omdat het plan gelegen is binnen de 200 meter van de A28 en daarmee binnen de grenzen van het explosiegebied ligt. De professional en initiatiefnemer hebben aangegeven hier zeker iets mee te gaan doen, maar eerst willen weten of het plan gerealiseerd mag worden.

Conclusie
De Quickscan is teruggenomen en wordt aangevuld. In principe wordt een termijn van 4 weken gehanteerd voor het aanleveren van een aangepaste Quickscan. In dit geval uiterlijk 22 juni 2022. Mocht deze termijn niet voldoende zijn, kan in overleg met de zaakbehandelaar een afwijkende termijn worden afgesproken. De aangepaste Quickscan wordt te zijner tijd opnieuw in de Omgevingskamer besproken.

Datum verslag : 25 – 5 - 2022

Voorzitter Omgevingskamer



Verslag is gebaseerd op:

- Quickscan Rijksweg 4 te Staphorst (22-03-2022);
- erfinrichtingsplan herontwikkeling Rijksweg 4 te Staphorst (24-03-2022);
- en overige bijbehorende stukken.