Advies Omgevingskamer

Berkenlaan 1 te Staphorst

Zaaknummer : -

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : n.v.t.

Toetsen : ja

Soort procedure (indien van toepassing) : Bestemmingsplan

Beschrijving situatie : Sloop en vervangende nieuwbouw van het dienstencentrum in combinatie met 25 appartementen.

Kanttekeningen :

Plan eerder behandeld : nee

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 17 januari 2022

Aanwezige leden

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

☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Sociaal Domein
Beleidsmedewerker Verkeer
Beleidsmedewerker Volkshuisvesting
Beleidsmedewerker Groen

☐ Provincie :

☐ Waterschap :

☐ Veiligheidsregio :

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Kan er een positief standpunt worden afgegeven voor de massastudie en stedenbouwkundige opzet voor de locatie Berkenlaan 1 te Staphorst?

Advies Omgevingskamer : **Akkoord, mits**

Argumenten

De initiatiefnemer en zijn professional hebben een toelichting gegeven op het plan. Hierbij is in aanvulling op de stukken aangegeven dat er op 22 juni 2021 door de gemeenteraad een positief besluit is genomen voor de (her)ontwikkeling van het dienstencentrum op het perceel aan de Berkenlaan 1 in Staphorst.

Voor de verdere uitwerking van deze ontwikkeling zijn door de gemeenteraad een aantal kaders meegegeven:

- Op deze locatie mogen maximaal 36 appartementen gerealiseerd worden;
    - Dit is inclusief de oppervlakte van 6 appartementen die nodig is voor het dienstencentrum.
- Het bouwvolume mag maximaal 3 verdiepingen zijn, waarvan de bovenste verdieping een kapvorm heeft;
- Er moet op het perceel ruimte zijn voor ontmoeten en spel;
- Parkeren is een aandachtspunt.

In het voorliggende ontwerp gaat het om 25 appartementen met een oppervlakte van 70m² en daarnaast en dienstencentrum van 420m² (gelijk aan de oppervlakte voor 6 appartementen). In totaal kunnen er in het voorliggende ontwerp dus maximaal 31 appartementen gerealiseerd worden.

<u>Algemeen</u>
De Omgevingskamer constateert dat in de QuickScan een aantal onderdelen nog niet zijn uitgewerkt. Dit maakt het onmogelijk om tot een, voor de Omgevingskamer gebruikelijke, integrale toetsing te komen.. Gezien de tijdsdruk in de projectplanning heeft de Omgevingskamer daarom besloten in het advies de focus te leggen op de beoordeling van de massastudie en de stedenbouwkundige opzet.
Dit vereist nog een nadere uitwerking van de plannen, die plaats zal vinden in de volgende fase.

<u>Milieu</u>
De paragraaf milieu ontbreekt in de QuickScan. Er is geen toelichting gegeven op de onderwerpen externe veiligheid, geluid en bodem. Hierdoor heeft de Omgevingskamer op deze onderwerpen geen toetsing kunnen uitvoeren. De initiatiefnemer licht toe dat er wel een bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit dit bodemonderzoek is gebleken dat de locatie geschikt is voor woningbouw. De Omgevingskamer benadrukt nog wel dat er op deze locatie een ondergrondse brandstoftank aanwezig is geweest. Deze is verwijderd, maar er kan nog eventueel verontreiniging in de grond zitten. Het perceel is gelegen aan de Ebbinge Wubbenlaan. Deze weg is opgenomen in de geluidskaart van de gemeente Staphorst. Ook een onderbouwing met betrekking tot geluid ontbreekt in de QuickScan, hierdoor is nog niet duidelijk of wordt voldaan aan de maximale toegestane geluidsgrens in de woningen.
De bovengenoemde zaken zullen in het vervolgstadium, maar nog voor een uitwerking van het bestemmingsplan, verder onderzocht moeten worden.

<u>Stedenbouw</u>
De variant die besproken is heeft in totaal de mogelijkheid tot 31 appartementen (inclusief het dienstencentrum). Dit is lager dan het maximale aantal wat is benoemd door de gemeenteraad op 22 juni 2021. De Omgevingskamer concludeert dat dit de massa en stedenbouwkundige opzet ten goede komt. Het zorgt voor meer lucht op de locatie en heeft een positief effect op de

hoeveelheid parkeerplaatsen. Wel is de Omgevingskamer van mening dat er nog een verdere uitwerking van het ontwerp benodigd is. In het huidige ontwerp is er voor iedere woning die gerealiseerd wordt in de kap een dakkapel opgenomen, stedenbouwkundig kan hierin nog meer variatie plaatsvinden. Ook heeft de hoek tussen de Ebbinge Wubbenlaan en de Berkenlaan nog een nadere uitwerking nodig. In het huidige ontwerp zijn het nog twee kale kopse gevels. Hier kan nog een vriendelijke hoekoplossing voor gezocht worden. Ook adviseert de Omgevingskamer om naast de Welstandsnota een beknopt beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin de beeldkwaliteit van het ontwerp wordt vastgelegd.

Parkeren

In het huidige ontwerp zijn in totaal 52 parkeerplaatsen opgenomen. De Omgevingskamer concludeert dat de aanwezigheidsnorm niet is toegepast. Wanneer deze wordt toegepast kan het plan volstaan met 50 parkeerplaatsen. In de parkeernorm van de gemeente Staphorst is al rekening gehouden met het hoge autobezit in de gemeente. Het is daarom niet nodig om deze 2 extra parkeerplaatsen te realiseren. Met de gedachte om het perceel zo min mogelijk te verstenen en zoveel mogelijk ruimte te bieden aan groen volstaat het plan met 50 parkeerplaatsen.

Voor de Omgevingskamer is onduidelijk hoe de in- / uitrit vormgegeven wordt. De initiatiefnemer licht toe dat er wordt gekozen voor een duidelijke inrit structuur. Het wegprofiel moet niet doorlopen. Hiermee wordt duidelijk dat het om een eigen terrein gaat en dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Groen

Er is nog geen quickscan flora en fauna voor dit perceel uitgevoerd. Op dit moment is het nog onduidelijk wat er aan flora en fauna op het perceel aanwezig is. De Omgevingskamer geeft als aandachtspunt de aanwezigheid van vleermuizen mee. Voor verdere ontwikkeling is het goed om deze quickscan uit te laten voeren zodat duidelijk is wat het effect van aanwezige flora en fauna kan hebben op het perceel.

Ook constateert de Omgevingskamer dat de ingetekende bomen niet op de juiste plek in de tekening staan. De initiatiefnemer geeft aan dat de bomen indicatief zijn weergegeven. De Omgevingskamer concludeert dat het goed is om deze op de juiste plek aan te geven. Daarnaast zijn er 2 waardevolle bomen op het perceel, waarvan één(de boom aan de achterzijde op het perceel) op de inrichtingstekening ontbreekt.. Deze boom staat de ontwikkeling van de plannen niet in de weg en omdat deze als waardevol is aangemerkt, komt vanuit de Omgevingskamer het verzoek om deze te behouden.

Participatie

In de periode van december 2021 tot en met februari 2022 zijn er een drietal participatieavonden in de buurt georganiseerd. Dit is een participatietraject trede 2 (participatieladder) waarin de buurt wordt meegenomen in de planontwikkeling. Trede 2 staat voor raadplegen en informeren. In dit participatietraject zijn reacties binnengekomen op de volgende onderwerpen:

- Sociale huurwoningen in Staphorst Noord;

- Het aantal appartementen op deze locatie;
- Parkeren;
- Verkeersveiligheid;
- Bouwhoogte / bouwvlak – privacy;
- Waardedaling;
- Spelgelegenheid en groenvoorzieningen;
- Belangen van omwonenden versus gebruikers.

Conclusie

De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt onder voorwaarden in te nemen over de massastudie en de stedenbouwkundige opzet voor het plan Berkenlaan 1. Wel is het verzoek vanuit de Omgevingskamer om de bovengenoemde aandachtspunten verder uit te werken en deze uitwerking voor te leggen aan de Omgevingskamer voordat begonnen wordt met de uitwerking van het bestemmingsplan.

Zaken die in de uitwerking meegenomen dienen te worden zijn:

- De milieuaspecten
    - Bodem
    - Geluid
    - Externe veiligheid
- Stedenbouwkundige uitwerking (in ieder geval een aangepaste oplossing voor de eerder genoemde kopse gevels) in combinatie met een beknopt beeldkwaliteitsplan
- Quickscan flora en fauna
- Het correct intekenen van het groen
- Het terugbrengen van het aantal parkeerplaatsen naar 50 stuks.

Datum advies : 19 januari 2022

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:

- Quickscan Berkenlaan 1 te Staphorst;
- Variantenmodel 2c Berkenlaan 1 te Staphorst;