Verslag Omgevingskamer

Rijksweg 2 in Staphorst

Zaaknummer	: Z/STH21/012933

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS)	: 1
Toetsen	: ja
Soort procedure (indien van toepassing)	: BP
Beschrijving situatie	: Herontwikkeling van deze locatie, bestaande uit de beëindiging van het bedrijf, het realiseren van drie appartementen in de bestaande boerderij, het realiseren van 2 appartementengebouwen en 1 bijgebouw.
Kanttekeningen	: In oktober 2020 is een eerste plan voor deze locatie behandeld in de Omgevingskamer; dat heeft geleid tot een negatief advies (Z/STH20/012128). In februari 2021 is een nieuw plan behandeld; van deze behandeling is een verslag gemaakt (Verslag Omgevingskamer Rijksweg 2 in Staphorst d.d. 17 februari 2021).

Behandeling in eerste termijn door Omgevingskamer

Datum behandeling	: 17 mei 2021
Aanwezige leden	: Vaste leden + W.P. Spijker-Huisman (behandelaar)
☒ Provincie	: in februari 2021 per mail (geen opmerkingen)
☒ Waterschap	: per mail (geen opmerkingen)
☒ Veiligheidsregio	: [redacted]
☒ Omgevingsdienst	: [redacted] waargenomen door de Veiligheidsregio
☒ Gemeente	: [redacted]
Uitkomst Omgevingskamer	**: De Omgevingskamer brengt nog geen advies uit, maar stelt de initiatiefnemer in de gelegenheid om het plan aan te passen.**

Inhoudelijke opmerkingen

Na de vorige behandeling is het plan aangepast. De belangrijkste aanpassingen betreffen:

- Het nieuwe bijgebouw achter de bestaande boerderij is in oostelijke richting verplaatst; hierdoor ontstaat een ruimer weiland langs de Rijksweg en een compacter parkeererf;
- De oostelijke inrit wordt de hoofdentree, het erf aan de Rijksweg wordt landelijker;
- Het volume van de bijgebouwen is aangepast aan het Openplekkenbeleid, de gebouwen zijn wat langer en lager vormgegeven.

Naar aanleiding van de vorige behandeling wordt verder een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing gegeven. De huidige verkaveling is een uitkomst van een schaalvergroting in 1938 en een daaropvolgende ruilverkaveling. De opgave bij deze herinrichting is het realiseren van een omgeving die past bij het monument. Het uitgangspunt is aansluiten bij de oorspronkelijke situatie (van voor 1938), met kleinere erven. Het toevoegen van extra bebouwing en het realiseren van een nieuw erf draagt hier aan bij. Dat dit passend is blijkt ook uit het patroon van de nog aanwezige sloten en bomen.
Mocht het plan positief beoordeeld worden, dan is de initiatiefnemer uiteraard bereid om in overleg met de stadsbouwmeester tot een passende uitwerking te komen voor met name het nieuwe hoofdgebouw.

Naar aanleiding van de behandeling in de Omgevingskamer overweegt de Omgevingskamer als volgt. De Omgevingskamer waardeert de uitgangspunten die aan het project ten grondslag liggen, namelijk het behoud van de monumentale boerderij en het zorgdragen voor een passende ruimtelijke inrichting. Er ligt een goede basis, maar de Omgevingskamer constateert dat er ook nog een aantal knelpunten ligt.

De gekozen indeling van het erf, waarbij de oude richting (slagen) wordt hersteld en het gebied langs de Rijksweg wordt vrijgehouden, wordt positief gewaardeerd. Het totaalplan komt echter over als te vol en te veel voor deze locatie. Daarbij merkt de Omgevingskamer op dat uit de financiële onderbouwing niet overtuigend volgt dat niet met wat minder volume (lees: aantal appartementen) kan worden volstaan. De Omgevingskamer constateert daarbij dat de berekening van de parkeerruimte afwijkt van de gemeentelijke Nota parkeerkengetallen (bandbreedte, parkeren in en voor de berging). Het is dus de vraag of ter plaatse wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor dit programma. Verder constateert de Omgevingskamer dat er 8 appartementen in een dure prijsklasse worden gebouwd, maar het wordt niet duidelijk of hier daadwerkelijk behoefte aan is. Alles bij elkaar genomen, is een nadere overweging ten aanzien van het programma op deze locatie daarom op zijn plaats.

Verder vraagt de Omgevingskamer nog aandacht voor de westelijke ontsluiting/inrit en de externe veiligheid. Voor wat betreft de externe veiligheid wordt de concrete invulling en beschrijving van de te nemen maatregelen m.b.t. de aspecten bereikbaarheid, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid gemist. Dit roept de vraag op of hier voldoende rekening mee wordt gehouden in de planvorming.

Conclusie
De Omgevingskamer stelt de initiatiefnemer in de gelegenheid zijn plannen aan te passen. De Omgevingskamer adviseert hem om hierover in gesprek te gaan met de betrokken disciplines. Hij

kan hierover contact opnemen met de zaakbehandelaar. De aangepaste QuickScan wordt te zijner tijd opnieuw in de Omgevingskamer besproken.

Datum gespreksverslag : 20 mei 2021

Voorzitter Omgevingskamer

