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 ook een plan voor deze locatie behandeld in de Omgevingskamer; dat heeft geleid tot een negatief advies (Z/STH20/012128)

Behandeling in eerste termijn door Omgevingskamer

Datum behandeling : 8 februari 2021

Aanwezige leden : Vaste leden + W.P. Spijker-Huisman (behandelaar)

☒ Provincie : per mail (geen strijd met provinciaal beleid)

☒ Waterschap : per mail (geen opmerkingen)

☒ Veiligheidsregio : [redacted]

☒ Omgevingsdienst : [redacted]

☒ Gemeente : [redacted]

Uitkomst Omgevingskamer : **De QuickScan is teruggenomen**

Inhoudelijke opmerkingen

Na het negatieve advies met betrekking tot het eerste plan in oktober 2020, heeft initiatiefnemer zijn plan aangepast. De belangrijkste wijziging betreft de landschappelijke inpassing, waarvoor advies is gevraagd van een landschapsdeskundige.

De Omgevingskamer constateert dat de ontwikkeling zich niet beperkt tot een transformatie van de bedrijfslocatie, maar ook betrekking heeft op de delen van het perceel met een agrarische bestemming. Daarbij neemt het volume aan bebouwing toe, waarbij deze bebouwing ook voorbij de achterste bebouwingscontour steekt. Het plan past dus niet binnen de kaders die het transformatiebeleid biedt. De noodzaak hiervan wordt echter niet aangetoond. Uit de

bijgeleverde financiële onderbouwing blijkt zelfs dat het nu voorliggende plan nauwelijks rendabel is. Uit de stukken blijkt echter niet dat de bouw van minder volume, gerealiseerd binnen de kaders van het Transformatiebeleid, onhaalbaar zou zijn. De noodzaak van het bouwen van dit volume en op deze manier is volgens de Omgevingskamer nog niet aangetoond. Zij is op dit moment van mening dat het Programma van Eisen voor deze locatie te fors is.

Omdat tijdens de behandeling in de Omgevingskamer enkele aandachtspunten aan de orde zijn gesteld die in het algemeen wel van belang kunnen zijn voor een bouwplan op deze locatie, worden deze hieronder nog puntsgewijs weergegeven.

Uit de financiële stukken blijkt dat voor de woningen wordt uitgegaan van een verkoopprijs van €280.000, €350.000 en €410.000. In de QuickScan wordt gerefereerd aan de woonvisie, waar staat dat de grootste vraag binnen Staphorst ligt in de prijsklasse van €200.000 tot €265.000. Daarnaast wordt in de QuickScan aangegeven dat het deels om appartementen voor starters/jongeren zal gaan. De Omgevingskamer stelt vast dat de genoemde prijzen en die doelgroep niet met elkaar in overeenstemming zijn. Verder betwijfelt de Omgevingskamer of er behoefte is aan appartementen in de voorgestelde prijsklassen.

De rapportage over de landschappelijke inpassing roept de principiële vraag op of de voorgestelde bebouwingsdichtheid op deze locatie niet te fors is voor deze plek. Dit gelet op het feit dat deze locatie op wat grotere afstand van de Gemeenteweg is gelegen, waar de bebouwingsdichtheid historisch gezien lager is. Daarnaast zijn er twijfels over de vormgeving van de tweede 'boerderij'. Ook de voorgestelde parkeersituatie, zowel parkeerplaatsen buiten als parkeren in de schuur, roept vragen op.

In de QuickScan wordt beargumenteerd dat ontsluiting op de Rijksweg mogelijk is. De Omgevingskamer mist hiervoor de (cijfermatige) onderbouwing. In de parkeerberekening wordt uitgegaan van goedkope koopappartementen, maar de Omgevingskamer constateert dat uit de financiële stukken blijkt dat dit niet klopt.

De tekeningen suggereren dat het gemeentelijk monument wordt vergroot met 3 uitbouwen. De Omgevingskamer vraagt zich af of dat geen afbreuk doet aan het gemeentelijk monument en of dit past binnen het gemeentelijk beleid. Dit geldt ook voor het parkeren ter hoogte van de voorkant van het monument.

De Omgevingskamer stelt voor om nog eens kritisch te kijken naar het realiteitsgehalte van het financieel overzicht.

Voor de aspecten externe veiligheid en gezondheid ontbreekt een onderbouwing van de gemaakte keuzes. Er wordt onvoldoende inzichtelijk gemaakt welke risico's er zijn (zoals veiligheid, geluid, fijnstof) en op welke manier hier in het plan rekening mee wordt gehouden.

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 17 maart 2021. 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 gespreksverslag : 17 februari 2021

Voorzitter Omgevingskamer

