B+O

Architecten

Architectuur
Stedenbouw
Ontwikkeling
Bouwkunde
Advies

Zaaknummer: Z/STH22/015066 **Transformatie Rijksweg 4 Staphorst**
13 september 2022

Toelichting ten behoeve van raadsconsultatie september 2022

Aan de Rijksweg 4 te Staphorst is een monumentale boerderij gesitueerd, welke momenteel buiten gebruik is. Ondernemer [redacted] is eigenaar van de locatie en heeft plannen de boerderij te renoveren en nieuwbouw achterop het perceel te realiseren. In 2012 is door de gemeente Staphorst een omgevingsvergunning afgegeven voor de verbouw van het bestaande pand ten behoeve van de transformatie van de bestaande boerderij ten behoeve van kantoorfunctie en de realisatie van een nieuw kantoorgebouw op het achter terrein.

Het plangebied is onderdeel van het gebied dat ook wel bekend staat als de 'Kop Muldersweg'. De gemeente Staphorst in 2019 voornemens geweest een deel van het plangebied (het deel aangrenzend aan hotel Waanders) te herontwikkelen tot carpoolplaats. Om de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken heeft de [redacted] op verzoek van de gemeente Staphorst in 2019 en 2020 diverse gesprekken gehad met de gemeente Staphorst, waarbij de eigen planvorming tussentijds gepauzeerd was. Uiteindelijk heeft de gemeente Staphorst echter gekozen om de carpoolplaats elders te realiseren. Met als gevolg dat de plannen van de [redacted] veel vertraging hebben opgelopen, en er alsnog een separate aanvraag moest worden ingediend.

In opdracht van de [redacted] heeft B+O Architectuur en Stedenbouw vervolgens een plan opgesteld. Sinds het verlenen van de omgevingsvergunning is het woon- werkklimaat erg aan verandering onderhevig. Daarmee is een groot deel van de behoefte aan kantoorruimte komen te vervallen. [redacted] is daarom voornemens om het bouwplan van de omgevingsvergunning niet te realiseren maar de locatie te herontwikkelen tot 9 reguliere (gezins-)woningen met een enkele kantoorruimte. Het plan voor de herontwikkeling is vervolgens diverse malen in de Omgevingskamer behandeld, waarbij men in september 2021 een negatief standpunt heeft ingenomen. Na enkele overleggen, het opnieuw informeren van omwonenden en het aanpassen van het ontwerp heeft het college in haar vergadering van 5 juli 2022 een positief standpunt ingenomen over het verzoek, op basis van het op 20 juni 2022 uitgebrachte (positieve) advies van de omgevingskamer.

De ambitie om de bestaande monumentale boerderij te verbouwen tot 5 woningen sluit rechtstreeks aan op de ambities van de Gemeente Staphorst zoals verwoord in de Omgevingsvisie, waarin men het ombouwen van boerderijen in De Streek en Rouveen tot (meerdere) woningen aanmoedigt. [redacted] wil als eigenaar graag een bijdrage leveren aan de diversiteit en inclusiviteit van Staphorst. Betaalbaarheid van de woningen is daarvoor van belang, een groot goed dat onder de huidige

(vervolg op blad 2)

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Postbus 264, 7940 AG Meppel
+31 (0)85 0220460
info@benoarchitects.com

benoarchitects.com

Alle opdrachten worden door B+O Stedenbouw B.V. aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig de DNR 2011, tenzij partijen uitdrukkelijk overeenkomen dat hiervan wordt afgeweken. De DNR is gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 78/2011 en wordt u op verzoek toegezonden.

KVK 57356971 BTW NL852545332B01 IBAN NL57 INGB 0008286189

bouwprijzen erg onder druk staat. Door vier extra woningen in een nieuw volume te realiseren kan het beheer en onderhoud voor de lange termijn over meerdere woningen worden gespreid, wat de toekomstbestendigheid van het plan bevorderd. Daar komt bij dat met de huidige markt bijna alle typen woningen goed in de markt liggen. Het staat echter niet vast dat deze trend zich ook de komende 10 jaar voortzet. Door verschillende doelgroepen binnen hetzelfde plan te combineren ontstaat een diversificatie die het plan ook voor de verhuurbaarheid toekomstbestendig maakt.

Ook komt het mengen van meerdere doelgroepen binnen hetzelfde plan ten goede aan de sociale cohesie. Er zullen mensen komen wonen van verschillende leeftijd en achtergrond, die elkaar in het dagelijks leven kunnen ondersteunen en aanvullen. Om deze sociale cohesie te bespoedigen is een gemeenschappelijke ontmoetingsplek in het plan voorzien. Zo kan in gemeenschappelijkheid iets worden opgebouwd, dat kan uitmonden in een breder gedragen sociaal maatschappelijke betrokkenheid. Deze betrokkenheid draagt op zijn beurt weer bij aan de woonkwaliteit op lange termijn, waardoor de locatie een plek wordt waar iedereen fijn kan wonen. Ook dit draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het plan.

De verkeerssituatie verbeterd ten opzichte van de vergunde situatie. De ontsluiting van het plangebied geschiedt via de bestaande in- en uitrit aan de Rijksweg en de bestaande steeg aan de zuidzijde van het plangebied. Het aantal verkeersbewegingen neemt iets af, daar het gewenste woongebruik lagere kengetallen kent dan de vergunde 'kantoorfunctie zonder baliefunctie'. Daar komt bij dat het beoogde plan voldoet met 20 parkeerplaatsen, terwijl in het vergunde plan 30 parkeerplaatsen moesten worden gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de kantoorruimte.

Het plan voorziet daarmee in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en brengt daarbij een belangrijke sociaal maatschappelijke toegevoegde waarde. Daarnaast dient de ontwikkeling vanzelfsprekend ook financieel sluitend te zijn. Op basis van het voorliggende plan wordt dit onder de huidige omstandigheden haalbaar geacht. We denken er een gedegen plan ligt dat kan voorzien in de kwaliteitsimpuls waar de locatie om vraagt.

Indien de plannen positief ontvangen worden zullen, in samenspraak met uw gemeente, de voorbereidingen voor de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Uiteraard hopen wij van harte dat u als raadslid net zo enthousiast wordt van de plannen als dat [redacted]n wij zijn.