Advies Omgevingskamer

Perceel tussen Oude Rijksweg 460-A1 en 462A te Rouveen

Zaaknummer : Z/STH23/017124

Classificatie van het plan
Professional Categorie (CPOS) : 2
Toetsen : nee
Soort procedure (indien van toepassing) : herziening bestemmingsplan

Beschrijving situatie : het bouwen van 2 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen op de open plek aan de Oude Rijksweg tussen de nummers 460-A1 en 462A

Kanttekeningen : geen

Plan eerder behandeld : ja, zie Verslag Omgevingskamer d.d. 4-4-2022 en Advies Omgevingskamer d.d. 19-9-2022

Behandeling door Omgevingskamer
Datum behandeling : 18 september 2023
Aanwezige leden
☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht, Zaakbehandelaar
☒ Gemeente : Beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed
Beleidsmedewerker Verkeer (reactie per mail)
Beleidsmedewerker Wonen (reactie per mail)
Projectleider Gebiedsontwikkeling (reactie per mail)
☐ Provincie :
☒ Waterschap : Zaakbehandelaar (reactie per mail)
☐ Veiligheidsregio :
☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag
Is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het bouwen van 2 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen op de open plek aan de Oude Rijksweg tussen de nummers 460-A1 en 462A?

Advies Omgevingskamer : **Akkoord, mits**

Argumenten

De initiatiefnemers hebben het plan om 2 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen te bouwen op de open plek aan de Oude Rijksweg tussen de nummers 460-A1 en 462A.

Voor het bouwen aan de Streek zijn de beleidsnotities 'Transformatie locaties aan de Streek' en 'Open plekken Staphorst, 5e wijziging' van toepassing. Het plan dat voorligt voldoet niet aan de voorwaarden die in deze beide beleidsnotities genoemd worden. Desondanks vindt de Omgevingskamer het bouwen op de planlocatie aanvaardbaar. Het voorzien in de grote woningbehoefte speelt daarbij een belangrijke rol. Het realiseren van minimaal 2 woningen voor het goedkopere segment, conform de in de QuickScan genoemde maximale vrij op naam verkoopprijzen, wordt gezien als een meerwaarde. De locatie wordt zo bereikbaar voor meerdere doelgroepen.
Gezien de nieuwe grote woningbouwontwikkeling Rouveen-Zuid, die direct grenst aan de planlocatie, wordt het open karakter van de planlocatie in de nabije toekomst anders. Van een open plek is straks niet echt sprake meer. Deze nieuwe ontwikkeling kan het bebouwingslint langs de Oude Rijksweg versterken.

Het plan is voor de Omgevingskamer akkoord, mits er bij de nadere uitwerking aan twee voorwaarden worden voldaan.
De eerste is dat in het vervolgtraject, in overleg met Het Oversticht, de stedenbouwkundige inpassing verder wordt geoptimaliseerd om te komen tot een nog meer streekeigen invulling van het plangebied (bijvoorbeeld het flauwer laten insteken van de steeg en het situeren van de woningen dichter op de steeg).
De tweede voorwaarde is dat er qua beeldkwaliteit, in overleg met Het Oversticht, wordt aangesloten bij de woningen aan de Oude Rijksweg. Verder is het belangrijk dat er bij de beide kavels die met de achtertuinen aansluiten op de Oude Rijksweg zorgvuldig wordt omgegaan met de positionering van bijgebouwen. Om te voorkomen dat er in het beschermd dorpsgezicht aan de Oude Rijksweg een rommelig bebouwingsbeeld ontstaat, moet er in het nieuwe bestemmingsplan worden vastgelegd dat deze niet voorbij de voorgevels van omringende bebouwing geplaatst kunnen worden.

Verder zijn er voor de nadere uitwerking nog een aantal punten om rekening mee te houden.
De ontsluiting is voorzien op een locatie waar nu een bushalte gesitueerd is. Om te horen of er medewerking kan worden verleend aan het verplaatsen van de bushalte moeten de initiatiefnemers zelf contact opnemen met de vervoerder en de provincie. De kosten voor het verplaatsen van de bushalte zijn verder ook voor rekening van de initiatiefnemers.
Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid moet er bij de aansluiting van de nieuwe steeg met de Oude Rijksweg een overzichtelijke verkeerssituatie gerealiseerd worden. De zichthoeken kunnen worden vergroot door bijvoorbeeld op de erfscheidingen lage hagen toe te passen of de hoeken van de percelen af te ronden.
Het waterschap heeft in een eerder stadium de kaders voor de waterberging meegegeven. De waterberging moet op het eigen terrein worden gerealiseerd. In de sloot, die tussen de planlocatie

en de nieuwe grote woningbouwontwikkeling Rouveen-Zuid komt te liggen, is geen capaciteit beschikbaar. Deze is volledig benodigd als waterberging voor de grote woningbouwontwikkeling. De damwand (waterkering) die aan de noordzijde van de sloot ter plaatse van de naastgelegen woningen gerealiseerd gaat worden, moet ter plaatse van de planlocatie doorgetrokken worden. In het kader van de gebiedsontwikkeling Rouveen-Zuid is daar in het verleden al contact over geweest.
Vanuit milieuoogpunt is er nog een laatste aandachtspunt voor het plan. Bij de nadere uitwerking is er een onderzoek wegverkeer en hogere waarde besluit nodig. De geluidsbelasting aan de kant van de Oude Rijksweg komt boven de voorkeursgrenswaarde uit.

Conclusie
De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt in te nemen over dit plan.

Bij de nadere uitwerking moet er aan 2 voorwaarden worden voldaan:
- In overleg met Het Oversticht komen tot een geoptimaliseerde stedenbouwkundige inpassing;
- Qua beeldkwaliteit, in overleg met Het Oversticht, aansluiten bij de woningen aan de Oude Rijksweg.

Datum advies : 18 september 2023

Voorzitter Omgevingskamer



Dhr. G.J. van Dijk

Advies is gebaseerd op:
- Quickscan, d.d. 21-7-2023;
- Tekening erfinrichtingsplan, d.d. 20-7-2023;
- Tekening ontwikkelingsplan, d.d. 20-7-2023;
- Verslag burgerparticipatie, d.d. 21-7-2023.