Advies Omgevingskamer

Rijksweg 2 in Staphorst

Zaaknummer	: Z/STH21/012933
Classificatie van het plan	
Professional Categorie (CPOS)	: 1
Toetsen	: ja
Soort procedure (indien van toepassing)	: Bestemmingsplan
Beschrijving situatie	: Herontwikkeling van deze locatie, bestaande uit: - beëindiging van het bedrijf - opknappen en realiseren van 3 extra appartementen in de bestaande boerderij (monumentaal pand) - realiseren van een dubbele woning - realiseren van een appartementengebouw (4 st.) - realiseren van één bijgebouw.
Kanttekeningen	: Een eerste plan voor deze locatie heeft geleid tot een negatief advies (Z/STH20/012128). In februari/mei 2021 is een nieuw plan behandeld; van deze behandeling zijn verslagen gemaakt (Verslag Omgevingskamer Rijksweg 2 in Staphorst d.d. 17 februari 2021 en 20 mei 2021). De initiatiefnemer kreeg gelegenheid voor aanpassing van zijn plannen.
Plan eerder behandeld	: ja, zie hierboven.

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling	: 2 mei 2022
Aanwezige leden	
☒ Vaste leden	: voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente	: zaakbehandelaar beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed beleidsmedewerker Verkeer beleidsmedewerker Volkshuisvesting
☐ Provincie	: afgemeld
☒ Waterschap	: afgemeld; aandachtspunten infiltratie hemelwater + beschermingszone A-watergang langs Molenweg
☐ Veiligheidsregio	: afwezig, wordt vertegenwoordigd door beleidsmedewerker EV van de Omgevingsdienst
☒ Omgevingsdienst	: beleidsmedewerker Milieu, beleidsmedewerker EV

Kernvraag
Is transformatie van het bedrijfs- en agrarische perceel naar een woonlocatie met 10 woningen uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar?

Advies Omgevingskamer : Akkoord

Argumenten
Na de behandeling in het voorjaar van 2021 heeft de initiatiefnemer zijn plannen aangepast op de volgende punten:
- het aantal woningen is verminderd van 12 naar 10; het woongebouw op het nieuwe erf is nu vormgegeven als dubbele woning en is smaller, lager en heeft een rustiger dakvlak;
- het bijgebouw is verkleind;
- minder woningen betekent minder parkeerplaatsen;
- financiële onderbouwing is opnieuw bekeken en aangevuld;
- de toelichting in de QS is op onderdelen aangepast/aangevuld.

De Omgevingskamer constateert dat het plan in 2021 op meerdere onderdelen op vragen en bezwaren stuitte. Ten aanzien van deze punten overweegt de Kamer nu het volgende.

Het onderdeel Externe veiligheid is nu voldoende gemotiveerd in de QS. Een RBM II berekening is naar verwachting niet nodig; de initiatiefnemer kan dit t.z.t. zelf toetsen door gebruik te maken van de vuistregels uit de Handleiding risico analyse transport (HART).

Ten aanzien van de inrit heeft de Omgevingskamer uit oogpunt van verkeersveiligheid een voorkeur voor de op de situatietekening aangegeven situering (haaks op de weg). De initiatiefnemer wil dit samen met de eigenaar en overige gebruikers nader onderzoeken. Mocht dit niet uitvoerbaar blijken, dan kan gebruik worden gemaakt van de bestaande inrit (op eigen terrein). De parkeer- en verkeersaspecten zijn naar het oordeel van de Kamer goed in de plannen verwerkt.

Het onderdeel volkshuisvesting is goed onderbouwd. Om te borgen dat de woningen daadwerkelijk ten goede komen aan de genoemde doelgroepen, adviseert de Omgevingskamer een zelfbewoningsplicht op te nemen. De initiatiefnemer is hiertoe bereid.

De Omgevingskamer constateert dat het programma op deze locatie ten opzichte van het vorige plan is aangepast. Desalniettemin overschrijdt het plan nog steeds wel de kaders van het Transformatiebeleid:

> *Het Transformatiebeleid gaat uit van gerealiseerde bouwrechten. In dit beleid wordt uitgegaan van de achterste grens van het laatste legaal opgerichte gebouw dan wel de maximaal te hanteren afstandsmaat gesteld in het "Open Plekken-beleid". Binnen de oppervlakte van het bebouwde kavel dienen de nieuwe woningen met bijgebouwen te worden gesitueerd. Zo wordt voorkomen dat nieuwe bebouwing door de vastgelegde achterste bouwcontouren kan steken en het bebouwingsvolume flink toeneemt ten opzichte van de te saneren situatie.*

De nu voorgestelde herontwikkeling heeft betrekking op het gehele kadastrale perceel, dat nu deels een bedrijfsbestemming en deels een agrarische bestemming heeft. Daarnaast vormt de bestaande bedrijvigheid uit oogpunt van milieu geen knelpunt. De Omgevingskamer staat dus voor de vraag of en hoe deze forse overschrijding van het beleid kan worden gerechtvaardigd.

De Omgevingskamer overweegt daarover het volgende. De initiatiefnemer heeft gezocht naar een invulling die zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit oplevert en daarnaast ook financieel haalbaar is. Hij heeft hiervoor een landschapsdeskundige in de arm genomen. Dit heeft geresulteerd in een plan dat bestaat uit twee erven. In de bijlage “Landschappelijke inpassing” wordt gemotiveerd hoe hiermee het patroon van het oude slagenlandschap weer wordt terug gebracht. Op beide erven is een hoofdgebouw met daarachter een gebouw in de vorm van een bijgebouw gesitueerd. De maat van de ruimte, de compositie en vormgeving van de gebouwen, de aanleg van een nieuwe steeg, het terugbrengen van het patroon van het slagenlandschap en de landelijke inpassing (o.a. plaatsing in het gras) leiden tot een rustig beeld. Het eindplaatje leidt bovendien tot een forse stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering t.o.v. de bestaande (bedrijfs)situatie. Daarnaast vindt de Omgevingskamer het waardevol dat de bestaande monumentale boerderij wordt behouden en duurzaam wordt opgeknapt. Ook het realiseren van een tweetal starterswoningen (in het gebouw achter de bestaande boerderij) wordt positief gewaardeerd. Het komt de Omgevingskamer - gezien de vertrouwelijk aangeboden financiële cijfers - aannemelijk voor dat een kleinschaliger plan de financiële haalbaarheid onder druk zet. Daarbij is het nog de vraag of afschaling ook zou leiden tot een kwalitatief beter plan. De Omgevingskamer vindt dat door uitvoering van dit plan bij de entree van Staphorst een mooi vormgegeven woonperceel ontstaat, dat kan worden beschouwd als een goede eerste kennismaking met het karakteristieke stedenbouwkundig patroon van het bebouwingslint.

Samengevat is de Omgevingskamer van mening dat de ruimtelijke kwaliteitswinst die op deze specifieke locatie ontstaat door realisering van dit totaalplan van zodanige meerwaarde is dat dit de overschrijding van de kaders van het Transformatiebeleid in dit geval rechtvaardigt. Daarbij gaat de Omgevingskamer er van uit dat voor de te realiseren woningen een zelfbewoningsplicht gaat gelden. Ook heeft de Omgevingskamer er kennis van genomen dat de initiatiefnemer zijn plannen heeft besproken met de direct omwonenden. De Omgevingskamer komt daarom tot een positief advies.

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

Datum advies **: 17 mei 2022**

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:

- QuickScan Rijksweg 2 (versie 4, d.d. 14-05-2022)
- erfinrichtingsplan - Terreintekening beoogde situatie (15-02-2022);
- en overige bijbehorende stukken.