Gemeente Staphorst
De omgevingskamer
[redacted]
[indiening via EPOS]
Postbus 2
7950 AA STAPHORST

Datum	**Ons kenmerk**	**Behandeld door**
7 april 2022	2022.04.07	[redacted]

Onderwerp indiening Quick-scan toetsing stukken door Omgevingskamer
Project: VechtHorst; complex S03 Staphorst/ Julianastraat/ Oranjestraat/ Beatrixstraat

Geachte heer Van den Berg/ Omgevingskamer,

Woonstichting VechtHorst vraagt middels de behandeling van de quick-scan S03 bereidheid van de gemeente Staphorst om mee te werken aan het principe verzoek tot wijziging van het vigerende bestemminsplan voor locatie S03 in Staphorst-Noord. In de ge-uploade stukken behorende bij de quickscan + bijlagen voor het bovengenoemde project brengen wij u het volgende onder de aandacht.

1. Woonstichting VechtHorst wil op haar eigen locatie in Staphorst-Noord, intern benoemd als complex S03, omlijnd door de straten: Julianastraat/ Beatrixstraat en Oranjestraat een herstructurering van deze locatie doen plaatsvinden. Dit is gedreven door het feit dat de huidige 40 woningen + 16 garageboxen uit de jaren '60, erg gedateerd zijn, achterstallig onderhoud hebben en ook na renovatie en verduurzaming nog steeds niet op een rendabele wijze door-geëxploiteerd kunnen worden. Hierbij ook denkend aan de energietransitie die gaande is, waar ook VechtHorst op in wil en moet gaan spelen. Ook zouden de bewoners/ huurders in geval van renovatie, nog steeds een indeling/ plattegrond aantreffen die niet meer past bij de huidige ruimtebehoefte. Kortom deze woningen kunnen niet op rendabele wijze (voor de lange termijn) toekomstbestendig gemaakt worden.
2. Het is om die reden dat in de afgelopen jaren VechtHorst plannen heeft gemaakt die leiden tot een herstructureringsoplossing van deze locatie, te weten:
    a. sloop van de 40 ggb won. en de 16 garageboxen
    b. nieuwbouw van 61 nieuwe woningen, te weten:
        i. 34 st. appartementen in deels drie woonlagen, voor 1-2 persoons huishoudens.
        ii. 8 st. levensloopbestendige woningen,
        iii. 8 st. EGW ggb woningen
        iv. 11 st. kleine ggb won. voor 1-2 persoonshuishoudens.

    Hiermee worden de beoogde doelgroepen bediend, wordt antwoord gegeven op de huidige en toekomstige ruimtebehoefte en wordt door de mix van woningtypen, de leefbaarheid in de wijk verbeterd. Ook wordt met deze planvorming door VechtHorst gestalte gegeven aan de afspraken in de Woonvisie/ prestatieafspraken.
3. De plannen zijn in goede harmonie tot stand gekomen met de bewoners, buurt en Wijkraad Staphorst -Noord. De afvaardiging van de drie bloedgroepen hebben zichzelf tijdens de

participatie de naam “Denktank” gegeven en hebben samen opgetrokken. Middels een intensief en betrokken participatietraject (afgelopen jaar) is mede op initiatief van de “Denktank”, plan “IDEE 5” (KAW) tot stand gekomen (Zie bijlagen). De aanpak en de details over de participatie treft u aan in één van de bijlagen bij deze quick-scan.

4. Om de plannen haalbaar te laten worden en om de bestaande stedenbouwkundige stempelstructuur te kunnen loslaten en te vervangen door een andere stedenbouwkundige structuur, die de leefbaarheid van de wijk bevordert, is er een grondruil nodig met de gemeente Staphorst. Veel eerder al is dit verkend op bestuurlijk niveau met wethouder en bestuurder van VechtHorst en was hiervoor commitment tussen de partijen.
5. In de bijlage is aangegeven wat de benodigde grondruil betekent, maar in het kort komt het er op neer, dat er per saldo in m2 grond gerekend, wel sprake is van een flinke ruiling van grond, maar er daarentegen slechts sprake is van een minimale vereffening. (van VechtHorst naar gemeente ca. 236 m2).
6. Wat betreft het onderhoud en beheer van het openbare groen/ grond/ parkeerplaatsen/ ontsluitingswegen/ stoepen, etc. in de eindsituatie van het plan (na het gereedkomen van de realisatie) is de demarcatie ook helder. Dit omdat er inmiddels contact is geweest hierover tussen VechtHorst en de gemeente Staphorst en er een principe afspraak is gemaakt met elkaar, waar beide partijen zich in konden vinden.
7. Ook op het gebied van bomen en groen is er geïnventariseerd met de gemeente en is de conclusie gemaakt dat er slechts één “waardevolle” boom in het plan staat, die conflicteert met één van de beoogde woonblokken aan de zuidkant van het plan (Julianastraat). Vanuit dit overleg en correspondentie, blijkt dat de gemeente bereid is om voor deze boom, van de gemeente, een kapvergunning aan te vragen en deze te verlenen.
8. Uiteraard zal VechtHorst de bestaande speeltoestellen van de gemeente een nieuwe plek geven in de nieuwe plannen. Dit in overleg met gemeente/ bewoners/ buurt.

Tussentoets stedenbouwkundig: Plan “IDEE 5” is tussentijds enkele keren besproken met en getoetst bij de stedenbouwkundige van de Omgevingskamer.
Graag zouden we, na alle inspanningen tussen gemeente, buurt, bewoners, ontwerpers en VechtHorst, zien dat er een positief advies volgt van de Omgevingskamer aan het College B&W en het College vervolgens besluit tot medewerking aan de benodigde bestemmingsplanwijziging.
Graag maakt VechtHorst gebruik van de mogelijkheid om een toelichting te geven van de plannen tijdens de behandeling ervan in de Omgevingskamer.

Heeft u vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met de heer Karst Rook. Hij is bereikbaar op het telefoonnummer 06 5350 1641 of via het e-mailadres k.rook@kleissen.nl

[redacted]

a. Quick-scan ingevuld d.d. 4 april 2022
b. Stedenbouwkundige plan S03 van KAW d.d. 4 april 2022
c. Beeld- en kwaliteitsplan KAW d.d. 15 maart 2022
d. Participatieplan/ verslaglegging Vechthorst d.d. 6 april 2022

Woonstichting VechtHorst
Raiffeisenstraat 2, 7711 JH NIEUWLEUSEN
Postbus 10, 7710 AA NIEUWLEUSEN
0529-43 88 66, info@vechthorst.nl, www.vechthorst.nl
Rabobank: NL86 RABO 0345507754,
BTW-nummer: NL002646298.B.01, Kamer van Koophandel: 05047324