Advies Omgevingskamer

Gemeenteweg 294 – 308 te Staphorst

Zaaknummer : STH/21/014665

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 1
Toetsen : ja
Soort procedure (indien van toepassing) : Bestemmingsplan

Beschrijving situatie : Beëindigen bestaand agrarisch bedrijf, deze verplaatsen naar de Berkenstouwe naast nr. 14 en de panden/boerderijen Gemeenteweg 298-308 bestemmen als woning en enkele te splitsen in 2 of 3 wooneenheden en toevoegen nieuwe woongebouwen.

.

Kanttekeningen:
Het plan maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Quickscan Berkenstouwe naast nr. 14 te Staphorst. Indien een van beide plannen niet door kan gaan, is de uitwerking niet mogelijk.

Plan eerder behandeld : Ja, op 7 maart 2022

Behandeling door Omgevingskamer (online)

Datum behandeling : 23 mei 2022
Aanwezige leden
☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Verkeer, Wonen en erfgoed
☒ Provincie : n.v.t.
☒ Waterschap : Afgemeld, schriftelijk advies
☐ Veiligheidsregio : n.v.t.
☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag
Kan een bestaand agrarisch bedrijf beëindigd/verplaatst worden naar de Berkenstouwe naast nr. 14 en de panden/boerderijen Gemeenteweg 298-308 bestemd worden als woning en enkele te splitsen in 2 of 3 wooneenheden?

Advies Omgevingskamer : **Akkoord, mits er sprake is van een zelfbewoningsplicht bij de nieuw te realiseren wooneenheden en er een beeldkwaliteitsplan**

opgesteld wordt als onderdeel van het bestemmingsplan.

Argumenten

Door de professional, bijgestaan door de initiatiefnemer, wordt een toelichting op de planvorming gegeven. Door het beëindigen van het bestaande agrarische bedrijf aan de Gemeenteweg 294, ontstaat er ruimte voor een nieuwe ontwikkeling waarbij de boerderijen zonder milieubelemmering een hoofdfunctie Wonen kunnen krijgen. Het plan bestaat uit 10 woonbestemmingen, zowel vrijstaand als 2/3 onder 1 kap. Er is aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit in de planvorming en cultuurhistorie door onder andere oude houtwallen te herstellen.

Er is sprake van 3 panden met een status Rijksmonument. Er wordt een beroep gedaan op het open plekken beleid. 2 extra woningen zijn compensatie voor het landschap en de uitplaatsing van het bedrijf. Totaal gaat het om 19 woningen, waarvan 5 bestaand. Belangrijk is dat alle initiatiefnemers allemaal bijdragen in het geheel, waardoor het een breed gedragen plan is. De eigenaar van boerderij nummer 308 gaat een (financiële) bijdrage leveren aan het landschap.

Ten aanzien van de milieuaspecten wordt gerefereerd aan de milieucirkel, in een extra overleg is dit aspect verwerkt. Er dient aandacht te zijn voor een bodemonderzoek en de controle van brandstoftanks uit het verleden.

Vanuit cultuurhistorie wordt benoemd dat er in het algemeen sprake is van beschermde dorpsgezichten, dit komt niet terug in de Quickscan. Bij de zuidgevel van nr. 298 staat een schuur die gesloopt wordt, omdat de achtergevel onderdeel is van het monument wordt verzocht de gevel in ere te herstellen.
Bij nummer 298 is in de planvorming gekozen voor 2 parkeerplaatsen met langs parkeren, in de omgevingskamer wordt hierover om opheldering gevraagd, mede omdat er 2 verderop in het plan parkeerplekken ook inpandig zijn opgenomen.

Er wordt geïnformeerd hoe de nieuwe woningen aangeboden worden, kan een woning door een ieder aangekocht worden? Er wordt afgesproken en bevestigd door professional/initiatiefnemer dat voor de nieuwe woningen een zelfbewoningsplicht wordt ingevoerd.

Het plan dient nog nader uitgewerkt te worden in detail. Een goede landschappelijke inpassing samen met een beeldkwaliteitsplan is daarbij van groot belang, alsmede de invulling van het parkeren, de hagen/groenstructuur waardoor het plan een samenhangend geheel wordt.

In het plan zal een pluktuin worden gerealiseerd. De omgevingskamer vraagt zich af of dit voldoende geborgd wordt in het plan. Afgesproken wordt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het op te stellen bestemmingsplan met een kettingbeding waarbij de verantwoordelijkheid wordt vastgelegd in een notariële akte.

Er wordt geïnformeerd of de economische uitvoerbaarheid in relatie tot het bouwvolume en het landschapsherstel tot elkaar in relatie staat, dit blijkt niet duidelijk uit de Quickscan.

Aandachtspunten vanuit het wateraspect zijn sowieso de riool capaciteit en voldoende ruimte voor de berging van het hemelwater, dit onderwerp dient verder te worden uitgewerkt als paragraaf in het bestemmingsplan.

Bij een vorige behandeling in de omgevingskamer is over de boerderijwinkel gesproken. Afgesproken is om de boerderijwinkel onderdeel te laten zijn van het agrarisch bedrijf, (naast Berkenstouwe 14 te Staphorst) daar past het beter op het erf als een ondergeschikte nevenfunctie. Dit aspect dient in de planvorming verwerkt te worden.

Conclusie
De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt onder voorwaarden in te nemen over dit plan.
Het plan maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Quickscan Berkenstouwe naast 14 te Staphorst. Indien een van beide plannen niet door kan gaan, is de uitwerking niet mogelijk.

Datum advies **: 24-5-2022**

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:

- Quickscan Gemeenteweg 294-308 te Staphorst d.d. 23-5-2022;
- Situatie en ontwerp erfinrichting 19-4-2022;
- Situatietekening deelgebied erven 19-4-2022;
- en overige bijbehorende stukken.