Verslag Omgevingstafel

Gemeenteweg 214-222 te Staphorst

EPOS OMGEVINGSKAMER

Classificatie van het plan

Locatie plan	: Gemeenteweg 214-222 Staphorst
Kadastrale aanduiding	: SHT AA 1708
Beschrijving situatie	: De initiatiefnemer is voornemens de woonboerderij op Gemeenteweg 214 te splitsen in twee woningen en op het perceel hierachter een dubbele woning te bouwen. Tevens wil de initiatiefnemer op het perceel achter de Gemeenteweg 222 een dubbele woning realiseren.

Behandeling door Omgevingstafel (video bellen)

Datum behandeling	: 16-01-2023
Aanwezige leden	
☒ Oversticht	: Beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente	: Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening Beleidsmedewerker Cultuurhistorie Beleidsmedewerker Verkeer en Parkeren Zaakbehandelaar
☐ Provincie	:
☐ Waterschap	:
☐ Veiligheidsregio	:
☒ Omgevingsdienst	: Beleidsmedewerker Milieu
☒ Voorzitter	:

Toelichting

De professional heeft toelichting gegeven op voorliggend plan. Op het perceel Gemeenteweg 214 bevindt zich nu een agrarisch bedrijf met milieuvergunning, stikstofrechten en een aantal agrarische schuren. De wens bestaat om het agrarisch bedrijf te staken en de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming door middel van een transformatietraject, waarbij de bestaande woonboerderij in tweeën wordt gesplitst. Bovendien wil de initiatiefnemer, conform de Omgevingsvisie gemeente Staphorst, gebruik maken van inbreiding op de open plek achter de bestaande woning met twee dubbele woonboerderijen. Verder zou de eigenaar van Gemeenteweg 222 ook willen participeren in het plan door op de open plek achter zijn woning een dubbele woonboerderij te bouwen.

De aspecten waar de professional bij dit plan tegenaan loopt zijn voornamelijk de ruimtelijke onderbouwing en de interpretatie van het transformatiebeleid, open plekken beleid en de Omgevingsvisie van de gemeente Staphorst. Dit zijn tevens de aspecten waarvan de Omgevingstafel denkt dat zij nog nader uitgewerkt moeten worden om tot een goede QuickScan te komen.

Inhoudelijke opmerkingen

De Omgevingsvisie van Staphorst geeft locaties aan waar inbreiding mogelijk is. Professional baseert het voorgestelde initiatief op een ster-aanduiding in de Omgevingsvisie. De ster-aanduiding verwijst naar mogelijke ontwikkelingen na evaluatie van het open plekken- / transformatie beleid. Het is dan ook niet voldoende om aan de hand van dit gegeven te beargumenteren dat er drie nieuwe woonboerderijen en in totaal zeven woningen op deze locatie geplaatst kunnen worden. De Omgevingsvisie geeft aan dat incidentele inbreiding wel mogelijk is, mits gemotiveerd vanuit het transformatie- en open plekken beleid. Echter past voorliggend plan op diverse manieren niet binnen gemeentelijk beleid.

Open plekken beleid
Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk open plekken beleid. Dit beleid gaat uit van geleidelijke groei. Bovendien stelt het dwarswegen beleid, te vinden in bijlage 2 van het open plekken beleid, dat aan de dwarsweg Luchiesweg beperkte bouwmogelijkheden aanwezig zijn. De Luchiesweg kent namelijk een lage bebouwingsconcentratie. Op deze locatie is het bewaren van openheid van groot belang om verdichting van het beschermd dorpsgezicht en het bedrijventerrein te voorkomen.

Transformatiebeleid
Voorliggend plan voldoet niet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk transformatiebeleid. Één van de uitgangspunten is dat de bestaande bebouwing en niet het bouwblok maatgevend is voor wat op een perceel mogelijk is. Er wordt namelijk naar de achterste grens van de bestaande bebouwing binnen het bouwblok gekeken. Met dit plan wordt de achtergrens van de bebouwing op het bouwblok overschreden. Om deze reden dient goed gemotiveerd te worden waarom het legitiem is deze achtergrens van de huidige bebouwing te overschrijven. De Omgevingstafel merkt op dat wellicht stap twee uit het transformatiebeleid een mogelijkheid is. Het is daarom belangrijk bepaalde aanknopingspunten te zoeken en deze goed te motiveren om voorliggend plan te verantwoorden.

Overige ruimtelijke aspecten

Ruimtelijke kwaliteit
Om het plan mogelijk te maken, dient goed onderbouwd te worden waarom het plan bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit. Alle bebouwing wordt, volgens het huidige plan, ver van de weg af gepositioneerd, waardoor veel verharding op het terrein ontstaat. Het is belangrijk om verharding op het perceel te beperken. Bovendien kan landschapsontsierende bebouwing op het perceel gesloopt worden. Er bestaan mogelijkheden om hiervoor in de plaats streekeigen beplanting te plaatsen. Bovendien kunnen elzensingels op deze locatie bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Woon- en leefklimaat
In de QuickScan dient beargumenteerd te worden dat op de locatie van de percelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Omgevingstafel merkt op dat zich in de buurt van het

perceel Gemeenteweg 214-222 een aantal bedrijven met grote geuremissies bevindt. In de vervolgprocedure dient een cumulatieve berekening (V-Stacks vergunning 2020) van geuroverlast van bedrijven binnen een straal van twee kilometer vanaf het perceel te worden gedaan. Bovendien dient in de vervolgprocedure een bodemonderzoek, een asbestinventarisatierapport en wellicht een akoestisch onderzoek te worden aangeleverd.

Stedenbouwkundige opzet
De Belvèdere nota van de gemeente Staphorst biedt handvaten over het plaatsen van (bij)gebouwen en opritten. Verder stelt de Belvèdere nota eisen aan de positionering van gebouwen. Door bebouwing schuin achter elkaar te plaatsen, wordt het doorzicht naar achteren vrijgewaard.

Inritten
Volgens het inrittenbeleid van de gemeente Staphorst is het gewoonlijk om één oprit te realiseren. Ontsluiting via de Luchiesweg zou mogelijk kunnen zijn, mits een inritvergunning wordt aangevraagd. Er wordt apart aandacht gevraagd voor de ontsluiting van de woningen 7 en 8 op de Luchiesweg. Ontsluiting zou plaats moeten vinden via de steeg. De nu voorgestelde ontsluiting is atypisch voor Staphorst.

Cultuurhistorie
De bestaande woning is aangemerkt als gemeentelijk monument en beschermd dorpsgezicht. In de QuickScan dient te worden beschreven dat voorliggend plan geen afbreuk doet aan het beschermd dorpsgezicht en de woning. Bovendien dient vooroverleg met de monumentencommissie plaats te vinden.

Huisvesting
Om het plan goed te motiveren en de noodzaak voor het plaatsen van meerdere woningen op deze locatie dienen de cijfers uit de herijkte woonvisie te worden gebruikt.

Algemeen
De tafel constateert dat er een forse uitdaging ligt voor de professional om de afwijkingen van het beleid voldoende te kunnen rechtvaardigen.

Te raadplegen beleidsstukken en websites

- Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!';
- Beleidsnotitie Open plekken Staphorst, 5e wijziging;
- Dwarswegen beleid: Bijlage II behorende bij beleidsnotitie "Open plekken beleid Staphorst, 4e wijziging";
- Transformatielocaties aan de Streek;
- Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- Beleidsnota Belvèdere 'Staphorst, een eigen wereld';
- Handreiking bedrijven en milieuzonering, VNG;
- Verordening Geurhinder en Veehouderij, 2016, Gemeente Staphorst;
- Infomil, Bepalen geurbelasting en geurhinder;
- Infomil, Rekenmodellen geur;
- EPOS kennisplein, informatiehuis inrit;
- Woonvisie 2020-2024 (cijfermatige herijking 2021) Gemeente Staphorst.

Datum verslag : 16 januari 2023

Voorzitter Omgevingstafel



Verslag is gebaseerd op:

- Intekenformulier Omgevingstafel Gemeenteweg 214-222 te Staphorst, d.d. 28-07-2022;
- Erfinrichtingsplan Omgevingstafel Gemeenteweg 214-222 Staphorst, d.d. 09-11-2022.