

Advies Omgevingskamer

Rijksweg 4 te Staphorst



EPOS

OMGEVINGSKAMER

Zaaknummer : Z/STH22/015066

Classificatie van het plan

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

Beschrijving situatie : Renovatie monumentale boerderij en realisatie tweede bouwvolume t.b.v. kantoorruimte en 9 woningen. In 2013 is vergunning verleend voor verbouw/nieuwbouw t.b.v. kantoorruimte op dit perceel. Dit plan is niet uitgevoerd.

Kanttelingen : Een ander plan voor deze locatie is behandeld door de Omgevingskamer op 13 september 2021, toen een negatief advies.

Plan eerder behandeld : ja, zie 'Verslag Omgevingskamer Rijksweg 4 te Staphorst, 9-5-2022'.

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 20-6-2022

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling,
Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed (opm. per mail)
Beleidsmedewerker Verkeer (opm. per mail)

☐ Provincie :

☒ Waterschap : Beleidsmedewerker Water (opm. per mail)

☒ Veiligheidsregio : Specialist risicobeheersing

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Is het ruimtelijk aanvaardbaar om op het perceel behorende tot de Rijksweg 4 de monumentale boerderij te renoveren t.b.v. een kantoorruimte en 5 woningen en een tweede bouwvolume te realiseren t.b.v. nog 4 woningen in plaats van het uitvoeren van de verleende vergunning uit 2013?

Advies Omgevingskamer : **Akkoord**

Argumenten

De initiatiefnemer heeft eerder (in 2021) een plan voorgelegd aan de Omgevingskamer voor een herziening van de in 2013 verleende vergunning voor de herontwikkeling van de locatie aan de Rijksweg 4. Deze is behandeld door de Omgevingskamer op 13 september 2021. De Omgevingskamer had toen nog teveel vragen en kwam tot een negatief advies.

Initiatiefnemer en professional hebben opnieuw naar het plan gekeken en in het voorjaar van 2022 een nieuw vooroverlegplan ingediend. Deze herziening van het vergunde plan uit 2013 is behandeld door de Omgevingskamer op 9 mei 2022. Tijdens deze behandeling kwamen nog drie aspecten naar voren die nader uitgewerkt moesten worden: het parkeren in relatie tot het erfinrichtingsplan en de motivatie voor het tweede bouwvolume door middel van een financiële onderbouwing en een toezegging voor betaalbare huur. Daarom is de Quicksan teruggedragen en aangevuld. Het aangepaste plan is op 20 juni 2022 in de Omgevingskamer behandeld.

Erfinrichtingsplan en parkeren/verkeer

De parkeergelegenheid en daardoor ook het erfinrichtingsplan is aangepast. Door de toevoeging van twee parkeerplaatsen voldoet het plan aan de parkeernota. De Omgevingskamer constateert dat het parkeren meer naar achteren is geschoven, waardoor de zichtbaarheid en de karakteristieke uitstraling van het gemeentelijk monument verbeterd is. Door deze aanpassingen komt het monumentale voorhuis beter tot zijn recht. Wel merkt de Omgevingskamer op dat er door de aanpassing meer verharding is ontstaan. Bij de nadere uitwerking van de plannen moet worden onderzocht of er tussen de parkeerplaatsen langs de monumentale boerderij en het tweede bouwvolume meer groen gerealiseerd kan worden. De Omgevingskamer begrijpt dat de parkeerplaatsen bereikbaar moeten blijven, maar ziet wel mogelijkheden voor nog enige extra vergroening op deze plek. De Omgevingskamer constateert dat het aantal verkeersbewegingen iets hoger zal liggen dan in de QS wordt aangenomen, maar verwacht niet dat dit aantal tot verkeerskundige belemmeringen zal leiden.

Ruimtelijke motivatie, algemeen

De Omgevingskamer waardeert het dat de initiatiefnemer de monumentale boerderij en bijbehorende percelen wil renoveren. De richting van het tweede bouwvolume is ruimtelijk acceptabel. De bestaande bebouwing van het perceel en naastliggende perceel volgen namelijk evenmin de structuur van het slagenlandschap. De Omgevingskamer concludeert dat het voorliggende plan ruimtelijk en maatschappelijk een grote verbetering is ten opzichte van de vergunde situatie, waarbij alleen kantoorruimte wordt gerealiseerd en geen woningen. Het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied.

Wel vraagt de Omgevingskamer nog aandacht voor de aanwezige bergruimte. Het plan omvat in totaal 9 woningen en 6 aangebouwde bergingen. De Omgevingskamer vindt het onwenselijk dat buiten de bouwvolumes nog losstaande bergingen worden gerealiseerd. De professional en initiatiefnemer hebben toegezegd dat deze bergruimte bij nadere uitwerking van de plannen inwendig wordt opgelost.

Motivatie tweede bouwvolume

Het plan voldoet vanwege het tweede bouwvolume niet aan de kaders van het Transformatiebeleid. De Omgevingskamer heeft de initiatiefnemer tijdens de vorige behandeling gevraagd om nader te motiveren waarom dit tweede bouwvolume noodzakelijk is. Deze onderbouwing is schriftelijk aangeleverd en tijdens de behandeling in de Omgevingskamer toegelicht. Kort samengevat is het tweede bouwvolume en de daarmee samenhangende mix aan woningtypen noodzakelijk voor de realisatie en toekomstbestendigheid van het plan. Zo kunnen de renovatiekosten van het gemeentelijke monument en de onderhouds- en beheerkosten van de totale locatie over meerdere woningen verdeeld worden.

Tijdens de vorige behandeling heeft de Omgevingskamer gevraagd nader te motiveren wat wordt verstaan onder betaalbare huur en de voorkeur voor de realisatie van sociale huur aangegeven. De professional en initiatiefnemer hebben in de aanvullende stukken en tijdens de behandeling in de Omgevingskamer verder de intentie uitgesproken om de gewenste sociale huur te realiseren. De initiatiefnemer kan hierover op dit moment geen harde toezegging doen. Mocht sociale huur onmogelijk blijken, dan zal de initiatiefnemer, om toch een maatschappelijke bijdrage te leveren met het plan, ervoor kiezen om in ieder geval betaalbare huurwoningen voor starters te realiseren met een huur zo dicht mogelijk op/tegen de grens van sociale huur. De Omgevingskamer is voldoende overtuigd van de intentie van de initiatiefnemer om de woningen bij voorkeur als sociale huur en anders tegen een zo laag mogelijke huur te realiseren en kan daarom instemmen met dit plan.

Milieu en externe veiligheid

Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het plan. Vanuit externe veiligheid wordt geadviseerd om extra maatregelen te treffen (o.a. afsluitbare ventilatie), omdat het plan gelegen is binnen de 200 meter van de A28 en daarmee binnen de grenzen van het explosiegebied ligt. De professional en initiatiefnemer hebben aangegeven maatregelen voor externe veiligheid te nemen als het plan wordt gerealiseerd.

Samengevat

De Omgevingskamer concludeert dat het plan weliswaar afwijkt van het Transformatiebeleid, maar dat de initiatiefnemer voldoende heeft aangetoond waarom het realiseren van een extra bouwvolume met daarin betaalbare huurwoningen in dit geval gerechtvaardigd is. De Omgevingskamer is van mening dat uitvoering van dit woningbouwplan ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde heeft en dat het zal leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied. Daarbij gaat de Kamer er van uit dat de gemaakte opmerkingen ten aanzien van groen en bergingen in de plannen zullen worden verwerkt. Vanuit milieuoogpunt ziet de Kamer evenmin bezwaren. Alles overwegende adviseert de Omgevingskamer daarom positief over dit plan.

Conclusie

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

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:

- Quicksan Rijksweg 4 Staphorst, d.d. 22-3-2022;
- onderbouwing aanpassingen op QS Rijksweg 4 Staphorst, d.d. 9-6-2022;
- erfinrichtingsplan Rijksweg 4 Staphorst, d.d. 9-6-2022;
- verslag Omgevingskamer Rijksweg 4 Staphorst, d.d. 9-5-2022;
- en overige bijbehorende stukken.