

Verslag Omgevingskamer

invulling open plek tussen Oude Rijksweg 460-A1 en 462A



Zaaknummer : Z/STH22/014984

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2
Toetsen : Nee
Soort procedure (indien van toepassing) : Herziening bestemmingsplan

Beschrijving situatie : De initiatiefnemer wil op de open plek naast Oude Rijksweg 462A 2 vrijstaande woningen, 1 twee-onder-één kap woning en 1 drie-onder-één kap woning realiseren. De woningen worden via een nieuwe steeg ontsloten op de Oude Rijksweg.

Kanttekeningen : Geen.

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 4 april 2022

Aanwezige leden

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

☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Volkshuisvesting
Beleidsmedewerker Verkeer (schriftelijke reactie)

☐ Provincie :

☒ Waterschap : Schriftelijke reactie

☐ Veiligheidsregio :

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Is de voorgestelde ontwikkeling passend op deze locatie?

Uitkomst Omgevingskamer : De Quikscan is teruggenomen

Inhoudelijke opmerkingen

Als eerste merkt de Omgevingskamer op de gemeente Staphorst specifiek beleid kent ten aanzien van het bouwen langs de Streek. Het gaat om het beleid: 'Transformatie locaties aan de Streek' en 'Open plekken Staphorst, 5^e wijziging'. De invulling van de locatie is op geen van beide beleidsstukken geënt en vraagt daarom een afzonderlijke afweging. De Omgevingskamer mist de onderbouwing waarom een invulling met 7 woningen op deze locatie passend is.

Ruimtelijk inpassing

De locatie ligt in het rijks beschermd dorpsgezicht van Staphorst. Kenmerkend is het verkavelingspatroon van de percelen: de rationele slagenverkaveling met smalle en diepe kavels. Ook de stegen, (oorspronkelijke) sloten en groenstructuren volgen veelal het verkavelingspatroon. Binnen de stegenstructuur zijn de boerderijen met bijgebouwen achter elkaar geplaatst, op wisselende afstanden en verspringend ten opzichte van elkaar. Ook de hoekverdraaiing van de percelen ten opzichte van de Oude Rijksweg is kenmerkend.

De Omgevingskamer is niet overtuigd door het huidige ontwerp. De structuurlijnen van de omgeving komen onvoldoende terug. De haakse ontsluiting op de Oude Rijksweg en de positionering van de bebouwing, ten opzichte van omgeving en in relatie met elkaar, sluiten niet aan op hiervoor genoemde kenmerken en waarden van het beschermd gezicht.

De Omgevingskamer daagt de initiatiefnemer uit om opnieuw naar de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving te kijken. Indien de ontsluiting op dezelfde locatie behouden blijft dan verdienen de nieuwe openbare parkeerplaatsen in het plan Goudenregenstraat 30 (huisartsenpraktijk) aandacht. Ook de bestaande bomen langs de Oude Rijksweg en de aanwezige bushalte zijn aandachtspunten. Verder geeft de Omgevingskamer mee dat het aanzetten van structuurlijnen met beplanting en het realiseren van een bredere groene buffer kunnen bijdragen aan de kwaliteit het plan. Kap van de bestaande boom midden op het terrein is aanvaardbaar, mits hier voldoende kwaliteit voor terug komt.

Aantal en behoefte aan woningen

De Omgevingskamer is kritisch over het gewenst aantal woningen. De beleidsnotitie 'Open plekken' gaat uit van geleidelijke groei. Dat betekent dat, als in het beschermd gezicht wordt bijgebouwd, dit altijd als een geleidelijke en individuele ontwikkeling moet worden gezien. Enkel het zoekgebied in de Omgevingsvisie rechtvaardigt niet het aantal van 7 woningen.

Verder is in de Quickscan niet getoetst aan de Woonvisie en onvoldoende onderbouwd dat er behoefte is aan de woningen. De Woonvisie geeft een behoefte van 70 woningen voor Rouveen tot 2040. De Kamer merkt op dat in Rouveen meerdere woningbouwplannen in ontwikkeling zijn, onder andere de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid. De behoefte aan woningen moet in zijn totaliteit worden gezien. Ook de doelgroepen en prijsklassen moeten worden onderbouwd.

Milieu

De milieuaspecten zijn in de Quickscan goed onderbouwd. Aanvullend hierop merkt de Kamer op dat (in ieder geval in het vervolg traject) aandacht nodig is voor stikstof. In februari 2022 kwam de nieuwste versie van de AERIUS-calculator beschikbaar. De nieuwe calculator geeft eerder kans op overschrijdingen. Als gevolg hiervan is de Staphorster beleidslijn dat woningbouwplannen vergelijkbaar met, of kleiner dan, 10 woningen in de bebouwde kom zonder AERIUS-berekening in procedure kunnen worden gebracht ingetrokken. Er is een nieuwe Staphorster beleidslijn vastgesteld voor 2 woongebouwen (met in totaal maximaal 4 woningen). Deze beleidslijn is overigens niet juridisch getoetst. Bij (grotere) plannen waar zienswijzen / beroep wordt verwacht is het advies wel een planspecifieke AERIUS-berekening uit te voeren (eventueel in procedure).

Water

Het is van belang om op tijd de digitale watertoets in te vullen. De Omgevingskamer merkt op dat er goed gekeken moet worden naar de berging van het regenwater en de compensatie voor de toename van het verhard oppervlak. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de beschermingszone van de watergang en ook voldoende ruimte worden gehouden langs de watergang voor het beheer en onderhoud.

Parkeren

De Omgevingskamer constateert dat het benodigd aantal parkeerplaatsen niet is berekend conform de 'Nota parkeerkengetallen'. Bij de berekening moet ook aandacht zijn voor de reductiefactor, zeker wanneer geparkeerd wordt op opritten. Aanvullend is het raadzaam deze parkeerplekken ook in de situatietekening weer te geven.

Participatie

De Omgevingskamer waardeert dat er burgerparticipatie is toegepast. Indien het plan wordt aangepast naar aanleiding van de behandeling in de Kamer, is het nogmaals toepassen van burgerparticipatie van meerwaarde.

Conclusie

De Quickscan is teruggenomen en wordt aangevuld. In principe wordt een termijn van 4 weken gehanteerd voor het aanleveren van een aangepaste Quickscan. In dit geval uiterlijk 6 mei 2022. Mocht deze termijn niet voldoende zijn, kan in overleg met de zaakbehandelaar een afwijkende termijn worden afgesproken. De aangepaste Quickscan wordt te zijner tijd opnieuw in de Omgevingskamer besproken.

Datum verslag : 4 april 2022

Voorzitter Omgevingskamer



De voorzitter, J.J. van den Berg

Verslag is gebaseerd op:

- Quickscan invulling open plek tussen Oude Rijksweg 460-A1 en 462A (10-02-2022)