

Van: [REDACTED]
Verzonden: 04-03-2025 09:41
Aan: [REDACTED]@planet.nl
Onderwerp: Verslag Omgevingstafel Leidijk [REDACTED] Staphorst.

Goedemorgen [REDACTED],

Het verslag van de omgevingstafel (tweede behandeling) Leidijk [REDACTED]. Ik hoor graag of je nog aanvullingen of opmerkingen hebt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker RO
(Afwezig: vrijdag)

Telefoon: (0522) [REDACTED]



Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst
Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst
Informatie: www.staphorst.nl

Zaaknummer

: Z/STH24/021546

Classificatie van het plan

Locatie plan

: Leidijk J te Staphorst

Kadastrale aanduiding

: Gemeente Staphorst, Sectie J en

Beschrijving situatie

: Slopen van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van twaalf nieuwe woningen (8 woningen op het erf en 2 twee onder een kap woningen op naast gelegen percelen).

Behandeling door Omgevingskamer (online)

Datum behandeling

: 20 januari 2025 (2^e bespreking, 1^e bespreking was 15 juli 2024)

Aanwezige leden

☒ Voorzitter

: Voorzitter

☒ Oversticht

: Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente

: Beleidsmedewerkers Ruimtelijke Ordening (senior en zaakbehandelaar)

Beleidsmedewerker Wonen

Beleidsmedewerker Verkeer (schriftelijke reactie)

Beleidsmedewerker Stedenbouw (schriftelijke reactie)

☒ Provincie

: uitgenodigd, afgemeld geen reactie

☒ Waterschap

:

☒ Veiligheidsregio

:

☐ Omgevingsdienst

: adviseur milieu

Kernvraag

Na een eerdere bespreking aan de tafel op 15 juli 2024 is het plan deels aangepast n.a.v. de eerder gemaakte opmerkingen. Het voorgenomen aantal woningen op de locatie is uitgebreid naar 12. Acht (kleinere) woningen in schuurvorm op het erf en twee 2-onder-1 kapwoningen op twee naast gelegen percelen. Is woningbouwontwikkeling op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar?

Toelichting

Bij de eerdere bespreking aan de tafel is besproken of een andere functie anders dan woningbouw meer en beter bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De initiatiefnemer kiest er voor om nogmaals een verzoek met een woningbouwprogramma te bespreken.

De initiatiefnemer staat op een tweesprong. Hij kan een ander agrarisch bedrijf voeren op de locatie zolang dit maar geen veeteeltbedrijf is. Bij een nieuw agrarisch bedrijf zal een stikstofreductie van 85% moeten plaatsvinden. Een ander agrarisch bedrijf heeft niet de voorkeur van initiatiefnemer.

Het vertrekpunt is dat het agrarisch bedrijf stopt en verdwijnt. Het nieuwe voorstel omvat wonen op het erf. De woningen worden gerealiseerd in de bebouwingsopzet van de aanwezige agrarische bebouwing. Dit zijn kleinere woningen. Daarnaast worden er in het 'lint' 2 dubbele woningen toegevoegd. De tafel volgt de redenering dat de Leidijk een lint is niet. Het is in het verleden geen lint

geweest. Er is op een gegeven moment wel agrarische bebouwing gekomen, maar van oudsher is het geen lint. De historische kaarten bevestigen dit beeld.

Vanuit wonen wordt het toevoegen van (kleinere) woningen positief benaderd. Dit past bij het woonbehoefte onderzoek dat is gevoerd, mits het woningen zijn die worden gerealiseerd in het betaalbare segment. De 2 dubbele woningen passen minder goed in het woonbehoefte onderzoek.

De locatie Leidijk  ligt in de nabijheid van het zoekgebied voor windmolens. Mogelijke belemmeringen vanwege de ontwikkelingen rond windenergie kunnen er de komende periode zijn. Bij de stukken is een notitie aangeleverd waaruit moet blijken dat het zoekgebied voor windmolens geen belemmering hoeft te zijn omdat het zoekgebied mogelijk verkleind kan worden. In de notitie worden nu aannames gedaan die nader onderbouwd moeten worden als het tot een uitwerking komt.

In de visie is veel groen opgenomen. Het landschap is een open slagenlandschap. Dat wil niet zeggen dat er geen groen toegevoegd kan worden. Als de visie verder wordt uitgewerkt dient het landschapsplan van de gemeente erbij betrokken te worden.

Als de visie voor de woningen verder wordt uitgewerkt dan zal in ieder geval bij de uitwerking een bodemonderzoek (vooronderzoek en verkennend onderzoek) nodig zijn. Ook voor het stoppen van het pluimveebedrijf is een eindsituatie onderzoek nodig. Met een akoestisch onderzoek dient aangetoond te worden dat de geluidsbelasting op de woningen voldoet aan de standaard waarden. Ook geur is een aandachtspunt i.v.m. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De propaantanks die op het terrein aanwezig zijn zullen verwijderd moeten worden.

Als het concept van de woningbouw verder uitgewerkt wordt zal eerst de vraag beantwoord moeten worden waarom 12 woningen op deze locatie een betere toevoeging is aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dan een agrarisch bedrijf in het buitengebied (de **of** vraag beantwoord moeten worden). Daarnaast ligt de locatie ver weg van diverse voorzieningen, waarom maakt dit dan een geschikte locatie voor woningen, dit is eerder door de tafel opgemerkt.

De kamer gaat straks veel waarde hechten aan de onderliggende motivering, nu een motivering op basis van de Rood voor rood regeling niet van toepassing is. Zie het vorige verslag waarom de Rood voor rood regeling hier niet van toepassing kan zijn.

De vragen die naar voren zijn gekomen bij de behandeling van 15 juli 2024 blijven ook hier van kracht.

- Wat draagt bij aan de kwaliteiten van het gebied?
- Wat kan het gebied aan qua functie?
- Welke ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd en welke functie past hierbij? Past de maat en de schaal van de ontwikkeling in de omgeving?
- Brengt het toevoegen van twaalf woningen de gewenste kwaliteit? De locatie ligt ver van voorzieningen.
- Welke functie is het meest logisch c.q. passend op deze locatie, zijn dit woningen of wellicht een ander bijzonder concept? Dit zal verder uitgewerkt moeten worden als het verzoek naar de Omgevingskamer gaat.

Datum verslag : 30 januari 2025

Voorzitter Omgevingskamer





Verslag is gebaseerd op:

- Intekenformulier Omgevingstafel;
- Situatievoorstel
- Quick scan;
- en overige bijbehorende stukken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen