Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Ontwikkeling & Beheer**	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:	Paraaf manager:	Registratienummer:
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer:
Datum: **6 september 2021**	Portefeuillehouder:	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: 4

Onderwerp:
Instemmen verzoek vooroverleg Gemeenteweg 282

Te behandelen in college B&W: 14-09-21
Beslissing college B&W:
1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek om de open plek achter Gemeenteweg 282 te Staphorst in te vullen met een dubbele woning.

Advies:
1. Een positief standpunt innemen over het verzoek om de open plek achter Gemeenteweg 282 te Staphorst in te vullen met een dubbele woning.

Bijlage:
1. QuickScan Gemeenteweg 282 (o);
2. Schetsplan Gemeenteweg 282 (o);
3. Advies OK Gemeenteweg 282 te Staphorst, d.d. 01-09-2021 (o);
4. Verslag OK Gemeenteweg 282 te Staphorst, d.d. 21-05-2021 (o);

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Op 16 april 2021 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het invullen van de open plek achter Gemeenteweg 282 te Staphorst. Samengevat wil de initiatiefnemer hier een dubbele woning bouwen, welke beleidsmatig zo ver mogelijk naar achteren wordt geplaatst om te voorzien in een goede verspringing ten opzichte van naastgelegen woningen. Dit mede op verzoek van omwonenden. Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan 'Veegplan De Streek'. Voor meer inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het plan verwijs ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan.

Het verzoek volgt op eerdere verzoeken uit 2008, 2014 en 2016. In deze eerdere verzoeken heeft u ten opzichte van het initiatief een negatief standpunt ingenomen. Dit omdat het toevoegen van de nieuwe woning er toe leidt dat er 5 hoofdgebouwen aan deze zijde van de steeg komen, hetgeen in strijd is met het Open plekken beleid.

De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 23 augustus 2021 behandeld en komt tot een positief advies.

Argumenten
1.1 | De Omgevingskamer geeft een positief advies
In het verleden (de 3 eerdere verzoeken) is in de afweging vastgehouden aan de strakke beleidslijn dat er maximaal 4 hoofdgebouwen aan dezelfde zijde van een steeg mogen komen. De Omgevingskamer stelt vast dat dit initiatief stedenbouwkundig inderdaad leidt tot het 5e hoofdgebouw aan deze zijde van de steeg. Initiatiefnemer (/zijn professional) draagt echter argumenten aan die tonen dat er sprake is van bijzondere omstandigheden op basis waarvan ruimtelijk gezien een andere afweging gemaakt kan worden. De Kamer heeft deze ruimtelijke afweging gemaakt en concludeert positief ten aanzien van het plan. De belangrijkste twee hoofdargumenten zijn:

- De gewenste invulling van deze open plek zorgt voor een kwaliteitsimpuls in deze steeg;
- Verkeerskundig is er feitelijk sprake van 4 hoofdgebouwen nu nummer 278 ook eigen ontsluiting heeft.

In de keuze tussen strikt vasthouden aan beleid (vanuit Slagenlandschap kijken naar de situering hoofdgebouwen) of gemotiveerd hiervan afwijken kiest de Kamer voor de 'ja-mits' benadering en oordeelt dat de inhoudelijke ruimtelijk afweging zwaarder weegt dan de strikt geldende norm.

Voor meer informatie verwijs ik u graag naar het advies van de Omgevingskamer.

Kanttekeningen
1.1 Het plan ziet op een afwijking van Het Open plekken beleid
De gemeenteraad heeft deze beleidsregel vastgesteld en zal van deze afwijking dan ook op de hoogte worden gesteld (zie kopje raad). Wijziging van de beleidsregel is niet nodig nu er op specifieke (ruimtelijke) argumenten wordt afgeweken van deze beleidsregel. Argumenten die enkel in hun samenhang hebben geleid tot dit advies. Een samenhang die niet in algemeen beleid is te verankeren en tevens dermate specifiek is dat er geen sprake zal zijn van precedentwerking.

1.2 Omwonenden minder enthousiast over invullen Open plek
De omwonenden, zo blijkt uit de Quickscan, zien liever niet dat deze open plek wordt ingevuld. Naar het oordeel van de Omgevingskamer heeft dit niets van doen met de afwijking van de beleidsregel. De reactie komt overeen met de algemeen voorkomende bezwaren (verandering eigen woon-/leefomgeving) bij het invullen van een open plek. In dit kader wordt opgemerkt dat het plan voldoet aan de bepalingen (afstanden) hierover in het Open plekken beleid.

Risico's
Geen.

Toelichting

Financiën (subsidies, belastingen)
De kosten voor het beoordelen van het vooroverleg worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Uitvoering
Er kan medewerking worden verleend aan het plan via een partiële herziening van het bestemmingsplan of via een Wabo-projectbesluit. De initiatiefnemer kan kiezen welke procedure wordt toegepast en deze voorbereiden.

Uw standpunt is geen formeel 'besluit' in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. De initiatiefnemer, of eventueel een omwonende, kan daarom geen bezwaar of beroep instellen. Hiervoor moet eerst een formele aanvraag worden ingediend.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt.

Raad
Het advies wordt voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd. De gemeenteraad is namelijk bevoegd om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen dan wel binnen de procedure van een Wabo-projectbesluit een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Een vvgb zal nodig zijn omdat het plan niet passend is in bestaand beleid.