Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Fysieke Leefomgeving**	Behandelend ambtenaar: [redacted]	Telefoonnummer: **(0522) 74 7[redacted]**	Paraaf manager: [redacted]	Registratienummer: **ADV/22 - 16470**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH21/014664Z/STH21/014665**
Datum: **3 juni 2022**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: **13**

Onderwerp:
Innemen standpunt verzoek vooroverleg percelen Berkenstouwe naast nr. 14 & Gemeenteweg 294-308 te Staphorst

Te behandelen in college B&W: 27-06-22
Beslissing college B&W:

1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek, onder voorwaarden van de uitwerking van de planvorming, om een bestaand agrarisch bedrijf (Gemeenteweg) te verplaatsen naar de Berkenstouwe naast nr. 14 te Staphorst;
   Een positief standpunt in te nemen over het verzoek vooroverleg van Gemeenteweg 294-308 te Staphorst, mits:
   er sprake is van een zelfbewoningsplicht bij de nieuw te realiseren wooneenheden;
   de panden/boerderijen Gemeenteweg 294-308 te bestemmen als woning en enkele te splitsen in 2 of 3 wooneenheden en het toevoegen van nieuwe woongebouwen;
   er een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan;
   Als één van beide verzoeken vooroverleg niet door kan gaan, de uitwerking niet haalbaar/mogelijk te achten omdat er sprake is van een onlosmakelijke samenhang van beide plannen:
   Uw besluit voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen aan de gemeenteraad.

Toelichting

Advies:

1. Een positief standpunt innemen over het verzoek, onder voorwaarden van de uitwerking van de planvorming, om een bestaand agrarisch bedrijf (Gemeenteweg) te verplaatsen naar de Berkenstouwe naast nr. 14 te Staphorst;
2. Een positief standpunt innemen over het verzoek vooroverleg van Gemeenteweg 294-308 te Staphorst, mits;
   a. er sprake is van een zelfbewoningsplicht bij de nieuw te realiseren wooneenheden;
   b. de panden/boerderijen Gemeenteweg 294-308 te bestemmen als woning en enkele te splitsen in 2 of 3 wooneenheden en het toevoegen van nieuwe woongebouwen;
   c. er een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan;
3. Als één van beide verzoeken vooroverleg niet door kan gaan, is de uitwerking niet haalbaar/mogelijk omdat er sprake is van een onlosmakelijke samenhang van beide plannen.
4. Uw besluit voor EPOS-raadsconsultatie voorleggen aan de gemeenteraad.

Bijlagen:
1. Bijlage 1, advies Omgevingskamer Berkenstouwe 14 te Staphorst (o);
2. Advies Omgevingskamer Gemeenteweg 294-308 te Staphorst (o);
3. QuickScan Berkenstouwe 14 te Staphorst (n/o);
4. QuickScan Gemeenteweg 294-308 te Staphorst (n/o);
5. De Stip op de horizon (o);
6. Situatietekening Gemeenteweg div. percelen Staphorst (o);
7. Situatietekening deelgebieden Gemeenteweg 294-308 te Staphorst (o);
8. Fotobijlage (o);
9. Onderbouwing woningen Gemeenteweg 294-308 (o);
10. Landschappelijke inpassing Berkenstouwe (o);
11. Gevelaanzichten bebouwing kavel Berkenstouwe naast nr. 14 totaal (11 pdf bestanden)

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Er is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor meerdere percelen in Staphorst. Samengevat wil de initiatiefnemer een bestaand agrarisch bedrijf verplaatsen van de Gemeenteweg 294 te Staphorst naar de Berkenstouwe naast nr. 14 te Staphorst. Door de bedrijfsverplaatsing ontstaat er ruimte aan de Gemeenteweg 294-308 om die panden een woonbestemming te kunnen geven. Door de huidige agrarische bestemming die er tussen zat, was dat vooralsnog niet mogelijk.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor meer inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het plan verwijs ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan.

De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 7 maart en 23 mei 2022 behandeld en heeft een positief advies onder voorwaarden gegeven voor beide locaties.

Argumenten
De Omgevingskamer geeft onder voorwaarden een positief advies
Beide plannen zijn behandeld in de Omgevingskamer. Voor wat betreft het plan Berkenstouwe naast nr. 14 te Staphorst is het aspect landschappelijke inpassing in basis positief, maar moet bij de uitwerking nog beter en uitgebreider gemotiveerd worden. Andere aspecten die aandacht verdienen zijn duurzaamheid, de kwaliteit van Agro en Food en de mate van verstening. De pol, een landschapselement, is ook nog een punt van aandacht in de uitwerking. Een motivering van het aspect volkshuisvesting dient opgenomen te worden in de planvorming.

Aan het verzoek vooroverleg Gemeenteweg 294-308 te Staphorst kan medewerking verleend worden, mits er sprake is van een zelfbewoningsplicht bij de nieuw te realiseren wooneenheden, de panden/boerderijen Gemeenteweg 294-308 bestemd worden als woning en enkele te splitsen in 2 of 3 wooneenheden en het toevoegen van nieuwe woongebouwen. Als laatste voorwaarde dient er een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan.

Vanuit de ruilverkaveling Staphorst heeft het bedrijf bij elkaar liggende gronden toegewezen gekregen. Een bedrijfskavel bij die gronden ligt dan ook meer voor de hand. Te meer omdat dit het bedrijf meer toekomst biedt en tevens voor de Streek een verbetering van het woon- en leefmilieu tot gevolg is met de gekozen transformatie.

De omwonende(n) zijn in dit geval ook de initiatiefnemers, betrokkenen. Het plan is gezamenlijk met alle eigenaren van de panden tot stand gekomen, daarmee is er veel draagvlak voor de nieuwe ontwikkeling.

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

Kanttekeningen
Het plan maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Quickscan Berkenstouwe naast nr. 14 te Staphorst. Indien een van beide plannen niet door kan gaan, is de uitwerking niet mogelijk.

Risico’s
Geen.

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

Toelichting

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.

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.