Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Fysieke Leefomgeving**	Behandelend ambtenaar: [redacted]	Telefoonnummer: [redacted]	Paraaf manager: [redacted]	Registratienummer: **ADV/23 - 17643**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH23/017059**
Datum: **13 november 2023**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: **8**

Onderwerp:
Innemen standpunt vooroverleg Gemeenteweg 214 te Staphorst.

Te behandelen in college B&W: 21-11-23
Beslissing college B&W:

1. 1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek voor het splitsen van de bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden en het bouwen van 2 blokken met elk 3 woningen achterop het perceel aan de Gemeenteweg 214 te Staphorst.

Advies:

1. Een positief standpunt innemen over het verzoek voor het splitsen van de bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden en het bouwen van 2 blokken met elk 3 woningen achterop het perceel aan de Gemeenteweg 214 te Staphorst.

Bijlage:

1. Advies Omgevingskamer Gemeenteweg 214 te Staphorst, d.d. 6-11-2023 (o);
2. Advies Omgevingskamer Gemeenteweg 214 te Staphorst, d.d. 5-4-2023 (o);
3. Verslag Omgevingstafel Gemeenteweg 214-222 te Staphorst, d.d. 16-1-2023 (o);
4. Erfinrichtingsplan Gemeenteweg 214 te Staphorst, d.d. 30-10-2023 (o);
5. QuickScan Gemeenteweg 214 te Staphorst, d.d. 13-7-2023 (o);
6. Locatiefoto's, d.d. 13-7-2023 (o);
7. Watertoets, d.d. 13-7-2023 (o);
8. Verslag burgerparticipatie, d.d. 3-4-2023 (no).

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Er is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het splitsen van de bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden en de nieuwbouw van 2 blokken met 3 rijwoningen achterop het perceel aan de Gemeenteweg 214 te Staphorst.

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

De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 11 september 2023 behandeld en heeft een positief advies gegeven.

Argumenten
1.1 | De Omgevingskamer geeft een positief advies
De initiatiefnemer is voornemens om aan de Gemeenteweg 214 de bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden te splitsen en achterop het perceel 2 blokken met elk 3 rijwoningen te bouwen.

Voor de woningsplitsing zijn er geen bezwaren. De nieuwbouwontwikkeling is niet in overeenstemming met het open plekken beleid omdat dit beleid voor de Luchiesweg aangeeft dat aan beide zijden van de weg slechts ruimte is voor 1 extra bouwmassa. Dat aantal wordt bij dit initiatief overschreden, maar de realisatie van 6 woningen in het goedkope prijssegment heeft voor de Omgevingskamer zwaar meegewogen om tot een positief oordeel te komen. Met dit initiatief wordt namelijk voorzien in de grote woningbehoefte. Voor de nieuwbouwontwikkeling op het perceel is een inspanning op het gebied van KGO (kwaliteitsimpuls groene omgeving) van toepassing. De voorgestelde landschappelijke inpassing is door de Omgevingskamer akkoord bevonden. Verder is het mooi dat de kwaliteit van het open gebied richting de Akkerweg gerespecteerd wordt en instant wordt gehouden. Dat het gebied toegankelijk wordt gemaakt middels een gemaaid pad wordt als een meerwaarde gezien.

Vanuit milieuoogpunt zijn er geen bezwaren voor het initiatief. De milieuvergunning en de stikstofrechten die van toepassing zijn voor de Gemeenteweg 214 komen te vervallen.

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

Kanttekeningen
Geen.

Risico's
Geen.

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

Uitvoering
Voor de splitsing van de woonboerderij in 2 wooneenheden kan er met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan medewerking worden verleend. De initiatiefnemer kan deze procedure voorbereiden.

Voor de nieuwbouw van 2 blokken met elk 3 woningen achterop het perceel kan er medewerking worden verleend via een partiële herziening van het bestemmingsplan of via een Wabo-projectbesluit. De initiatiefnemer kan kiezen welke procedure wordt toegepast en deze voorbereiden.

Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2024 wijzigen de hiervoor genoemde procedures. De initiatiefnemer kan de gevolgen hiervan onderzoeken met een professional.

Toelichting

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 (per 1-1-2024 een wijziging van het Omgevingsplan) vast te stellen dan wel binnen de procedure van een Wabo-projectbesluit een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2024 wordt de vvgb vervangen door het adviesrecht. De raad heeft hierover op 14 februari 2023, agendapunt 12, een eerste besluit genomen.