Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 27-06-23
Kenmerk: ADV/23 - 17293
Zaaknr: Z36196
Datum voorstel: 15-6-2023
Portefeuillehouder:

Onderwerp: Raadsbesluit tussenuitspraak BP Ebbinge Wubbenlaan 12-14 te Staphorst

---

Voorstel
De raad wordt, met inachtneming van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voortaan de Afdeling genoemd) van 28 december 2022, voorgesteld:

1. De gebreken in het raadsbesluit ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet te herstellen door nader te motiveren dat het plan stedenbouwkundig zo afwijkt van de omgeving dat dit niet in verhouding staat tot de met het ontwerpplan te dienen doelen;
2. De gebreken in het raadsbesluit ten aanzien van de parkeerbehoefte niet te herstellen en te erkennen dat de gemiddelde bandbreedte alhier van toepassing is.
3. Het raadsbesluit d.d. 8 september 2020, en dus de weigering om het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen 2016, partiële herziening Ebbinge Wubbenlaan 12-14' (met de identificatiecode NL.IMRO.0180.1102019002-VS01) vast te stellen, in stand te houden.

Inleiding
Woonstichting VechtHorst wenst het perceel Ebbinge Wubbenlaan 12-14 in Staphorst te herontwikkelen naar een woongebouw met 9 appartementen. In 2020 is er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waartegen zienswijzen zijn ingebracht. Op 8 september 2020 heeft de gemeenteraad geweigerd het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen 2016, partiële herziening Ebbinge Wubbenlaan 12-14' vast te stellen. Tegen dit besluit is door Woonstichting VechtHorst beroep aangetekend.

Het college van B&W heeft, op verzoek van de Afdeling op 23 maart 2021, namens de gemeenteraad een verweerschrift ingediend. Op 28 december 2021 was de zitting bij de Afdeling en exact een jaar later, op 28 december 2022, volgde de tussenuitspraak. De Afdeling draagt de gemeenteraad op om, met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 4.2 (stedenbouw) en 5.3 (parkeerbehoefte) in de tussenuitspraak, de gebreken in het genomen raadsbesluit binnen 16 weken te herstellen dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen inzake het ontwerpbestemmingsplan. Deze termijn is op verzoek van de raad bij uitspraak van de Afdeling d.d. 4 mei 2023 verlengd tot en met 11 juli 2023.

De fractiewoordvoerders hebben in meerdere overleggen dit onderwerp besproken. Met inachtneming van hetgeen in de tussenuitspraak is genoemd heeft de gemeenteraad aan Sweco opdracht gegeven om onafhankelijk onderzoek te doen naar de gebreken in het raadsbesluit. De relevante stukken, waaronder de bij dit raadsvoorstel gevoegde bijlagen, zijn beschikbaar gesteld en de uitkomsten van dit onderzoek zijn door de fractiewoordvoerders besproken. In het laatste overleg d.d. 30 mei 2023 is vastgesteld dat de fracties die tegen het bestemmingsplan hebben gestemd hun oordeel niet hebben gewijzigd. Vandaar dat een raadsvoorstel voorligt waarin het niet vaststellen van het bestemmingsplan uitgangspunt blijft.

Argumenten

1.1 Er sprake is, en blijft, van een stedenbouwkundig ongewenst effect op de omgeving

In de motivatie op het raadsbesluit d.d. 8 september 2020 en in het verweerschrift d.d. 23 maart 2021 heeft de gemeenteraad al benoemd het plan stedenbouwkundig onvoldoende te vinden. In afwijking van het raadsvoorstel d.d. 30 juni 2020 gaf de raad aan het oordeel van de stedenbouwkundig vakspecialist meer gewicht en oordeelde dat het ontwerpplan stedenbouwkundig onacceptabel is. De raad vond het plan te groot voor de kavel, te hoog in relatie tot de omgeving en qua parkeren te krap op eigen terrein.

In reactie op de overwegingen in de tussenuitspraak heeft de gemeenteraad nooit ontkend dat het ontwerpplan qua maatvoering (maximale bebouwingspercentage en bouwhoogte) past in het geldend bestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen 2016'. Echter stelt de raad dat de functiewijziging van 2 naar 9 (gestapelde) woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt zorgt voor een ander effect op de omgeving dan het geval is bij een vrijstaande of geschakelde woning. Het rapport van Sweco toont dit. De footprint van het gebouw voldoet inderdaad aan de planologische maxima voor het gebouw, maar de footprint van de ontwikkeling is, vanwege de ruimte die vereist is voor de benodigde parkeerplaatsen, door de functiewijziging groter en niet passend in de omgeving. De punten 1.2 t/m 1.4 gaan hier nader op in.

1.2 De west – en oostzijde Ebbinge Wubbenlaan wel degelijk verschillen

Concreet is Sweco de vraag gesteld: *Bent u van oordeel dat de stedenbouwkundige opzet van het door VechtHorst aangevraagde plan zodanig afwijkt van de omgeving, dat het plan – gelet op de goede ruimtelijke ordening – niet kan worden vastgesteld?* Sweco oordeelt hierop bevestigend. In §3.3.2 van het rapport is onderbouwd dat, anders dan waar de Afdeling in de tussenuitspraak vanuit gaat, er wel degelijk sprake is van een verschil in functioneel gebruik, en samenhangend een verschil in de stedenbouwkundige opzet, van de west- en oostzijde van de Ebbinge Wubbenlaan.

Vanaf de rotonde Ebbinge Wubbenlaan-Gemeenteweg begint het aan beide zijden nog gelijkwaardig met een groot appartementenblok met op de begane grond voorzieningen. Echter na deze blokken ontstaat er verschil in stedenbouw. Waar de centrumvoorzieningen, met bijbehorend parkeren voor de deur, aan de westzijde doorgaan tot aan (de kruising met) de Berkenlaan kent de oostzijde vanaf de Boslaan juist een meer dorps karakter. Deze zijde wordt gekenmerkt door vrijstaande en geschakelde woonkavels met ruime, veelal groene, (voor)tuinen. Dit verschil in stedenbouwkundige opzet en functies van beide zijden dient behouden te blijven om het dorpse karakter te behouden. De verharding aan de westzijde en de ruime, veelal groene, kavels aan de oostzijde. Dit laatste is ook beter passend bij de achterliggende woonstraten die aan de oostzijde vanaf de Ebbinge Wubbenlaan goed zichtbaar zijn.

1.3 De verhouding verharding – groen scheef gaat

Zoals gezegd wordt de oostzijde gekenmerkt door vrijstaande en geschakelde woningen met relatief ruim opgezette kavels en grote, groene (voor)tuinen. Hoewel de bomen langs de laan behouden blijven wordt dit met het ontwerpplan geheel anders. Om te voorzien in de parkeernorm dient vrijwel de hele kavel te worden verhard, waarbij zelfs een parkeerplek in de tuin van een appartement is gesitueerd. In de huidige situatie kan de voortuin ook geheel verhard worden. Echter dan blijft er sprake van een dorps karakter omdat er normaliter bij een woning slechts 1 of 2 voertuigen staan. In het ontwerpplan wordt dit in uitstraling anders omdat er tot maximaal 14 voertuigen dagelijks in het zicht staan.

1.4 De impact van de ontwikkeling op de omgeving te groot is

Tot slot, en in samenhang met de bovenstaande punten, leidt het programma van 9 appartementen tot een onevenredige belasting voor de direct omwonenden. Het gestapeld bouwen in 3 lagen zorgt voor

meer inbreuk op de privacy van direct omwonenden, met name door permanente inkijk. De toevoeging van 7 woningen, en dus meer huishoudens, zorgt voor een grotere kans op inkijk omdat er simpelweg meer mensen komen te wonen. Dit effect wordt versterkt doordat op de verdiepingen het hoofdverblijf plaats gaat vinden. In de huidige situatie zal de inkijk relatief beperkt zijn vanaf de bovenverdieping(en) omdat mensen normaliter het merendeel van de tijd op de begane grond (in de woon,- eetkamer en de tuin) verblijven. Hier komt bij dat het aantal benodigde parkeerplaatsen en bergingen ervoor zorgt dat er ook geen ruimte is te schuiven met het bouwblok. Dit maakt dat er geen alternatieven zijn dit effect te beperken. Vanwege de situering nabij de erfgrens pakt dit vooral voor het naastgelegen perceel Ebbinge Wubbenlaan 10 negatief uit.

2.1 Niet aan de voorwaarden om de maximale bandbreedte toe te passen wordt voldaan

De gemeenteraad motiveert in het besluit d.d. 8 september 2020 en in het verweerschrift dat, gelet op de hoge parkeerdruk in de omgeving en de kans dat op termijn andere doelgroepen gehuisvest kunnen worden, voor dit ontwerpplan de bovenste bandbreedte aangehouden dient te worden. Naar aanleiding van de overwegingen in de tussenuitspraak onder 5.3 heeft de gemeenteraad Sweco opdracht gegeven ook de verkeers- en parkeersituatie te onderzoeken. Concreet is gevraagd: *Bent u van oordeel dat bij de berekening van de parkeerbehoefte van het door woonstichting VechtHorst aangevraagde plan van het hoogste parkeerkengetal moet worden uitgegaan?*

Sweco concludeert dat dit niet het geval is. Het ontwerpplan voldoet niet aan de voorwaarden om de hoogste parkeernorm te hanteren. De gemiddelde bandbreedte is van toepassing. Nu het plan voorziet in 14 parkeerplaatsen voldoet de ontwikkeling aan de Nota parkeerkengetallen, het gemeentelijk beleid. De raad erkent dat het onderzoek conform opdracht is uitgevoerd en dat de gemiddelde bandbreedte van toepassing is op deze ontwikkeling.

2.2 Parkeerplaatsen zijn verkeersveilig te gebruiken

Aanvullend heeft de gemeenteraad Sweco gevraagd of alle parkeerplaatsen verkeersveilig te gebruiken zijn. Doel van deze vraag is om te onderzoeken of de twee achterste parkeerplaatsen, gelet op de nabije erfgrens, wel dusdanig te gebruiken zijn dat er op het terrein zelf gekeerd kan worden. Voorkomen moet worden dat auto's achterwaarts de Ebbinge Wubbenlaan op moeten rijden om van het perceel te raken. Sweco heeft dit onderzocht en concludeert dat alle (reguliere en gehandicapten) parkeerplaatsen, en de rijbaan, voldoen aan de landelijke richtlijnen. Er worden geen problemen verwacht ten aanzien van de verkeersveiligheid. De raad neemt dit advies over.

3.1 Op andere wijze ook voorzien wordt / kan worden in de te dienen doelen

Het doel van het ontwerpplan is te voorzien in 9 sociale huurwoningen voor ouderen nabij het centrum. De gemeenteraad benadrukt in de motivering van het besluit d.d. 8 september 2020 dat de noodzaak om sociale huurwoningen te realiseren in Staphorst breed wordt gedragen. Echter mits passend in de directe omgeving.

De gemeenteraad is met VechtHorst in gesprek geweest om te bespreken of alternatieven (bijvoorbeeld minder woningen en/of 2 bouwlagen) mogelijk zijn. Dit bleek helaas vanuit VechtHorst niet mogelijk. De raad dient daarom op het voorliggende ontwerpplan te beslissen en oordeelt vanwege de punten onder 1.1 t/m 1.4 dat een complex van 9 appartementen, in 3 bouwlagen, met bijbehorend parkeerterrein niet past op deze kavel.

Kanttekeningen
Geen.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
Geen.

Uitvoering
De gemeenteraad heeft d.d. 8 september 2020 met de weigering het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen 2016, partiële herziening Ebbinge Wubbenlaan 12-14' vast te stellen niet conform raadsvoorstel besloten. De Afdeling draagt in de tussenuitspraak de raad op om de gebreken in het genomen raadsbesluit te herstellen dan wel in plaats daarvan een gewijzigd of een nieuw besluit te nemen. In het proces is er daarom voor gekozen het raadsvoorstel niet door het college van B&W te (laten) verzorgen, maar vanuit de gemeenteraad zelf de besluitvorming voor te bereiden. Met de voor dit plan aangewezen fractiewoordvoerders hebben meerdere overleggen plaatsgevonden. Gezamenlijk is de opdracht aan Sweco voorbereid/opgesteld en zijn de conclusies besproken.

Communicatie
In de tussenuitspraak is bepaald dat de gemeenteraad zelf de opdracht uitvoert en de uitkomst hiervan aan de Afdeling en ander andere partijen mee deelt. Dit besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3:4 van de Awb te worden voorbereid.

Mocht de raad niet conform voorstel besluiten, en toch een gewijzigd of nieuw besluit nemen, dan dient dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt en mede te worden gedeeld. Dit houdt in dat publicatie in het Gemeenteblad, de Staphorster en verwerking op ruimtelijkeplannen.nl dient plaats te vinden.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken
1. Raadsbesluit d.d. 8 september 2020 en nadere motivering (o);
2. Beroepsschrift woonstichting VechtHorst d.d. 17-11-2020 (o);
3. Verweerschrift gemeenteraad d.d. 23-03-2021 (o)
4. Tussenuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 28-12-2022 (o);
5. Adviesrapport Sweco d.d. 15-06-2023 (o)

Namens burgemeester en griffier van de gemeente Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

S. Voortman , griffier.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z36196

gelezen het voorstel van het presidium d.d. 15 juni 2023.

Gelet op:

het raadsbesluit d.d. 8 september 2020 inzake het ontwerpbestemmingsplan ‘Staphorst Dorp-Rouveen 2016, partiële herziening Ebbinge Wubbenlaan 12-14’, inclusief de nadere motivering door de raad;

het beroepsschrift van VechtHorst d.d. 17 november 2020;

het verweerschrift namens de gemeenteraad d.d. 24 maart 2021;

de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 28 december 2022;

het rapport van Sweco, Verkeerskundige en stedenbouwkundige beoordeling Ontwikkeling van VechtHorst, d.d. 15-06-2023;

B E S L U I T:

1. De gebreken in het raadsbesluit ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet te herstellen door nader te motiveren dat het plan stedenbouwkundig zo afwijkt van de omgeving dat dit niet in verhouding staat tot de met het ontwerpplan te dienen doelen;
2. De gebreken in het raadsbesluit ten aanzien van de parkeerbehoefte niet te herstellen en te erkennen dat de gemiddelde bandbreedte alhier van toepassing is.
3. Het raadsbesluit d.d. 8 september 2020, en dus de weigering om het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp-Rouveen 2016, partiële herziening Ebbinge Wubbenlaan 12-14’ (met de identificatiecode NL.IMRO.0180.1102019002-VS01) vast te stellen, in stand te houden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 27-06-23

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman , griffier