Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Fysieke Leefomgeving**	Behandelend ambtenaar: [redacted]	Telefoonnummer: [redacted]	Paraaf manager: [redacted]	Registratienummer: **ADV/23 - 17484**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH23/017022**
Datum: **29 januari 2024**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: **5**

Onderwerp:
Innemen standpunt vooroverleg Gemeenteweg 375b/379a te Staphorst

Te behandelen in college B&W: 06-02-24
Beslissing college B&W:
1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek om 1 vrijstaande woning te bouwen aan de Gemeenteweg 375b te Staphorst en 2 bouwblokken met in totaal 2 of 3 wooneenheden te bouwen aan de Gemeenteweg 379a te Staphorst.

Advies:
1. Een negatief standpunt innemen over het verzoek om 1 vrijstaande woning te bouwen aan de Gemeenteweg 375b te Staphorst en 2 bouwblokken met in totaal 2 of 3 wooneenheden te bouwen aan de Gemeenteweg 379a te Staphorst.

Bijlage:
1. Advies Omgevingskamer Gemeenteweg 375b en 379a te Staphorst, d.d. 22-1-2024 (O);
2. QuickScan Gemeenteweg 375b en 379a te Staphorst, d.d. 6-12-2023 (O);
3. Schetsplan Gemeenteweg 375b en 379a te Staphorst, d.d. 6-12-2023 (O);
4. Verslag burgerparticipatie, d.d. 4-1-2024 (NO);
5. Toelichting verslag burgerparticipatieformulier, d.d. 4-1-2024 (NO).

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Op 7 juli 2023 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor de bouw van 1 vrijstaande woning op het perceel aan de Gemeenteweg 375b te Staphorst en 2 vrijstaande woningen op het perceel aan de Gemeenteweg 379a te Staphorst. Na de behandeling in de Omgevingskamer op 4 september 2023 is besloten het plan op onderdelen aan te passen.
Op 6 december 2023 is een nieuw verzoek om vooroverleg ontvangen. Samengevat wil de initiatiefnemer nu ter compensatie voor het slopen van bedrijfsgebouwen aan de Gemeenteweg 379a op dit perceel 2 bouwblokken met in totaal 2 of 3 wooneenheden bouwen en op het perceel aan de Gemeenteweg 375b 1 nieuwe vrijstaande woning bouwen. De bedrijfswoning op het perceel aan de Gemeenteweg 379a blijft gehandhaafd.

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

De Omgevingskamer heeft het eerste plan op 4 september 2023 behandeld en heeft daar negatief over geoordeeld. Het tweede plan is op 22 januari 2024 behandeld. De Omgevingskamer is daarbij wederom tot een negatief advies gekomen.

Argumenten
1.1 | De Omgevingskamer geeft een negatief advies
Als compensatie voor het slopen van bedrijfsgebouwen aan de Gemeenteweg 379a kunnen er volgens het Rood voor Roodbeleid maximaal 2 nieuwe woningen gerealiseerd worden. De Omgevingskamer ziet onvoldoende aanleiding om 1 of 2 extra woningen toe te staan. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een extra inspanning die in landschapsverbetering resulteert.
Het bouwen van een woning op het perceel aan de Gemeenteweg 375b is vanuit ruimtelijk perspectief niet wenselijk. Het is van belang dat het landelijke 'open' karakter in het gebied gehandhaafd wordt. Ook heeft de realisatie van deze woning nadelige gevolgen voor het functioneren van de monumentale molen achter het restaurant De Groene Lantaarn. Deze zal de vrije windtoevoer beperken.
Wat de bouw van woningen op het perceel aan de Gemeenteweg 379a betreft, is het aannemelijk dat deze bij realisatie de bedrijfsvoering van de nabijgelegen vleeskalverhouderijen in gevaar brengt. De initiatiefnemer heeft onvoldoende aangetoond dat de toegestane waarden omtrent geur voor het realiseren van een gezond woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe woningen niet worden overschreden.
Tot slot vindt de Omgevingskamer, gelet op de cijfers uit het recente woonbehoefteonderzoek, het niet wenselijk om op deze locatie nieuwe woningen in het duurdere segment te realiseren.

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

1.2 | Het College wijkt af van het advies en besluit positief op basis van onderstaande argumenten

- Het stoppen van de intensieve varkenshouderij verbetert het woon- en leefklimaat rond de planlocatie in hoge mate en heeft een positief effect op mogelijkheden voor recreatie en toerisme in de directe omgeving; De vrijstaande woning aan de Gemeenteweg 375b en de 2 bouwblokken aan de Gemeenteweg 379a zijn ruimtelijk gezien op de meest logisch denkbare manier ingepast;
- Het bouwen van extra woningen voorziet in de grote woningbehoefte in de gemeente;
- Er worden voldoende mogelijkheden gezien om middels berekeningen of computersimulaties aan te tonen dat het realiseren van nieuwbouw geen nadelig effect heeft op de vrije windtoevoer van de monumentale molen.

Toelichting

Kanttekeningen
Het innemen van een negatief standpunt zorgt ervoor dat er geen nieuwe woningen toegevoegd worden en dat de varkenshouderij aan de Gemeenteweg 379a blijft bestaan.

Risico's
Geen.

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

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

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt.

Raad
Het advies wordt niet voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd, aangezien het een negatief standpunt betreft.