Verslag Omgevingskamer

Gemeenteweg 282 te Staphorst

Zaaknummer : Z/STH21/013574

Classificatie van het plan
Professional Categorie (CPOS) : 2
Toetsen : ja
Soort procedure (indien van toepassing) : BP

Beschrijving situatie : Initiatiefnemer verzoekt om achter de woning aan de Gemeenteweg 282 een nieuwe dubbele woning toe te voegen op basis van het Open plekken beleid. Op verzoek van omwonenden wordt het hoofdgebouw zover als beleidsmatig mogelijk naar achteren geplaatst. Kernvraag is of de nieuwbouw het 4e of 5e woongebouw aan de steeg wordt nu de voorste woning zelfstandig ontsluit op de Gemeenteweg.

Kanttekeningen : Er is in 2008, 2014 en 2016 eerder verzocht om tot invulling van deze open plek te komen. Hierbij is tot driemaal toe besloten dat het toevoegen van een nieuw hoofdgebouw leidt tot het 5e woongebouw aan de steeg.

Behandeling in eerste termijn door Omgevingskamer
Datum behandeling : 17 mei 2021
Aanwezige leden : Vaste leden (voorzitter, sr RO en Het Oversticht) + [redacted]behandelaar)

☐ Provincie :
☒ Waterschap : vooraf afgemeld. Ingestemd met Watertoets
☐ Veiligheidsregio :
☒ Omgevingsdienst : [redacted]

Uitkomst Omgevingskamer : **De Quikscan is in overleg teruggenomen**

Inhoudelijke opmerkingen
Tijdens de behandeling van de Omgevingskamer zijn punten besproken die niet, of onvoldoende, in de Quickscan naar voren kwamen. Normaliter neemt initiatiefnemer (en zijn professional) het verzoek dan terug om aanvullingen te doen. In overleg is nu besloten dat de Kamer de kernvraag inhoudelijk behandeld en indien nodig alsnog gelegenheid tot aanvulling biedt.

Inhoudelijk oordeelt de Kamer dat het verzoek leidt tot het 5e hoofdgebouw aan deze steeg. Het open plekken beleid voorziet hier niet in. Vanuit EPOS staan we open voor nieuwe inzichten mits goed onderbouwd. In dit kader heeft professional tijdens de behandeling punten ingebracht die kunnen wijzen op een uitzonderlijke situatie (vorm steeg, verkaveling en ontsluiting percelen). Er wordt gelegenheid geboden deze punten nader te onderbouwen in de Quickscan. Pas dan volgt de integrale afweging leidend tot het advies Omgevingskamer.

Open plekken beleid – hoofgebouwen aan steeg
In 2008, 2014 en 2016 is geconcludeerd dat bij toevoeging van een extra hoofdgebouw aan deze zijde van de steeg sprake is van het 5e hoofdgebouw aan steeg. Het Open plekken beleid is hierin anno 2021 niet gewijzigd. De verkaveling maakt iedere (woon)boerderij onderdeel van een slag met daaraan gekoppeld ligging aan een steeg zodra er meerdere hoofdgebouwen achter elkaar zijn. Hierbij wordt specifiek gesproken over ligging van de hoofdgebouwen aan de steeg. De wijze van ontsluiten wordt dus niet als bepalende factor benoemd. Vanuit deze gedachte komt de Omgevingskamer tot de conclusie dat de voorste woning, Gemeenteweg 278, uitsluitend aan de onderhavige steeg kan worden toegerekend en daarmee de 1e in lijn vormt. Dit ondanks dat deze woning zelfstandig ontsluit op de Gemeenteweg. Een conclusie die wordt onderbouwd door het feit dat achterliggend grasland wel ontsluit op deze steeg en de steeg op dezelfde kadastrale kavel als deze woning is gelegen.

Afwijkende steeg – situering hoofdgebouwen
Tijdens de behandeling bracht professional naar voren dat de steeg achter Gemeenteweg 278 een onlogische knik maakt en zich ter hoogte van nummer 272 en 282 in tweeën splitst. Hiermee zou de verkeersdruk per steeg een stuk minder zijn. De Kamer volgt deze uitleg, maar stelt dat dit niet geldt voor het 1e deel van de steeg tussen nummer 268 en 278. Vandaar dat op dit punt om een nadere onderbouwing van dit aspect wordt gevraagd (in vergelijk met andere stegen).

Daarnaast benoemt professional dat het laatste hoofdgebouw aan de steeg, Gemeenteweg 284, van oudsher vrij ver naar achteren ligt. Zeker ten opzichte van hetgeen gangbaar is aan stegen (dwarswegen niet mee gerekend). Ruimtelijk gezien zijn hierdoor voldoende kansen om het extra hoofdgebouw kwalitatief goed in te passen zonder dat dit tot onevenredige verharding, verkeers- en parkeerdruk leidt. Of dit voldoende is om van een bijzondere situatie te spreken is nu vanuit ruimtelijke kwaliteit onvoldoende gemotiveerd in de Quickscan. Hier komt bij dat dan ook nu al invulling moet worden gegeven aan de vereiste extra inspanning qua ruimtelijke kwaliteit nu de woning op meer dan 20 meter afstand van de voorliggende bebouwing komt. Overigens dient hier het maximum van 30 meter aangehouden te worden (op tekening staat nu 30,6 m), tenzij overtuigend onderbouwd wordt dat de overschrijding mogelijk zou moeten zijn.

In de Omgevingskamer is afgesproken dat de Kamer de kernvraag (is er sprake van het 4e of 5e hoofdgebouw?) wel behandelt en nadien de initiatiefnemer (professional) alsnog in gelegenheid stelt de Quickscan aan te vullen.

Conclusie
De Kamer stelt vast dat het gewenste bouwplan leidt tot het 5e hoofdgebouw aan steeg en biedt ruimte het verzoek nader te onderbouwen. Wel benadrukt de Kamer dat dit nog niets zegt over de uiteindelijke uitkomst, lees het advies Omgevingskamer. Pas tijdens de volgende behandeling in de Omgevingskamer wordt ook de principiële vraag, of er incidenteel omstandigheden kunnen bestaan om meer dan 4 hoofdgebouwen aan een steeg toe te staan, integraal meegewogen. Dat leidt tot een advies dat voor bestuurlijke besluitvorming aan het college van B&W, en bij een positief standpunt van het college aan de gemeenteraad, wordt voorgelegd.

Vervolg
In principe wordt een termijn van 4 weken gehanteerd voor het aanleveren van een aangepaste Quickscan. In dit geval uiterlijk 18 juni 2021. Mocht deze termijn niet voldoende zijn, kan in overleg met de zaakbehandelaar een afwijkende termijn worden afgesproken. De aangepaste Quickscan wordt te zijner tijd opnieuw in de Omgevingskamer besproken.

Datum gespreksverslag : 21 mei 2021

Voorzitter Omgevingskamer

