Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 22-11-22
Kenmerk: ADV/22 - 16719
Zaaknr: Z/STH21/015412
Datum voorstel: 18-10-2022
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: mevr. E. Pepping

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een bedrijfswoning met mogelijkheid tot inwoning op het perceel Berkenstouwe 3 te Staphorst

---

Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een bedrijfswoning met mogelijkheid tot inwoning op het perceel Berkenstouwe 3 te Staphorst;
2. direct na ter inzage legging, onder voorwaarde dat geen zienswijzen zijn ingediend en/of geen wijzigingen op de aanvraag worden aangebracht door de initiatiefnemer, de definitieve verklaring van geen bedenkingen als hamerstuk af te geven.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf met de mogelijkheid tot inwoning van een zoon aan de Berkenstouwe 3 te Staphorst.

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De bouw van een bedrijfswoning met mogelijkheid tot inwoning is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 5.2.b onder 3 is opgenomen dat de minimale afstand van een bedrijfswoning tot de weg meer dan 20 meter moet bedragen, aan deze regel kan niet worden voldaan. Aangevraagd is een afstand van 13,80 meter tot de weg.
Een tweede strijdigheid is het realiseren van inwoning. Artikel 5.1 onder g geeft aan dat het wonen in een bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan, waarbij het aantal bedrijfswoningen per agrarisch bedrijf ten hoogste één zal bedragen. De (bedrijfs)woning is dusdanig ontworpen dat het hoofd-gebouw visueel één bedrijfswoning blijft, maar dat er twee huishoudens gevoerd kunnen worden als inwoning-situatie voor bedrijfsovername. De vorm van inwoning is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

De bouw van de bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf kan mogelijk worden gemaakt via een Wabo-projectbesluit. Voorwaarde hierbij is dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Aan deze voorwaarden is voldaan.

Argumenten

1.1 | De aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de ruimtelijke onderbouwing zijn onder andere de planbeschrijving, toetsing aan het beleid, de afweging van de milieuaspecten en de toetsing van de uitvoerbaarheid opgenomen. Voor deze punten verwijzen wij u dan ook graag naar bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Hierin is onder andere onderbouwd dat de ontwikkeling mogelijk is binnen de omgeving en andersom geredeneerd geen hinder veroorzaakt voor omliggende percelen / bedrijven. Daarnaast zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Samengevat kan gesteld worden dat de bouw van een nieuwe bedrijfswoning met mogelijkheid tot inwoning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 | De overlegpartners zijn akkoord.
Voor een Wabo-projectbesluit wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. Dit betekent onder andere dat vooroverleg moet worden gevoerd met de provincie en het waterschap. Beide hebben ingestemd met de bouw van een nieuwe bedrijfswoning.

2.1 | Dit levert tijdwinst op in de procedure.
Nadat u de ontwerp vvgb heeft afgegeven wordt deze samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Hierna wordt een definitief besluit op de aanvraag genomen. Hierbij moet eveneens een definitieve vvgb afgegeven worden. U wordt voorgesteld om de definitieve vvgb direct als hamerstuk te agenderen indien:

- geen zienswijzen zijn ingediend;
- het project niet gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpplan.

Hierdoor kan tijdswinst behaald worden in de procedure.

Wordt tijdens de terinzagelegging een zienswijze ingediend, dan wordt deze inhoudelijk beoordeeld. De voorgestelde versnelling blijft dan achterwege. Het inhoudelijk beantwoorden van de zienswijze vraagt immers een goede, zorgvuldige belangenafweging. De zienswijze en definitieve vvgb worden dan via een collegebesluit eerst opiniërend en de daarna besluitvormend aan uw raad voorgelegd.

Kanttekeningen
Geen

Keuze en effect
De bouw van een nieuwe bedrijfswoning met mogelijkheid tot inwoning aan de Berkenstouwe 3 te Staphorst mogelijk maken.

Beleid- en regelgeving
Het van toepassing zijnde beleid is verwoord in bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
Medewerking verlenen aan de aanvraag heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Alle kosten, waaronder eventuele planschade, komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Verder worden voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en de te voeren procedure leges in rekening gebracht.

Uitvoering
De ontwerp vvgb wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan iedereen de stukken bekijken, vragen stellen en indien nodig een zienswijze indienen. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt via een publicatie in de Staphorster, het (digitale) Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De initiatiefnemer krijgt persoonlijk bericht van elke stap in de procedure.

Communicatie
Zie kopje: ‘Uitvoering’.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken
1. Ruimtelijke onderbouwing Berkenstouwe 3 te Staphorst (o)
2. Situatietekening Berkenstouwe 3 te Staphorst (o)
3. Bouwtekening Berkenstouwe 3 te Staphorst (o)
4. Ontwerp omgevingsvergunning Berkenstouwe 3 te Staphorst (o)

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.