Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Fysieke Leefomgeving**	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:	Paraaf manager:	Registratienummer: **ADV/23 - 17512**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH23/017124**
Datum: **25 september 2023**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: **7**

Onderwerp:
Innemen standpunt vooroverleg Oude Rijksweg te Rouveen, perceel tussen 460-A1 en 462A.

Te behandelen in college B&W: 03-10-23
Beslissing college B&W:

1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek om op de open plek aan de Oude Rijksweg te Rouveen tussen de nummers 460-A1 en 462A twee vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kapwoningen te bouwen, mits er bij de nadere uitwerking wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:- In overleg met Het Oversticht komen tot een geoptimaliseerde stedenbouwkundige inpassing;
   - Qua beeldkwaliteit, in overleg met Het Oversticht, aansluiten bij de woningen aan de Oude Rijksweg.

Advies:

1. Een positief standpunt innemen over het verzoek om op de open plek aan de Oude Rijksweg te Rouveen tussen de nummers 460-A1 en 462A twee vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kapwoningen te bouwen, mits er bij de nadere uitwerking wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   - In overleg met Het Oversticht komen tot een geoptimaliseerde stedenbouwkundige inpassing;
   - Qua beeldkwaliteit, in overleg met Het Oversticht, aansluiten bij de woningen aan de Oude Rijksweg.

Bijlage:

1. Verslag Omgevingskamer, d.d. 4-4-2022(O);
2. Advies Omgevingskamer, d.d. 19-9-2022(O);
3. Advies Omgevingskamer, d.d. 18-9-2023 (O);
4. QuickScan, d.d. 21-7-2023 (O);
5. Tekening erfinrichtingsplan, d.d. 20-7-2023 (O);
6. Tekening ontwikkelingsplan, d.d. 20-7-2023 (O);
7. Verslag burgerparticipatie, d.d. 21-7-2023 (NO).

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Op 21 juli 2023 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor een initiatief op de open plek aan de Oude Rijksweg te Rouveen tussen de nummers 460-A1 en 462A. Samengevat wil de initiatiefnemer op deze locatie twee vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kapwoningen bouwen.

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 18 september 2023 behandeld en heeft een positief advies gegeven.

Argumenten
1.1 | De Omgevingskamer geeft onder voorwaarden een positief advies
Het plan dat voorligt voldoet niet aan de voorwaarden die in de beleidsnotities 'Transformatie locaties aan de Streek' en 'Open plekken Staphorst, 5e wijziging' genoemd worden. Desondanks vindt de Omgevingskamer het bouwen op de planlocatie aanvaardbaar. Het voorzien in de grote woningbehoefte speelt daarbij een belangrijke rol. Gezien de nieuwe grote woningbouwontwikkeling Rouveen-Zuid, die direct grenst aan de planlocatie, wordt het open karakter van de planlocatie in de nabije toekomst anders. Van een open plek is straks niet echt sprake meer. Deze nieuwe ontwikkeling kan het bebouwingslint langs de Oude Rijksweg versterken.

Het plan is voor de Omgevingskamer akkoord, mits er bij de nadere uitwerking wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- In overleg met Het Oversticht komen tot een geoptimaliseerde stedenbouwkundige inpassing;
- Qua beeldkwaliteit, in overleg met Het Oversticht, aansluiten bij de woningen aan de Oude Rijksweg.

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
Er kan medewerking worden verleend aan het plan 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.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt.

Toelichting

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.