

## APPENDIX “OPEN PLEKKEN BELEID”

### Verduidelijking voorwaarde aantal bouwlocaties per jaar

#### 1 Inleiding

In de beleidsnotitie ‘Open Plekken Staphorst, 5<sup>e</sup> wijziging’ is in paragraaf 6.4 de volgende bepaling opgenomen:

“Het lint is geleidelijk gegroeid naar haar huidige omvang. Het opvullen van open plekken dient dan ook geleidelijk te gebeuren, om het historische karakter van het beschermd dorpsgezicht te behouden. In dat verband wordt dan ook gesteld dat:

- Het aantal te bebouwen locaties op maximaal 5 per jaar wordt gesteld.
- De aanvragen worden afgehandeld op volgorde van binnenkomst.
- Gelet op de geleidelijke groei van het bebouwingslint mag er binnen twee jaar na formele vergunningverlening voor invulling van een open plek geen nieuwe woning gerealiseerd achter de vergunde (dubbele) woning.”

#### *Nota Belvédère*

De gedachte achter het open plekken beleid om het aantal bouwlocaties beperkt te houden is dat we het lint in ruimtelijke zin beperkt en geleidelijk willen laten groeien om daarmee het historisch karakter van het beschermd dorpsgezicht te behouden. De basis hiervoor vloeit rechtstreeks voort uit de **Nota Belvédère “Staphorst een eigen wereld”** uit juni 2004. Deze door de raad vastgestelde nota is de basis geweest voor (onder andere) het opgestelde open plekken beleid.

#### Enkele citaten:

(pagina 67): “Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van nieuwe woningen. Daarmee is niet iedere ‘open’ locatie automatisch een ‘bouwlocatie’. De nieuwbouw dient zich echter nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble.”

(pagina 68): “Geleidelijke groei:

Staphorst is geleidelijk gegroeid. Af en toe werd er weer een boerderij aan de streek toegevoegd. Deze geleidelijke groei, waarbij iedere boerderij zijn ‘eigen’ aardigheden kent, is bepalend voor het beeld van de streek. Dat betekent dat waar men al in of achter het lint wil bijplaatsen, dit altijd via een geleidelijke en individuele ontwikkeling zal moeten plaatsvinden.”

In 2017 zijn er een 8 a 9 tal locaties waarvoor een procedure (bestemmingsplan of uitgebreide procedure Wabo met al dan niet verklaring van geen bedenking door de raad) gereed komt voor een open plek woning.

Verder zijn er nog  $\pm$  8 verzoeken in een voorfase (principeverzoek of conceptaanvraag). De uitkomst van deze verzoeken is nog onder voorbehoud, maar indien we positief zijn dan is de verwachting dat deze niet eerder dan in 2018 in de formele procedure gaan.

De vraag is hoe het aantal van 8 a 9 zich verhoudt tot het open plekken beleid waarin staat vermeld dat het aantal te bebouwen locaties op maximaal 5 per jaar wordt gesteld. Dit is de aanleiding geweest om een appendix op te stellen om een en ander te verduidelijken.

Verder is de doelstelling van deze appendix om duidelijkheid te verschaffen over het hanteren van de voorwaarde maximaal 5 te bebouwen open plekken per jaar: het college wil graag de vrijheid kunnen gebruiken licht af te kunnen wijken van het absolute getal vijf, in het licht van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid zoals deze is beschreven in de Nota Belvédère.

## 2 Aantallen door de jaren heen

In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt hoeveel bestemmingsplannen (dan wel 'projectbesluiten') er per jaar zijn vastgesteld op basis van het open plekken beleid. Er is gekeken naar het aantal vastgestelde bestemmingsplannen of vastgestelde projectbesluiten omdat dit een directe bouwtitel oplevert. Soms komt het bij bestemmingsplannen voor dat op een veel later tijdstip nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd. Dat laat onverlet dat, zolang er geen dergelijke aanvraag ligt, het bouwrecht blijft gelden. Voor projectbesluiten geldt dit in mindere mate, omdat het bouwdeel vrijwel altijd direct meegenomen wordt in de aanvraag omgevingsvergunning. Bestemmingsplannen en verleende projectbesluiten worden immers niet ingetrokken.

Opgemerkt dient te worden dat het gaat om het aantal *locaties*, niet om het aantal woningen dat wordt gebouwd.

### *Start open plekken beleid tot evaluatie (maart 2014)*

In maart 2014 heeft een evaluatie plaatsgevonden van het 'open plekken beleid' tot dan toe. Beoordeeld is onder meer of aan genoemde voorwaarde kon worden voldaan. Dat bleek het geval: gemiddeld was sprake van 3 bebouwde locaties per jaar in de periode 2007-2013.

### *Periode 2014 - 2016*

In deze periode zijn per jaar het volgende aantal procedures gereed gekomen:

2014: 1

2015: 3

2016: 4

### *Periode 2017*

In 2017 zijn meerdere locaties waarvoor een procedure partiële herziening van het bestemmingsplan is afgerond of nog loopt, dan wel dat dit een uitgebreide procedure omgevingsvergunning betreft ('projectbesluit' met al dan niet een verklaring van geen bedenking door de raad).

Het gaat om de volgende plannen (volgordelijk):

- omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) bouw open plek achter Gemeenteweg 208 bij collegebesluit d.d. 27 januari 2017 (onherroepelijk);
- omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) bouw open plek Oude Rijksweg 114b bij collegebesluit d.d. 7 maart 2017 (onherroepelijk).
- vaststelling bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 430" bij raadsbesluit van 28 maart 2017 (onherroepelijk);
- vaststelling bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 489" bij raadsbesluit van 18 april 2017; (nog niet onherroepelijk, beroepstermijn loopt vanaf 31 mei 2017);
- vast te stellen bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Vlakkenweg 3/5" (als ontwerp ter inzage gelegen vanaf 12 oktober 2016);
- vast te stellen bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening G'weg 277" (als ontwerp ter inzage gelegen vanaf 29 maart 2017);
- omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) Oude Rijksweg 311 (als ontwerp ter inzage gelegen vanaf 5 april 2017)

Naar verwachting wordt dit jaar nog een tweetal plannen daaraan toegevoegd (achter ORW 138 en wellicht achter ORW 404). In totaal dus 8 a 9.

### 3 Gemiddeld aantal per jaar

De praktijk leert dat sommige procedures snel verlopen, andere weer langzamer. Dat ligt vaak aan factoren als overleg met buurtbewoners, overleg tussen gemeente en initiatiefnemer over het bouwplan dan wel erfinrichtingsplan, zienswijzen en beroepschriften in de procedure, etc. Ook ligt er een directe relatie tussen het open plekken beleid en het geurbeleid. Het geurbeleid is een aantal keren aangepast. Dit geldt ook voor het open plekken beleid zelf. In afwachting daarvan zijn aanvragen destijds tijdelijk 'on hold' gezet, dan wel hebben initiatiefnemers gewacht met het indienen van een verzoek. Daarbij ontstonden als het ware in de tijd gezien kleine 'stuwmeertjes'. Verder heeft ook de crisis wellicht een rol gespeeld zodat er in deze periode (grofweg 2012-2015) minder aanvragen zijn geweest.

Al met al heeft dit ertoe geleid dat het college altijd het aantal van maximaal 5 per jaar *gemiddeld* heeft genomen. Zodoende is er *bestuurlijke ruimte* om het ene jaar wat meer toe te staan, en in het andere jaar lagere aantallen.

Verder speelt een rol dat een initiatiefnemer niet de dupe zou mogen worden van het feit dat een procedure lang duurt, en dat daardoor hij/zij toevallig (in volgordelijke zin) de '6<sup>er</sup>' zou zijn, en

daardoor zou moeten wachten op het navolgende jaar. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als andere procedures, die later zijn begonnen, eerder zijn afgerond dan deze '6<sup>er</sup>'. Dus ook hierom is altijd het aantal van 5 gemiddeld genomen.

**Via de weg van deze appendix mag het aantal van maximaal 5 per jaar aldus gelezen worden dat dit *gemiddeld per jaar* geldt over de periode waarin dit beleid van kracht is.**

#### 4 'Volgorde van binnenkomst'

In het beleid zoals dat in 2006 is vastgesteld, is vermeld dat de aanvragen op volgorde van binnenkomst worden behandeld. Dit is altijd blijven staan in de notitie. In de praktijk heeft dit punt echter weinig praktische betekenis gehad. 'Aanvragen' beginnen vrijwel altijd met een principeverzoek/conceptaanvraag dat wordt ingediend, en nooit een 'formele aanvraag'. Indien de beoordeling van principeverzoeken wordt gekoppeld aan het punt van maximaal 5 per jaar (met andere woorden: er worden maximaal 5 verzoeken per jaar in behandeling genomen, en de '6<sup>er</sup>' moet wachten tot het volgende jaar), dan leidt enkel het feit dat de meerderheid wordt afgewezen (bron: evaluatie maart 2014) er toe dat niet meer dan 2 verzoeken per jaar een bouwtitel krijgen. De afwijzing kan zoals bekend door milieuredenen zijn of niet voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden. Een koppeling tussen beide is dus niet logisch te noemen.

Verder worden zoals vermeld procedures (van principeverzoek/conceptaanvraag tot aan definitief bestemmingsplan) uitgespreid over meerdere jaren zodat niet meer duidelijk is wie nu het eerst kwam om te 'malen'. Daarbij speelt ook nog een rol dat initiatiefnemers een jaar de tijd krijgen om een vervolg te geven aan een positieve principe-uitspraak. Vaak wordt deze tijd benut om het plan financieel rond te krijgen, dan wel met de familie om tafel te gaan, bijvoorbeeld als het gaat om een perceel grond dat van eigendom wisselt. Ook dit proces verschilt van elkaar.

Kortom, de volgorde van binnenkomst van een verzoek is in feite niet meer relevant omdat de verzoeken in de tijd bezien als het ware 'uitwaaiëren'.

Voorgesteld wordt om, met inachtneming van voorgaande, genoemd punt toch te laten staan om alleen in een uitzonderlijk geval te gebruiken. Dan kan het gaan om een theoretische toekomstige situatie waarbij er twee plannen 'strijden' om een laatste bouwrecht. Dan kan de volgorde van binnenkomst in dat geval leidend zijn. Dit zal zich met de uitleg 'gemiddeld maximaal 5 per jaar' vooralsnog niet op korte termijn voordoen nu uit de cijfers blijkt dat het beleid niet maximaal benut is de afgelopen 11 jaar.

**Via de weg van deze appendix mag het principe van 'volgorde van binnenkomst' aldus gelezen worden dat dit praktisch gezien weinig betekenis heeft en enkel in uitzonderlijke gevallen leidt tot toepassing.**

#### 5 Status appendix

Dit document wordt als appendix toegevoegd aan het open plekken beleid en wordt geacht daarvan deel uit te maken (beleidsregel in de zin van de Algemene wet bestuursrecht). De appendix wordt tevens gepubliceerd in huis-aan-huis blad De Staphorster en op de website.