

Afdeling: Fysieke Leefomgeving (FL)	Behandelend ambtenaar: [REDACTED]	Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder	
Zaaknummer: Z/STH26/060745	Documentnummer: ADV200997245	Datum: 1 juni 2026	Aantal bijlagen: 5
Paraaf manager: [REDACTED]	Paraaf jur. adviseur: N.v.t.	Paraaf fin. adviseur: N.v.t.	Paraaf comm. adviseur: Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Onderwerp: Collegeadvies Ebbingewubbenlaan 12 + 14			
Te behandelen in college B&W: 16-06-26 Beslissing college B&W: 1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek om zes beneden-boven woningen te realiseren aan de Ebbingewubbenlaan 12 + 14 te Staphorst.			
Advies: 1. Een positief standpunt innemen over het verzoek om zes beneden-boven woningen te realiseren aan de Ebbingewubbenlaan 12 + 14 te Staphorst Bijlage: 1. Advies Omgevingskamer Ebbingewubbenlaan 12 + 14 te Staphorst (02-06-2026); 2. QuickScan Ebbingewubbenlaan 12 + 14 te Staphorst (07-04-2026); 3. Erfinrichtingsplan Ebbingewubbenlaan 12 + 14 te Staphorst (03-03-2026); 4. Overige bijlagen bij QuickScan Ebbingewubbenlaan 12 + 14 te Staphorst (1 pdf bestanden).			
Besluit openbaar		Ja	

Toelichting

Inleiding

Op 22 april 2026 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor de realisatie van zes beneden-bovenwoningen op het perceel Ebbinge Wubbenlaan 12 + 14 te Staphorst. Samengevat wil de initiatiefnemer de twee bestaande verouderde eengezinswoningen slopen en hier zes beneden-boven woningen terugbouwen. De woningen op de begane grond zijn bedoeld voor senioren, de woningen op de eerste verdieping zijn geschikt voor één- tot tweepersoonshuishoudens.

Het plan is in strijd met het omgevingsplan. Voor meer inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het plan verwijst ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan.

De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 1 juni 2026 behandeld en heeft een positief advies gegeven.

Argumenten

1.1 | De Omgevingskamer geeft een positief advies

De herontwikkeling van de locatie Ebbinge Wubbenlaan 12 en 14 biedt een concrete kans om invulling te geven aan de ambities uit de woonvisie en de prestatieafspraken met betrekking tot passende woningbouw voor specifieke doelgroepen. Op deze plek staan momenteel twee verouderde eengezinswoningen van woonstichting VechtHorst, die tijdelijk worden verhuurd en binnen de bestaande planologische mogelijkheden niet kunnen worden getransformeerd naar de beoogde situatie. Het voorliggende plan voorziet in de sloop van deze woningen en de realisatie van zes beneden-bovenwoningen, gericht op senioren en één- tot tweepersoonshuishoudens. Hiermee wordt aangesloten bij de behoefte aan compacte, levensloopgeschiktere woningen en wordt tegelijkertijd bijgedragen aan de bevordering van doorstroming op de woningmarkt. Het plan voorziet in parkeren op eigen terrein en een zorgvuldige inrichting van bergingen en afvalvoorzieningen, passend bij het type woningen. Hoewel de seniorenwoningen rollatortoegankelijk zijn, is bewust gekozen voor compacte woningen die minder geschikt zijn voor grotere huishoudens, in lijn met de beoogde doelgroep. Omwonenden zijn in een vroeg stadium betrokken en hebben overwegend positief gereageerd op het plan, waarbij aandachtspunten zoals zichtlijnen, parkeren en inrichting van het erf zijn meegenomen in het ontwerp. Deze zorgvuldige participatie en verdere uitwerking dragen bij aan een goede ruimtelijke inpassing en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Voor meer informatie verwijst 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

Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan medewerking worden verleend aan het plan. De initiatiefnemer kan deze procedure voorbereiden.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt.

Toelichting

Raad

Het advies wordt voor EPOS raadsconsultatie voorgelegd. In het vastgestelde adviesrecht wordt aangegeven dat, indien het gaat om een BOPA voor de bouw van meer dan 2 woningen (maar minder dan tien), de plannen als EPOS raadsconsultatie moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad, met optie tot agendering. De opiniërende bespreking geeft richting die het college in de overwegingen van de definitieve besluitvorming meeneemt.