Quickscan

Behorende bij een conceptaanvraag/aanvraag vooroverleg 'handelen in strijd regels RO'

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Open plek achter ORW 419a Rouveen
Locatie van het plan : achter ORW 419a Rouveen
Datum indiening : 13-6-2022
Datum aanvulling : 15-7-2022 / 15-11-2022

Contactgegevens aanvrager

Naam :
Adres :
Telefoonnummer :
E-mailadres :

Contactgegevens professional

Naam : Vestus bouwadvies
Telefoonnummer :
Emailadres :
Website : www.vestus.nl

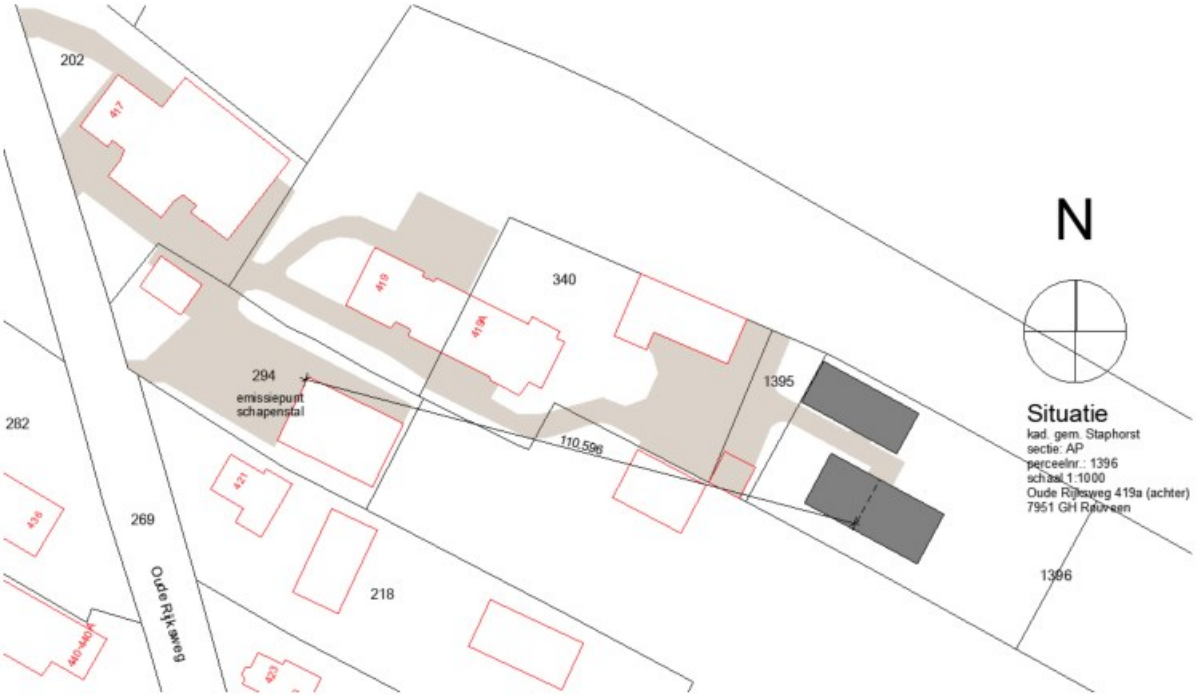
Openbaarheid

Aanvrager stemt ermee in dat de (inhoud van de) Quickscan openbaar mag zijn: ja/~~nee~~

Beschrijving van het plan

Beschrijving:

Het bebouwen van een open plek achter ORW419A



Gearceerde vlak is nieuwe woning met bijgebouw
Bron: kadaster

Eigenaar en initiatiefnemers zijn woonachtig in de voorgelegen boerderij op nr. 419a. Als zzp-er in de bouw is er de wens om een eigen woning voor zichzelf te bouwen. Wanneer medewerking aan dit plan kan worden gegeven dan kan een droom worden verwezenlijkt.

Plan is eerder in de omgevingskamer geweest, hierop is het plan aangevuld.
De belangrijkste aanvullingen zijn:
-bebouwingscontour
-opmerkingen mbt milieu.
De wijziging van de bouwvolumes zijn een voortvloeisel uit deze opmerkingen en verderop in de quickscan toegelicht.
De aanvullingen zijn cursief afgedrukt.

Aanvulling 2
Nadat het plan voor de 2e keer in de omgevingskamer is toegelicht blijven er naderhand nog enkele vragen/aandachtpunten open staan, deze worden op 21-10-2022 per mail ontvangen:
-kan voldaan worden aan een acceptabel woon en leefklimaat?
Ja, er spelen 2 belangrijke zaken; 1, is het agrarische bedrijf op nr. 417. Door Hoeve advies is in een berekening aannemelijk gemaakt dat de geurbelasting op de nieuw te bouwen woning voldoet aan de normen. 2, De afstand tot CZ zuivelfabriek is beperkt maar hier geld het gelijkheidsbeginsel; binnen

deze afstand zijn inmiddels meerdere nieuwe woningen gerealiseerd, hierbij is in het recente verleden een acceptabel woon en leefklimaat geaccordeerd. De geluidsbelasting vanuit de CZ is bekend, indien nodig kan hieraan gerekend worden welke maatregelen genomen moeten worden om tot een binnenklimaat te komen die voldoet aan de voorschriften. In de planvorming is de schuur verplaatst naar de zijde van de CZ zodat de woning meer in de "luwte" komt te staan.

-de planvorming betreft 2 schuren, waarvan 1 woning. De referentiebeelden ontbreken.
Het idee is een schuurwoning te realiseren met een bijgebouw. Beide krijgen een bij elkaar passende uitstraling zodat een ensemble ontstaat. Een impressie van de uitstraling op hoofdlijnen is bijgevoegd.

-De parkeersituatie en verharding op het perceel voor de voorgevel is een zorg, geadviseerd wordt hier een alternatief voor te vinden.
Zie hiervoor het erfindelingsplan. Het parkeren is achter het bijgebouw gerealiseerd.

-In de planvorming is een goede voor- en achtergevel gewenst, waardoor de functies zichtbaar worden.
Zie hiervoor de bijgevoegde impressies.

-Het gebruik en de oppervlakte van de kapschuur, ten behoeve van wonen of bedrijfsmatig;
De aangegeven oppervlaktes vallen binnen de voorschriften zoals het bestemmingsplan het aangeeft en het Open plekken-beleid. Daarnaast geeft het bestemmingsplan aan dat 50% van de bebouwing gebruikt mag worden voor een bedrijf/beroep aan huis mits voor de woning minimaal 100m2 overblijft. De gehele oppervlakte van de woning wordt gebruikt tbv het wonen, initiatiefnemer wil graag de ruimte hebben voor zijn gezin met 5 jongens. Hiervoor is de nodige ruimte nodig aan fietsenstalling, speel en bergruimte. Het bijgebouw zal voor 50% stalling worden voor privézaken zoals, camper, motorfiets en vw-buggy. De andere helft zal zakelijk worden gebruikt, te denken valt bv aan de werkbus en aanhanger. Het steigermateriaal wat nu nog buiten staat zal binnen worden geplaatst en daarnaast zal er een kleine werkplaats worden gerealiseerd van ca. 50m2 (geen werkplaats met zaagtafel, vandiktebanken, schaven of ander vast elektrisch gereedschap.) De werkzaamheden vinden altijd op locatie plaats en niet in de schuur. Initiatiefnemer is ruim 16 jaar zzp-er in de bouw, heeft nooit personeel gehad en ambieert ook niet te groeien.

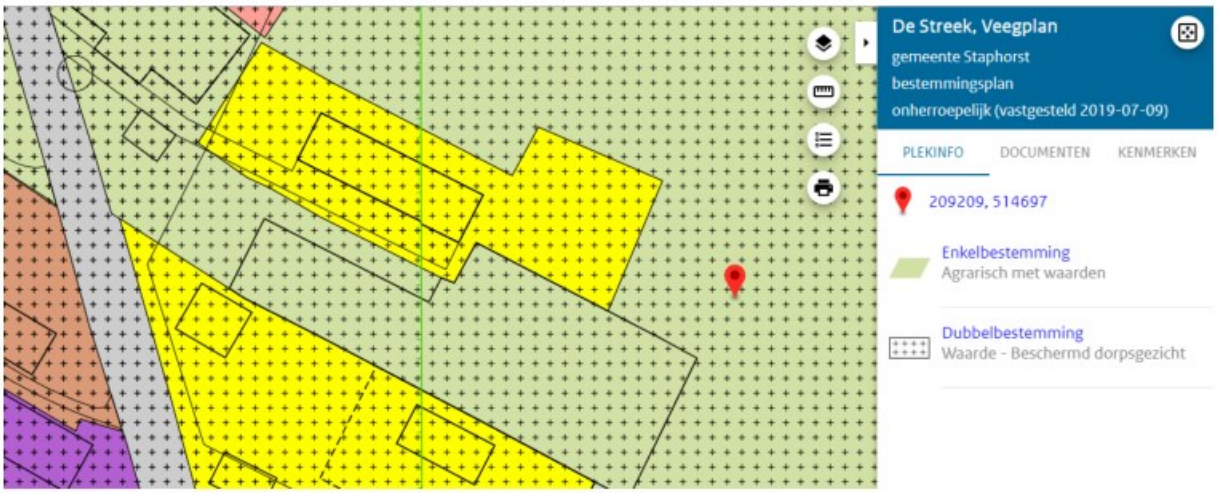
-Qua groen moet aandacht zijn voor inheemse streekeigen beplanting;
Zoals op het erfindelingsplan is aangegeven worden de elzensingels versterkt met streekeigen beplanting, de keuzes hierin zijn gebaseerd op beeldenboek Landschappen en Erven en de publicatie Bossies an de Diek. Soorten zoals aangegeven op het erfindelingsplan.

-Het advies van het waterschap is al toegestuurd, waarbij sprake is van een standaard waterparagraaf met de korte procedure.
Zie onderstaand in de quickscan.

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

Bestemmingsplan: De Streek, Veegplan
Enkelbestemming: Agrarisch met waarden
Dubbelbestemming Waarde: beschermd dorpsgezicht.
Dubbelbestemming: Waarde Archeologie 5
Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig



Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

De agrarische bestemming staat geen activiteiten toe die niet gerelateerd zijn aan de agrarische bestemming. Een nieuw te bouwen woning heeft geen relatie met de agrarische bestemming. Binnen de huidige regels van het bestemmingsplan is het niet zomaar mogelijk hier een woning te realiseren.
Het Open Plekken beleid biedt echter wel mogelijkheden onder voorwaarden.

Allereerst dient de bestemming van agrarisch omgezet te worden naar wonen omdat anders de agrarische bestemming de nieuwe woning belemmerd, of omgekeerd.
Omzetten bestemming agrarisch naar wonen mbv. Art. 4.7 lid A.
1, het bouwvlak wordt verkleind; ten behoeve van de boerderij wordt het bouwvlak verkleind (t.b.v. de nieuw te bouwen woningen wordt een nieuw bouwvlak gecreëerd.)
2, splitsing kan in samenhang met Wonen-1 art. 17.6, niet van toepassing.
3, regels art. 17 zijn van toepassing
4, de agrarische activiteiten zijn beëindigd; de milieuvergunning is niet meer aanwezig (419).
5, er vindt een reductie plaats van agrarische bebouwing. Niet van toepassing in het veegplan.
6, er zal geen belemmering zijn voor omliggende bedrijven, zie kopje milieu
7, een erfinrichtingsplan is opgesteld aan de hand van de nota Belvedere.
8, garantie uitvoering erfinrichtingsplan; eis B&W.

De nieuwbouw zal worden uitgevoerd als schuurwoning type; art. 36a1 is dan niet van toepassing. Het Open Plekken beleid biedt echter wel mogelijkheden onder voorwaarden.

De belangrijkste voorwaarden uit het open plekken-beleid zijn oa.:
-de locaties dienen voldoende maat te hebben, maw het kavel dient minimaal 31m. lang te zijn en minimaal 17m. breed. Bij een maat van ca. 33x60m wordt aan deze afmetingen voldaan.
-de nieuwbouw dient te passen binnen het lint; door de juiste plaatsing op het kavel kan de zichtlijn naar achteren open blijven. Er zijn geen achterliggende monumentale boerderijen. De nieuwe woning wordt aan de noordzijde van de bestaande, verlengde, steeg geplaatst waardoor over de steeg de zichtlijn open blijft.
-de afmetingen van de nieuwbouw: met minimaal 8x16m. grondoppervlak; een goothoogte van 2,5m en een bouwhoogte van 8m. Bij een maat van 10x20m wordt voldaan aan deze eis; de goothoogte wordt gesteld op 2,5m wat zal blijken bij een verdere uitwerking van het plan.
-de oppervlakte aan bijgebouwen wordt afgestemd op de inhoudsmaat van de nieuwbouw. Bij een inhoudsmaat van 1000m3 kan een bijgebouw worden gebouwd van 150m2.
-het recht van overpad richting Oude Rijksweg, dient geregeld te zijn met de voorliggende bewoners. (zie verder op)
-het inrichtingsplan, op hoofdlijnen, is als bijlage toegevoegd.
-de nieuw te bouwen woning is het 3e hoofdvolume aan die zijde van de steeg en voldoet dus aan het maximum van 4.
-de woning wordt gebouwd aan een bestaande steeg.
-de afstand tot voorliggende bebouwing is maximaal 20m. *De woning wordt gebouwd op ca. 11m vanaf de bestaande voorliggende schuur (hooiberg), 18m. vanaf de daarvoor staande schuur en het bijgebouw staat op 16m van de voorliggende schuur.*

Het perceel is gelegen aan het einde van een steeg, hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
-maximaal 4 hoofdgebouwen; de nieuw te bouwen woning wordt het 3e hoofdgebouw aan die zijde van de steeg. Aan de andere zijde van de steeg zijn geen hoofdgebouwen aanwezig.
-de doorkijk blijft bij een juiste positionering op het kavel, gezien vanaf de steeg, gewaarborgd. Door de draaiing van de steeg is het doorzicht ook meer langs de zuidzijde van de nieuwe kavel.



Gezien vanaf de ORW

-de steeg dient te worden verlengd en verbreed naar 3,25m. Zie erfinrichtingsplan.
- het nieuwe volume zal niet uitsteken uit het lint en valt binnen de huidige bebouwingscontour, zie situatietekening.



Bebouwingscontour, links de nieuwe contourlijn.
Er is een nieuw bebouwingscontour vastgelegd, niet vanaf de bebouwing van de CZ maar vanaf een naastgelegen agrarische schuur en ongeveer evenwijdig aan de Oude Rijksweg. De volumes zijn naar voren geschoven zodat deze passen binnen de bebouwingscontour. Het hoofdgebouw is gewisseld met het bijgebouw om zo een betere erfindeling mogelijk te maken.

-Wanneer de Agrarische bestemming wordt omgezet dan zal worden aangesloten op bestemming Wonen -1.

Het Open plekken-beleid is niet van toepassing op de zijwegen, niet van toepassing; de uitbreiding is niet gelegen aan een zijweg.

Door de nieuwe situering vanwege de bebouwingscontour (zie verderop) wordt het bijgebouw voor de voorgevel gebouwd. Van deze strijdigheid kan worden afgeweken door lid 22.3 lid d, met dien verstande dat:
1, de voorgevel niet direct aan de openbare weg is gelegen.
2, er redelijkerwijs onvoldoende ruimte is. Door de opgeschoven bebouwingscontour is er achter de woning geen ruimte meer om een bijgebouw te bouwen.
3, voor het bouwen is een noodzaak aanwezig, de noodzaak is 2 ledig. Enerzijds is er ruimte nodig voor het stallen van motorvoertuigen, fietsen ed. Enkele hobby dieren en werktuigen voor landschapsonderhoud. Anderzijds dient het op deze wijze als geluidsbuffer voor de geluidsproductie van CZ. In de woning zelf is ook een ruime berging aanwezig maar deze moet worden gezien als "schone" berging. Het bijgebouw wordt landschappelijk ingepast, zie verderop in deze quickscan.

Quick Scan

Procedure

Welke planologische procedure wordt van de gemeente gevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan?

Procedure: 0 binnenplanse afwijking
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
0 buitenplanse kruimelafwijking
Let op: toets aan de beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen'
0 Wabo-projectbesluit
Ø wijziging bestemmingsplan
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
0 herziening bestemmingsplan

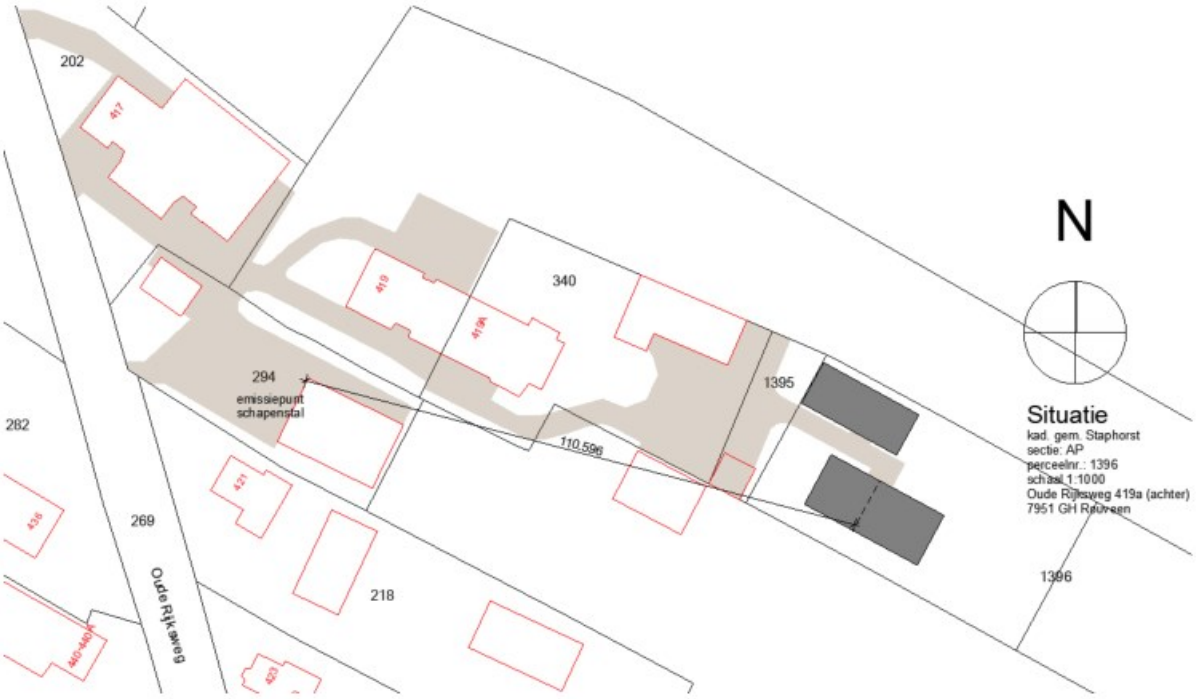
Wijziging bestemmingsplan op basis van:
1, Artikel 4.7 + nieuwbouw toestaan op open plekken.

Toelichting in Omgevingskamer

Aanvrager en/of professional wenst het plan toe te lichten in de Omgevingskamer: ja/~~nee~~

Ruimtelijke motivatie

Gewenste situatie:



Grijs is nieuwe bebouwing

De nieuw te bouwen woning wordt geprojecteerd aan het verlengde van de bestaande steeg. De woning verspringt tov de voorliggende bebouwing.
Qua maatvoering voldoet het aan de voorwaarden uit het open plekkenbeleid. De steeg wordt naar achteren doorgetrokken tot bij de woning, zodat het te verharden oppervlak beperkt blijft. Het achterliggende weiland is tevens vanaf de J.J. Gorterlaan bereikbaar. Het naastgelegen deel blijft weiland.
Vanaf de Oude Rijksweg gezien liggen de wooneenheden/boerderijen aan de linkerkant van deze steeg, de bijgebouwen liggen aan de rechterkant. Bij de nieuwbouw sluiten we hierop aan. Hierdoor ontstaat een geschakeerd beeld van hoofd en bijgebouwen wat kenmerkend is voor de Streek.

Verkeer / parkeren

Met de toename van een extra huishouden aan de Oude Rijksweg zal de hoeveelheid verkeer niet noemenswaardig toenemen. De ontsluiting van het perceel is voldoende overzichtelijk en kan via de bestaande steeg.

Parkeren:
In de Nota parkeerkengetallen (vastgesteld 27 november 2018) is opgenomen dat bij de planvorming en realisatie van woningen wordt gewerkt met een parkeernorm, conform par 2.4, van 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid. Per woning moeten tenminste 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig zijn. De parkeerplekken voor bezoekers bevinden zich bij voorkeur op maximaal 100 meter loopafstand van de woning.
Nb. Wanneer met uitgaat van tabel 3.1 met een gemiddelde bandbreedte dan verschilt de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen met 0,05 per woning dit is een verwaarloosbare hoeveelheid, zeker gezien in het kader van de reductiefactoren.

Er is op eigen terrein ruimte voor >2 parkeerplaatsen, afmeting minimaal 2,5x5,5m.; Bij parkeren op eigen terrein dient gerekend te worden met reductiefactoren volgens tabel 3.9. De reductiefactoren gelden wanneer er sprake is van achter elkaar parkeren waardoor de parkeerplaatsen niet altijd volledig benut kunnen worden; zoals bv op een lange oprit waarbij de auto's achter elkaar staan.
Het parkeren is zo ingericht dat hier geen sprake van is, de parkeerplaatsen kunnen onbelemmerd gebruikt worden, de reductiefactoren behoeven niet te worden toegepast.
Hiermee wordt volledig op eigen terrein voldaan aan de ondergrens conform de Nota parkeerkengetallen.

Voorstel parkeren; zie erfindelingsplan

Water

Uit de watertoets blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor dit plan mits wordt voldaan aan de standaard waterparagraaf met korte procedure. Belangrijkste punten hierbij zijn een beperkte hoeveelheid verhard oppervlak <1500m2 en de afvoer van hemelwater; schoon hemelwater kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij de definitieve uitwerking van het plan zal de definitieve watertoets worden gedaan.

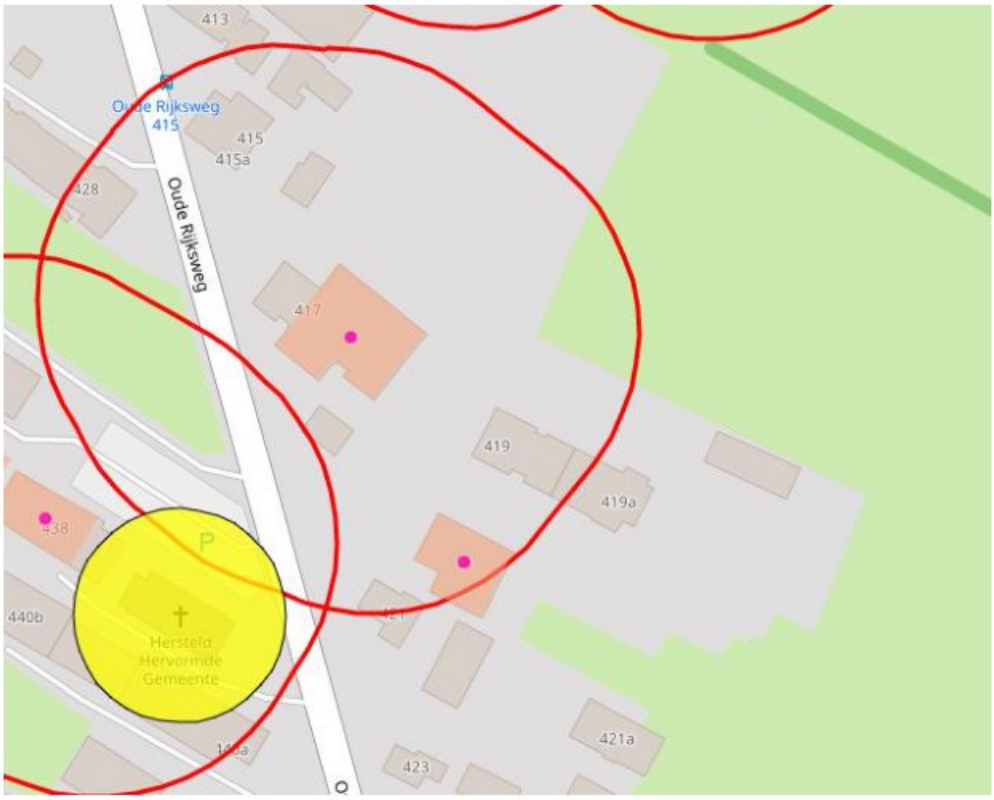
Milieu

(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')

In de nabijheid van het plangebied liggen diverse bedrijven die het woon en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden en vise versa kan een nieuwe woonbestemming een bedrijfsbestemming belemmeren.



Uitsnede bestemmingsplan kaart.



Uitsnede geurkaart Staphorst

Agrarisch:

Vooraan de steeg is een veehouderij gevestigd op nr. 417. Bekend is dat hiervoor een bestemmingsplan procedure loopt waarbij de agrarische functie wordt omgezet naar Wonen-1. Op de naastgelegen schuur blijven dieraantallen aanwezig. Het emissiepunt is aangebracht op de noordhoek van de schuur. Er geld een hindercirkel van 50m. *voor vaste afstanddieren*; de afstand tot aan de nieuwe woonbestemming bedraagt: *110m. In de schuur staan tevens schapen, dit zijn geen vaste afstanddieren. Door Hoeve advies is een geuremissieberekening gemaakt op basis van de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat de geurbelasting ruim binnen de normen blijft en dat een goed woon en leefklimaat kan worden gewaarborgd.*

Overige bestemmingen in de nabijheid;

Oude Rijksweg 413; hier is gevestigd Stegeman Textiel VOF; SBI 47. Milieu categorie 1; De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG geeft een richtafstand aan van 10m. Aangezien het plan zicht bevindt in een gemengd gebied mag er gereduceerd worden naar 0m. De afstand is >100m. en hiermee geen belemmering voor het plan.

Oude Rijksweg 411; hier is gevestigd Kruidhof Veevoeders en kunstmest; SBI 4621. Milieu categorie 3.1; De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG geeft een richtafstand aan van 50m. Aangezien het plan zicht bevindt in een gemengd gebied mag er gereduceerd worden naar 30m. De afstand is ca. 55m. en hiermee geen belemmering voor het plan.

Oude Rijksweg 407(a); hier is gevestigd Hooikammer Classics, Auto's en tractoren. Autobedrijf; SBI 451, 452/454. Milieu categorie 2; De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG

geeft een richtafstand aan van 30m. Aangezien het plan zicht bevindt in een gemengd gebied mag er gereduceerd worden naar 10m. De afstand is ca. 86m. en hiermee geen belemmering voor het plan.

Oude Rijksweg 391

hier is gevestigd CZ Rouveen kaasspecialiteiten; SBI 1051. Milieu categorie 4.2; De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG geeft een richtafstand aan van 300m. Aangezien het plan zich bevindt in een gemengd gebied mag er gereduceerd worden naar 200m. De afstand is ca. 144m. en zou hiermee een belemmering voor kunnen zijn plan. Het is echter zo dat tussen de CZ en de nieuwe woning meerdere woningen al aanwezig zijn. Er zijn in een recent verleden ook woningen gesplitst en bijgebouwd binnen op een gelijke afstand vanaf de CZ bv. ORW417, 426 en 430 a-c. Een goed woon en leefklimaat moet dus realiseerbaar zijn. De geluidswaarden van de CZ zijn bekend, hieraan kan worden gerekend zodat de nieuwe woning ook kan voldoen.

(Overige milieuaspecten)

Geluid van buiten:

Vanaf de Oude Rijksweg is er een zeer beperkte geluidsbelasting op de gevel van minder dan 43 dB. Hiervoor behoeft geen hogere grenswaarde procedure te worden gevolgd. De geluidsbelasting behoeft geen probleem te zijn mbt de realisatie van dit plan.



Uitsnede geluidskaart

Geluidswaarden vanuit de CZ zijn bekend, hieraan kan worden gerekend om ook in de nieuwe woning tot een goed woon,- en leefklimaat te komen. Door de nieuwe situatie van de schuur komt de woning meer in de luwte te staan wat een positief effect zal hebben op de leefbaarheid.

Stikstofdepositie

Niet relevant bij een ontwikkeling kleiner dan 10 woningen.

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

KGO beleid is niet van toepassing. Het perceel zal landschappelijk worden ingepast. E.e.a. zal worden vastgelegd in een erfindelingsplan. Als basis hiervoor zal het beeldenboek Landschappen en Erven en de publicatie Bossies an de Diek worden gebruikt.

De nieuw te bouwen woning is een enkele vrijstaande woning. De woning zal zo worden ontworpen dat deze passend is binnen de streek. Geheel zal zijn gebaseerd op een schuurwoning waarbij de kenmerken als omschreven in het open plekken beleid worden aangehouden zoals de langgerekte plattegrond waarbij de lengte minimaal 2x de breedte is. Een lage goothoogte tussen de 2,0m. en 2,5m. Ter plaatse van de entree zal deze als een soort baander terugliggend en dus hoger zijn. De totale hoogte is beperkt, maximaal 8m.

De materialisering zal worden afgestemd op de omliggende bebouwing, waarbij gedacht dient te worden aan materialen met een natuurlijke uitstraling zoals bv. Baksteen, keramische pannen en houten gevelbekleding. Het ontwerp zal een combinatie zijn van een gemetselde en houten gevels met een relatief groot dakoppervlak met royale overstekken; gedekt met keramische pannen.

Er wordt gekozen voor een schuurwoning type omdat de boerderij van 419 kan worden gezien als hoofdgebouw. Het schuurwoning type geeft meer vrijheden qua vormgeving. De woning zal aan de zijde van de Oude Rijksweg worden uitgevoerd met een meer gesloten uitstraling; zwart hout met bv grote deuren. Aan de achterzijde kan dan de woonruimte worden gerealiseerd met een meer open gevel. Om het schuurkarakter te versterken wordt het verschil tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw beperkt, de uitstraling zal vergelijkbaar zijn zodat er geen sprake is van hiërarchie. *Dit is ook passend binnen de nieuwe opzet.*

Het definitieve ontwerp zal worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester ter goedkeuring., er kan gedacht worden aan een woning met een traditionele uitstraling maar ook een moderne variant is mogelijk, beide zijn in het verleden gerealiseerd langs de streek.

Referentiebeelden:
Zie bijlage.

Archeologie

Het plangebied kent een geen dubbelbestemming archeologie; een aanvullend archeologisch onderzoek zal niet nodig zijn.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het object zijn geen relevante risico's aanwezig als ihkv de BEVI. Er zijn geen vaste locaties, mobiele of buisleidingen aanwezig in de directe nabijheid. De A28 bevindt zich op ca. 1,5km; deze vormen geen onaanvaardbaar risico. Dichtstbijzijnde risicobron is CZ Rouveen, de afstand tot het plangebied is ca. 150m1. De uitbreiding met 1 woning zal het risico niet

onaanvaardbaar vergroten. *Er zijn reeds vele andere woningen gelegen binnen dezelfde straal en er zijn ook woningen bijgebouwd binnen deze straal. De nieuw te realiseren woning is hiermee niet maatgevend.*



Uitsnede risicokaart.nl

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Economie: Het kavel is in eigen bezit, ontwikkeling en financiering kan in eigen beheer; er is geen economische belemmering voor dit plan.

Maatschappelijk:
Er is grote behoefte aan woonruimte in gemeente Staphorst. De woonvisie 2020-2024 geeft dit ook aan. Het invullen van een openplek biedt eigen inwoners de kans om een start te maken op de woningmarkt. Het lost de problemen op de woningmarkt niet op maar verlicht de druk toch enigszins en het beantwoord de vraag naar eigen woonruimte, langs Streek, zelf plannen maken en zelf bouwen. Daarmee heeft dit plan een maatschappelijk een meerwaarde.

Burgerparticipatie:
Er is voor dit plan een burgerparticipatie uitgevoerd, de omliggende bewoners zijn ingelicht, een afschrift hiervan is als bijlage toegevoegd.

De nieuwe woning heeft geen recht van overpad richting de Oude Rijksweg. Voor de nieuwe woning zal dit geregeld moeten worden.

Facultatief

-