# Quickscan

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

## Gegevens verzoek

| | |
|---|---|
| Naam van het plan | : Woningen Gemeenteweg/Klaas Kloosterweg Oost |
| Locatie van het plan | : Gemeenteweg 375B en 379A |
| Datum indiening | : 06-12-2023 |
| Datum aanvulling | : |

## Contactgegevens aanvrager

| | |
|---|---|
| Naam | : - |
| Adres | : - |
| Telefoonnummer | : - |
| Emailadres | : - |

## Contactgegevens professional

| | |
|---|---|
| Naam | : Huls Architecten |
| Telefoonnummer | : [redacted] |
| Emailadres | : [redacted] |
| Website | : www.hulsarchitecten.nl |

## Beschrijving van het plan

Beschrijving: De bouw van 3 of 4 woningen op basis van rood-voor-rood en het herbestemmen van de bestaande agrarische bedrijfswoning

## Afwijking(en)

**Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan**



*Verbeelding: huidige bestemmingsplankaart met gewenste woonbestemmingen/bouwblokken*

**Artikel 3 Agrarisch**

**3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch cultuurgrond;
b. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
c. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
d. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
e. dagrecreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

f. wonen in een bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, waarbij het aantal bedrijfswoningen per agrarisch bedrijf ten hoogste één zal bedragen, dan wel bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'aantal' niet meer dan het ter plaatse aangeduide aantal bedrijfswoningen is toegestaan, al dan niet in combinatie met:
    1. een aan huis verbonden beroep;
    2. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
    3. aan huis verbonden kantooractiviteiten;
    4. een bed and breakfast;
g. het wonen in een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet is toegestaan;

h. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
i. hout- en fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied';
j. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);

alsmede voor:

k. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
l. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden;

met de daarbij behorende:

m. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
n. bedrijfswoningen;
o. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
p. mestsilo´s, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo´s;
q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
r. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
s. tuinen, erven en terreinen;
t. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
u. groenvoorzieningen;
v. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

w. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één dan wel het bestaande aantal.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voor zover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

**Artikel 49 Waarde - Archeologie 6**

**49.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'waarde - archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

**49.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **40 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **1,5 ha** wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **1,5 ha** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

**57.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

**57.4.1 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

**57.4.2 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 57.4.1 indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.

**57.4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop':
    1. het aanbrengen van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.
b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.
c. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
    1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
    2. het normale onderhoud betreffen;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

***Op Gemeenteweg 379A is een intensieve veehouderij aanwezig met, naast de bestaande bedrijfswoning, een mestsilo en bedrijfs- en bijgebouwen met een oppervlakte van 1635m$^2$.***

**Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding**

***Rood-voor-rood beleid***

Op basis van rood-voor-rood kan bij sloop van minimaal 750m$^2$ aan bedrijfsgebouwen een nieuwe woonbestemming gerealiseerd worden. Er zal 1470m$^2$ gebouwen en een mestsilo (torensilo) van 165m$^2$ op de locatie Gemeenteweg 379A gesloopt worden. Het bestaande bouwblok zal fors verkleind worden bij de omzetting naar een woonbestemming. Ter vervanging hiervan zullen 2 of 3 wooneenheden toegevoegd worden op de locatie zelf en zal 1 woonbestemming gepland worden op de locatie “hoek Klaas Kloosterweg/Gemeenteweg”. Nieuwbouw van een woning op de bedrijfslocatie verdient de ook voorkeur boven hergebruik van (een gedeelte van) de bestaande bedrijfsgebouwen (wat ook een mogelijkheid is binnen het VAB-beleid). Op de locatie Gemeenteweg 379A zal de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet worden naar een reguliere woning.

**Een uitgestoken hand**

We lopen achter op de opgave en we kunnen geen geschikt aanbod zetten tegenover de vraag. Creativiteit is nodig om toch extra woningen te realiseren. Daarom is deze visie ook een uitgestoken hand naar de samenleving om met goede woningbouwplannen te komen. We willen veel ruimte bieden maar er moet wel wat tegenover staan: er moet sprake zijn van een duidelijke bijdrage aan de kernkwaliteiten (de drie bollen). Een landschapsconsulent of -coördinator (zoals in Overijssel en Drenthe en in gemeenten als Vianen) gaat in gesprek met de initiatiefnemer en bepaalt of sprake is van een duidelijke bijdrage aan de kernkwaliteiten. Zie hiervoor verder het hoofdstuk 'Uitvoering'.

Dit betekent ook dat we het VAB -beleid[2] en het Rood voor Rood beleid laten vervallen. Dit beleid is oorspronkelijk bedoeld om kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, maar in de praktijk wordt vooral gestuurd op normen (vierkante meters) en financiële aspecten. We willen weer terug naar de kwaliteitsdoelstelling. Dit geldt ook voor de uitbreiding van bestaande woningen in het buitengebied. Een hoger aantal vierkante meters dan normaal gangbaar is toegestaan mits daar wat tegenover staat. Wat het VAB-beleid betreft willen we net als bij De Streek de regelgeving los laten. Binnen het casco van een bestaand pand mag men vrijuit met alternatieve invullingen komen. Elk initiatief is in die zin bespreekbaar. Kwaliteits- en milieueisen zullen uiteindelijk bepalen of een initiatief doorgang kan vinden. De financiële paragraaf van het Rood voor Rood beleid vervalt en we gaan alleen uit van een ruimtelijke en sociale beoordeling. We brengen de sloopnorm van 850 m2 terug naar 750 m2.

***Omgevingsvisie 2018***

In de omgevingsvisie is het gebied aangeduid als "zoekgebied wonen", aangeduid met een ster. De ster in de volgende verbeelding heeft als omschrijving: "Kop van de Streek – incidentele woningbouw n.a.v. transformatie en open plekken aan de Streek". Hiermee is aangeduid dat woningbouw op deze plek mogelijk is. In dit geval is het niet gewenst vanuit een transformatie de kernen van Staphorst/Rouveen, maar vanuit een ruimtelijke verbetering door sloop van gebouwen binnen een nabijgelegen agrarische bestemming.




***Molenbiotoop***

Op basis van artikel 57.4.2. kan afgeweken worden van het bouwen van bouwwerken, hoger dan bestaand, als het nieuwe bouwwerk/bestemming geen belemmering geeft voor de molen. De gebiedsaanduiding reikt tot 300m vanaf de molen. De woningen zullen op ongeveer 170m vanaf de molen gebouwd worden. Voor het bepalen van de mate van belemmering kan o.a. de molenbiotoopformule toegepast worden.

*Biotoopformule*

Vanaf 100 meter kan met de biotoopformule eenvoudig worden berekend wat de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen is.

H(x) = x/n+c*z

H(x) = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

z = askophoogte (helft van lengte vlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

Molen “De Leijen” heeft een vlucht van 21,4m, De askop zit op plm. 12,5m hoogte, dat is 13,5m boven het peil van de Gemeenteweg. De nieuwe woning aan de Gemeenteweg zal op het peil van

de weg geplaatst worden. De constante n ligt in dit geval tussen 75 (ruw) en 50 (gesloten) in. Er wordt een waarde van 65 aangehouden.
Uit bovenstaande formule blijkt vanaf een afstand van 150m bijgebouwen met een hoogte van 5m (vergunningsvrij) toelaatbaar zijn. Bijgebouwen zijn dus (binnen het achtererf, is groter gebied dan het bouwblok van het hoofdgebouw) goed inpasbaar.
Daarnaast blijkt uit bovenstaande formule voor de nieuwe woningen, bij een afstand van 170m, een hoogte is toegestaan van 5,2m. Dat is ongewenst. Wel is dit het gemiddelde van de gewenst nok- en goothoogte (3m en 8m).
Buiten de gebiedsaanduiding (tot 300m vanaf de molen) komt de formule op een hoogte van 7,3m, terwijl het bestemmingsplan in veel gevallen veel hogere (hoofd)gebouwen toestaat.
Op basis van voorgaande lijkt het ons aanvaardbaar dat uitsluitend de woningen hoger worden dan wat op basis van de formule is toegestaan.
De woningen zullen ten noorden en westen van de molen gepositioneerd worden. De voorgestelde plek ligt nagenoeg in dezelfde windrichting als de dubbele woning op Gemeenteweg 377/377a en 379. Deze liggen veel dichter bij de molen en zullen als zodanig meer belemmerend zijn dan de nieuwe woning. Het bestemmingsplan geeft een maximale nokhoogte aan voor woningen binnen de bestemming “wonen-1” van 10m. Binnen de nieuwe woonbestemmingen zullen de hoofdgebouwen een functieaanduiding ontvangen met een maximale hoogte van 8m en de bijgebouwen een maximale hoogte van 5m.

## 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
0 wijziging bestemmingsplan
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
X herziening bestemmingsplan/omgevingsplan

Toelichting: Voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierbij geldt dat er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Alle gebouwen zullen worden gesloopt en op de locatie Gemeenteweg 379A de bestaande bedrijfswoning omgezet worden naar een reguliere woning. Voor het toevoegen van 3 of 4 woningen (woonbestemmingen) in de agrarische bestemming is een herziening van het omgevingsplan noodzakelijk, waarbij de omzetting van de bestaande woning ook wordt meegenomen.

## Toelichting in Omgevingskamer

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

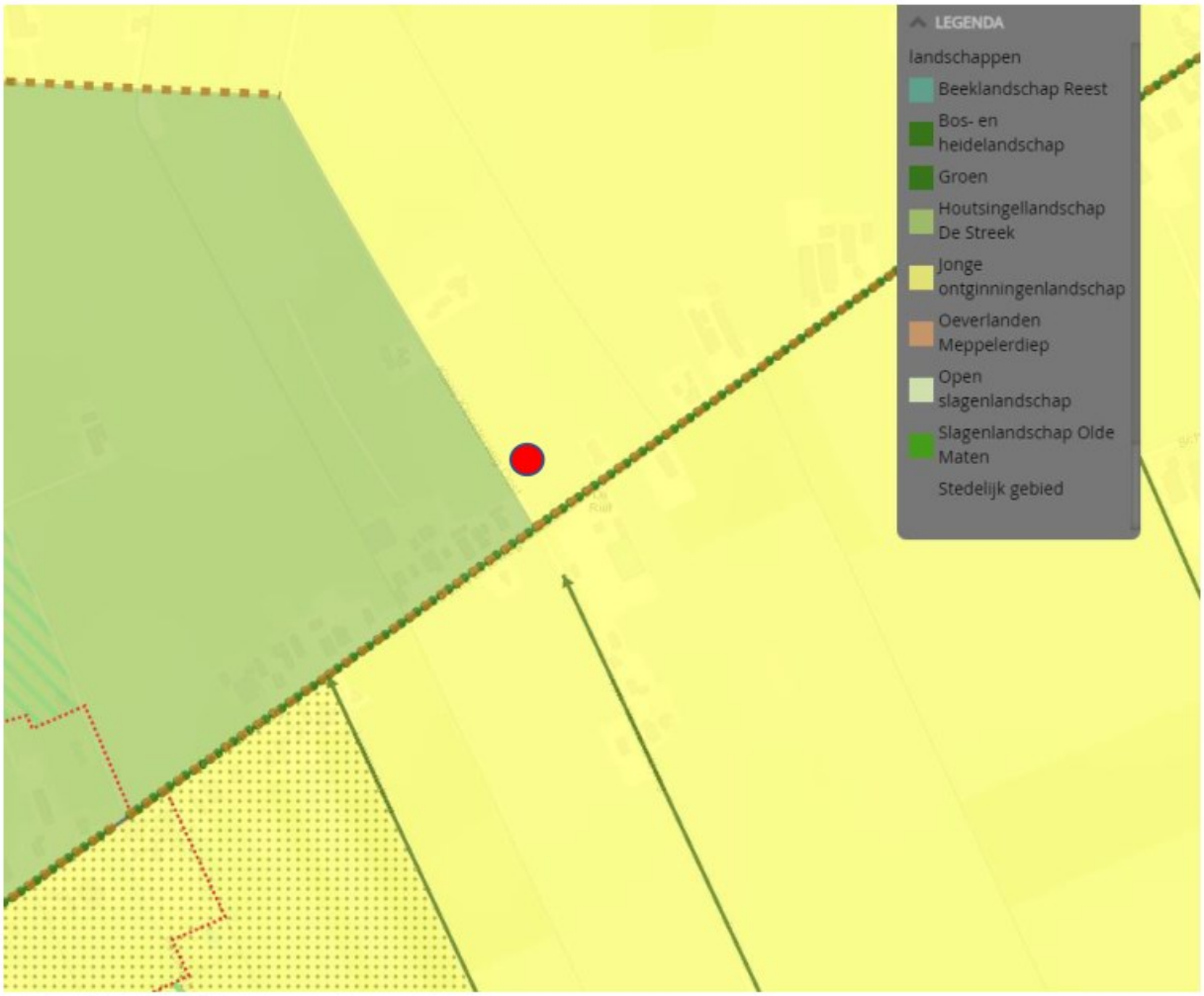
## Ruimtelijke motivatie

Motivatie:

Op basis van de omgevingsvisie wordt woningbouw mogelijk geacht langs de Gemeenteweg, buiten het bestemmingsplan van "De Streek". Het perceel bevindt zich in het Jonge Ontginningenlandschap. De inrichting van de nieuwe erven is beschreven onder het kopje "KGO".

Met de sloop van opstallen op een agrarisch erf is het mogelijk om in het kader van rood-voor-rood woningen te bouwen. Naast de sloop van agrarische opstallen zal in dit geval ook een geurcirkel voor intensieve veehouderij verdwijnen, wat ook ten goede komt aan het woon- en leefklimaat van de woonbestemmingen in de buurt, met name in het lint langs de Gemeenteweg.

Gevraagd wordt om 3 vrijstaande woningen toe te staan, waarvan 1 woning buiten het oorspronkelijk erf geplaatst wordt. Het is ook mogelijk om 1 woningen op het erf te splitsen in 2 betaalbare woningen om meer diversiteit in aanbod te creëren.



*verbeelding: landschappen*

## Verkeer / parkeren

Toelichting: De percelen hebben voldoende omvang voor het maken van voldoende parkeerplaatsen. De uitrit op de Klaas Kloosterweg Oost is veilig in te richten.

## Water

Toelichting: De watertoets is doorlopen, in de bijlage is het resultaat hiervan bijgevoegd. De aandachtspunten zijn inpasbaar in het ontwerp

## Milieu

***(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')***

Toelichting: In de nabijheid liggen diverse agrarische bestemmingen, een sportbestemming en horecabestemming. Deze liggen op voldoende afstand.

***(Overige milieuaspecten)***

Toelichting:

Geur: De geurcirkel van het intensieve veehouderijbedrijf op Gemeenteweg 379a zal komen te vervallen. De nieuwe woonbestemmingen (voor de bestaande en nieuwe woningen) op Gemeenteweg 379A zal binnen de geurcontour van  Gemeenteweg 379C komen te liggen. De

locatie van de geplande nieuwe woningen dient buiten de 8-odeurcontour te vallen, dit is maximaal toelaatbaar bij het vormen van een nieuwe woonbestemming. Bij de uitwerking zal een geurberekening bijgevoegd worden, waaruit dient te blijken dat voor allen woningen het geuraspect voldoet aan goede ruimtelijk ordening en de bestaande agrarische bedrijven niet onredelijk belemmerd worden.

In de nabijheid van de locatie voor de nieuwe woonbestemming (hoek Klaas Kloosterweg/Gemeenteweg) liggen verder enkele agrarische bouwblokken met een geurcirkel van 25m (vaste maat, Gemeenteweg 375), maar ook bouwblokken zonder geurcirkel (Gemeenteweg 375a, Kl. Kloosterweg 159). De afstand vanaf het agrarisch bouwblok van Gemeenteweg 375/375a tot aan de nieuwe woning is minimaal 25m.

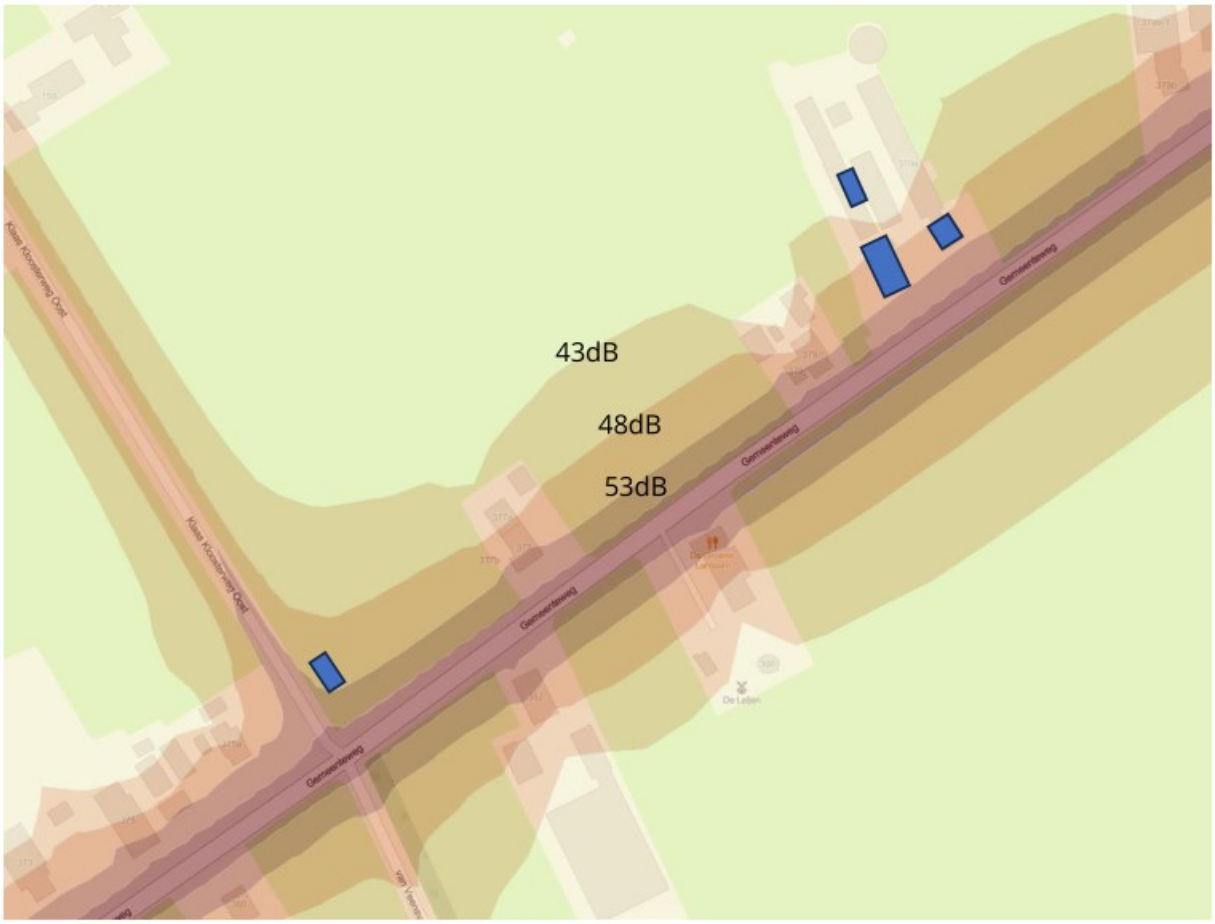
Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal voor alle locaties een geurberekening uitgevoerd worden.




*verbeelding: geurkaart*

Geluid:

Wegverkeerslawaai: De Gemeenteweg zorgt voor een forse geluidbelasting op de percelen langs deze doorgaande weg. Uitgangspunt is een maximale geluidbelasting van 53 dB, conform de maximale ontheffingswaarde. Hierdoor zijn de nieuwe woningen op enige afstand van de Gemeenteweg af gesitueerd, iets verder van de weg af dan de meeste bestaande woningen aan de Gemeenteweg. In de verdere uitwerking zal een akoestisch onderzoek opgesteld worden.




*verbeelding: wegverkeerslawaai*

## Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

Toelichting: Voor het gebied Jonge Ontginningenlandschap is het onderstaande streefbeeld aangegeven voor de inrichting van erven. In de bijlage is de erfinrichting verder uitgewerkt.




*verbeelding: streefbeeld erfinrichting*

## Externe veiligheid

Toelichting: In de nabijheid van de percelen bevinden zich geen bronnen die in het kader van externe veiligheid beoordeeld moeten worden.



*verbeelding: bronnen externe veiligheid*

## Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Toelichting: De aanvrager is in bezit van het perceel agrarische grond. Met de nabijgelegen percelen van Klaas Kloosterweg Oost 132 en 159, Gemeenteweg 362, 364, 364a, 366, 375a, 377, 377a, 379 en 379B(1) is geparticipeerd. De bewoner op nr. 379 heeft aangegeven dat zijn wens is dat de nieuwe woningen op het erf van 379A verder naar achteren gepositioneerd worden. Vooralsnog blijft de woning op de plek zoals getekend.  De bewoner op nummer 379B heeft aangegeven dat zijn bouwblok richting nr 379A ligt. Hij wil niet in zijn ontwikkelmogelijkheden worden geschaad. Dat is niet het geval. De bestaande woning op nr 379A vorm nu al een belemmering.

## Facultatief

Toelichting:
Bodem: Voordat tot wijziging van de bestemming overgaan wordt, zal een verkennend bodemonderzoek gedaan worden op beide locaties.
Flora en Fauna: Voordat tot wijziging van de bestemming overgaan wordt, zal indien nodig een Quickscan Flora en Fauna gedaan worden op beide locaties.
Archeologie: Gezien de dubbelbestemming “waarde archeologie-6”, met de daarbij behorende voorwaarde dat het oppervlakte minder dan 1,5 ha wordt geroerd, zal nader onderzoek niet nodig zijn voor de bouw van 1 woning.



*verbeelding: luchtfoto, bron: kadastralekaart.com*



*verbeelding: straatbeeld richting Gemeenteweg 379A, bron: googlemaps*




*verbeelding: straatbeeld richting perceel voorjaar/zomer, bron: googlemaps*



*verbeelding: straatbeeld richting molen, vanaf noordwest, bron: googlemaps*



*Verbeelding: locatie Klaas Kloosterweg, richting molen*



*Verbeelding: Locatie Klaas Kloosterweg/Gemeenteweg, herfst.*