Quickscan

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

Gegevens verzoek

Naam van het plan : woning bouwen tussen Gemeenteweg 282 en 284
Locatie van het plan : tussen Gemeenteweg 282 en 284
Datum indiening :
Datum aanvulling :

Contactgegevens aanvrager

Naam : [redacted]
Adres : Gemeenteweg 282
Telefoonnummer : [redacted]
Emailadres : [redacted]

Contactgegevens professional

Naam : Huls Architecten
Telefoonnummer : 0522-46 43 30
Emailadres : huls@hulsarchitecten.nl
Website : www.hulsarchitecten.nl

Openbaarheid

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

Beschrijving van het plan

Beschrijving:

Initiatiefnemer woont met zijn ouders op Gemeenteweg 282 en wenst een twee-onder-één-kap woning te bouwen achter Gemeenteweg 282. Ouders kunnen dan in de voorste deel wonen en hij in het achterste deel. Deze aanvraag betreft een opnieuw ingediende aanvraag van een reeds

goedgekeurde aanvraag in 2021. De wijziging is noodzakelijk i.v.m. aangepaste kavelbreedtes, ontstaan door een kadastrale inmeting van het terrein.
De woning wordt ontworpen in een stijl passend langs Streek.



Sfeerbeeld van een mogelijke invulling (in deze gewijzigde aanvraag is het volume richting Gemeenteweg verplaatst).

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het bekend is dat in april 2016 ook een verzoek voor het bouwen van een woning is gedaan en het college hier negatief over heeft besloten. Bij de onderbouwing wordt hier op ingegaan.





Het te bebouwen weitje.



Zicht naar achteren



Zicht naar Gemeenteweg

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” en heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ zonder verdere aanduidingen.
Tevens heeft het de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ . De steeg naar achteren heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Steeg’

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan De Streek Veegplan weergeven. De locatie waar voorliggende Quickscan betrekking op heeft is aangegeven door middel van de rode locatieaanwijzer.



Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

De bestemming is op dit moment agrarisch. Hiermee is het niet toegestaan hier een woning te bouwen en is er dus sprake van een wijziging van het bestemmingsplan.

Er wordt een beroep gedaan op het beleid zoals geformuleerd in artikel 36 van het bestemmingplan:

1 nieuwbouw is toegestaan op open plekken zoals bedoeld in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging ' zoals opgenomen in de bijlage binnen het gebied dat mede is bestemd als 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', onder de volgende voorwaarden:
a. per open plek mag maximaal 1 woongebouw per aanvraag worden gebouwd in de vorm van een Staphorsterboerderij;
b. de breedte van het woongebouw bedraagt tussen 8 en 15 m en de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte;

c. ter plekke van de nieuwbouw moet sprake zijn van een voldoende acceptabel woon- en leefklimaat;
d. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
e. de bestemming Wonen - 1 van toepassing wordt verklaard;
f. de nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien de nieuwbouw en het erf landschappelijk en stedenbouwkundig kunnen worden ingepast in de omgeving, bij de inpassing wordt rekening gehouden met de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging';
g. Burgemeester en wethouders gaan uitsluitend over tot wijzigen als de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
h. wijziging is uitsluitend mogelijk indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan omliggende bestemmingen en de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven.

B. De onder a bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
    1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de woonsituatie;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de milieusituatie, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond.

Voor het merendeel is het open-plekken-beleid van toepassing, m.u.v. het maximaal toegestane aantal woongebouwen per zijde van de steeg van 4 stuks. Uit de behandeling van dit project in het verleden is gebleken dat de bereidheid er is om hier in dit geval van af te wijken.

Bovenstaande houdt in dat de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is. Er zal een partiële herziening van het bestemmingsplan aangevraagd worden.

Procedure

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

Procedure: X herziening bestemmingsplan

Toelichting:
In artikel 4.7 onder a. van het bestemmingsplan staan spelregels voor het wijzigen van het bestemmingsplan van agrarisch naar Wonen. Aan de genoemde voorwaarden kan worden voldaan, echter onder 1 staat dat het bouwvlak dient te worden verkleind. Er is echter geen sprake van een bouwvlak.
Voor de herziening van het bestemmingsplan zal de beleidsnotie Open Plekken (versie oktober 2016 – 5e wijziging) leidend zijn, e.e.a. zoals ook verwoord in artikel 36 van het bestemmingsplan.
Het plan voldoet op de volgende punten aan het open plekken beleid:

- oppervlakte van de kavel is plm. 760m2
- De afstand tot voorliggende bebouwing is plm. 12m.
- De voortuin heeft een diepte van 9m.
- De achtertuin heeft een diepte van 10m.
- De kavel is over de volle lengte minimaal 17m breed.

Vanwege het toevoegen van een 5^{e} woning aan de steeg is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Indien gewenst kan ook de uitgebreide procedure onder de WABO doorlopen worden.

Toelichting in Omgevingskamer

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

Ruimtelijke motivatie

Binnen de Streek is ruimte voor ontwikkeling voor nieuwbouw op open of vrijkomende plekken. De nieuwbouw dient zich daarbij te voegen binnen het bestaande beeld wat de Streek als geheel vormt. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals: maat van de ruimte, passend binnen het lint en geleidelijke groei.

De locatie betreft een open plek in de meest letterlijke zin. Het is een stuk weiland tussen de bebouwing in en vrijwel ongeschikt voor een professionele moderne boerderij. Op deze locatie een woning bouwen is dan een ook een voor de hand liggende gedachte. Het ontwerp van de woning zal zich (moeten) voegen tussen de omliggende bebouwing wat betreft schaal, afmetingen en vormgeving.

Het uitgangspunt bij nieuwe bebouwing is dat nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Met het toevoegen van deze woning wordt de structuur versterkt aangezien er nu sprake is van een gapend gat.

De bebouwing aan de steeg is niet representatief voor de Streek. De woningen 280 en 280A zijn vormen geen authentiek boerderijen en ook de woning op nummer 284 is geen authentieke

Staphorster boerderij. De locatie er tussen heeft mede daardoor een lage ruimtelijke waarde. Het heeft geen agrarische waarde en/of functie, maar met de woning op nummer 282 is er geen 'verbinding' door de schuren welke ertussen liggen. Het hoort eigenlijk nergens bij. Door deze locatie in te vullen met een dubbele woning krijgt het waarde en kan het daarmee ook kwaliteit krijgen.

De nieuwbouw krijgt de uitstraling en afmetingen die passen bij een Staphorster boerderij. Nieuwbouw is mogelijk op een plek als het perceel voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen. De nieuwe bebouwing krijgt de uitstraling en afmetingen in de vorm van een Staphorster boerderij en past in het lint. Daarbij is aan de bebouwing aan de steeg aandacht besteed om de leefbaarheid van de voorliggende percelen te waarborgen.

De genoemde beleidsnotitie Open Plekken geeft het kader voor een goede ruimtelijke afweging. Hierna wordt puntsgewijs ingegaan op het ruimtelijk afwegingskader.

Volgens deze notitie wordt een Open plek als volgt gedefinieerd: Locatie vrij van bebouwing c.q. bebouwingsmogelijkheden en daaraan gelijk te stellen locaties. Op deze locatie mag maximaal 1 (dubbele) woning per aanvraag worden gebouwd. Hiermee kan vastgesteld worden dat de voorliggende locatie als een open plek aangemerkt kan worden.

Binnen het Open Plekkenbeleid gelden de volgende spelregels:

- *Maat van de ruimte:*

De locatie ligt tussen twee bestaande woningen en is qua lengte zeer groot voor een woning en heeft daarmee ook voldoende afstand pot de bestaande woningen. De breedte is gering maar voldoet wel aan de gestelde eisen. Het achterste gedeelte van het perceel is smaller dan de gestelde minimale maat van 17m, aan de voorzijde is wel voldoende breedte beschikbaar. Uitgangspunt is dat de achterzijde van de achtertuin (op 10m vanaf de achtergevel) minimaal 17m breed zal zijn

- *Einde van de steeg:*

Deze locatie juist tussen de bebouwing en niet aan het eind.

- *Passend binnen het lint:*

De idee voor de nieuwbouw is aan te sluiten bij een Staphorsterboerderij type qua positionering, vorm en gevelindeling. Dit staat echter nog niet geheel vast, wel is een schetsontwerp bijgevoegd. De nieuwe woning zal harmoniëren met de omgeving en zoekt niet het contrast.

- *Geleidelijke groei:*

We gaan er vanuit dat dit past in de geleidelijke ontwikkeling. Als initiatiefnemer is hier echter geen zicht op het aantal aanvragen hiertoe.

Binnen het Open Plekkenbeleid gelden de volgende randvoorwaarden:

3.1 Afmetingen van het perceel:

De kavel is groot 1742 m2. De breedte is ter plaatse van de woning aan de achterzijde van de achtertuin is 17m en de lengte is zoals aangegeven op de situatietekening en voldoet daarmee aan de gestelde criteria (minimaal 700m^2 voor een 2-onder-1-kapwoning).

3.2 De nieuwbouw dient te passen binnen het lint:

Er zijn een aantal voorwaarden opgesomd waar het geheel aan voldoet.

1. De zichtlijnen naar achterliggende boerderijen en het landelijk gebied blijven gehandhaafd.
2. De zichtbaarheid van de verschillende rijen is gewaarborgd. Er is voldoende afstand tussen de woningen en ze verspringen een beetje.
3. Nokrichting zit in de slagenstructuur.
4. Het geheel heeft geen onevenredige inbreuk op de omliggende bebouwing.
5. De gevelbreedte is gering, maar met de 8 meter past het binnen de spelregels.
6. De gevellengte is meer dan tweemaal de breedte.
7. Goothoogte is tussen de 2,0 en 2,5 meter.
8. Nokhoogte tussen de 7 en 8 meter.
9. Oppervlakte van bijgebouwen is op dit moment nog niet aan de orde, berging wordt inpandig opgelost.
10. Recht van overpad is besproken met buren (nr. 278 en 280) en wordt na positief collegebesluit formeel geregeld bij notaris.
11. Voor bluswater hoeven geen voorzieningen getroffen te worden.
12. Er is een erfinrichtingsplan gemaakt voor deze ontwikkeling.
13. Er staan straks vijf hoofdgebouwen achter elkaar aan de steeg. In 2016 is het plan afgewezen omdat er gesteld is dat er reeds vier hoofdgebouwen aan de steeg liggen. Vanwege hiernavolgende redenen kan deze ontwikkeling toch goed verantwoord worden.
    a. De situatie heeft in tweeërlei opzicht een zekere uniciteit. In de eerste plaats door de dubbele steeg met de 'slinger' er in zodat men voor een ander perceel op de Gemeenteweg komt. In de tweede plaats door de grote open weide voor de laatste bebouwing. Bijzonder is dat de laatste woning zo ver naar achter geplaatst is.
    b. Vanaf de Gemeenteweg bezien liggen er inderdaad reeds vier hoofdgebouwen achter elkaar. Echter de eerste, Gemeenteweg 278, wordt niet ontsloten met deze steeg en ligt dus niet aan de steeg.
    c. Ruimtelijk gezien is het weliswaar wel de vijfde qua aantal vanaf de Gemeenteweg. Echter gezien de grote lengte van het perceel is er geen ruimtelijke spanning qua onderlinge afstanden. Ook is er geen sprake van verbreding van het lint, zodat er nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.
    d. Doordat nummer 284 zo ver naar achter ligt is er sprake van een vrijwel onbruikbaar stuk agrarische grond. Voor de agrariërs te klein, voor een tuin te groot.
    e. De volumes van 280 en 282 zijn zeer klein. Qua definitie zijn het wel hoofdgebouwen, echter in de geest van het open plekkenbeleid is het hoofdgebouw een boerderij. Deze twee volumes betreffen echter twee kleine bij elkaar horende woonvolumes en gedragen zich ook gezien de onderlinge afstand als een boerderij met bijgebouw.
    f. In de Staphorster slagen structuur spreekt men in de volksmond over landen. Bijzonder in deze setting is dus dat de steeg wisselt van land. De steeg komt uit in

het land van de nummers 272, 274 en 276. Daar staan er slechts drie achter elkaar. Aangezien de stegen vastliggen in het bestemmingsplan zal de steeg nooit in het land van 282 aan de Gemeenteweg uitkomen.

g. Aangaande de verkeersdruk op de steeg gaat het om vier hoofdgebouwen, waarbij bovendien gesteld kan worden dat steeg aan de westzijde splitst en de hoofdgebouwen aan de westzijde daarmee een eigen steeg kennen. Ook deze geven dus geen verkeersdruk op dit deel van de steeg. Deze nieuwe woning is daarmee goed te verantwoorden.
h. Aangaande de verkeersdruk op het eerste deel van de steeg waar de beide stegen wel samen het volgende. Met de realisatie van deze aanvraag zijn op de oostelijke steeg 5 huishoudens aangesloten (3 vrijstaande woningen, 2 halfvrijstaande en zonder nummer 278). Op de westelijke steeg zijn slechts 3 woningen aangesloten. Totaal dus 8 huishoudens. Door woningsplitsingen zou het kunnen dat dit meer wordt in de toekomst. Echter veel van deze woningen zijn dusdanig klein dat dit niet aan de orde is. Het zou mogelijk aan de orde kunnen komen bij de nummers 272,278 en, 284, totaal 3 halfvrijstaande woningen extra. Dit geeft dan op dat theoretisch moment een totaal van 11 huishoudens op het eerste deel van de steeg.
   Volgens het open plekken beleid kunnen aan beide zijden van de steeg maar liefst 4 x 2 (of meer) huishoudens, zodat er minimaal 16 huishoudens aangesloten kunnen worden op een steeg. Dat is hier nog (lang) niet het geval.



De twee stegen lopen samen vanaf nr. 280.



Scherper beeld vanuit de lucht.

14. Er hoeft ook geen nieuwe steeg te worden aangelegd.
15. Het betreft geen open plek aan de Gemeenteweg. Ook is het geen ‘voortuin’ van nummer 284.
16. Het ligt niet in het zuidwestelijk gebied van de ORW.

Woonvisie

Het plan is ook gespiegeld aan de 'Woonvisie 2020-2024'. Uit deze visie blijkt dat er in Staphorst als geheel nog een forse woningbouwopgave ligt. Het aantal huishoudens blijft groeien.

Verkeer / parkeren

Het project heeft geen significante invloed op de bestaande verkeersbewegingen op de Gemeenteweg. Het parkeren geschiedt op eigen perceel. Elke woning heeft een tenminste

ruimte voor 2 a 3 parkeerplaatsen op het erf. Verkeer en parkeren zal geen belemmering vormen.

Water

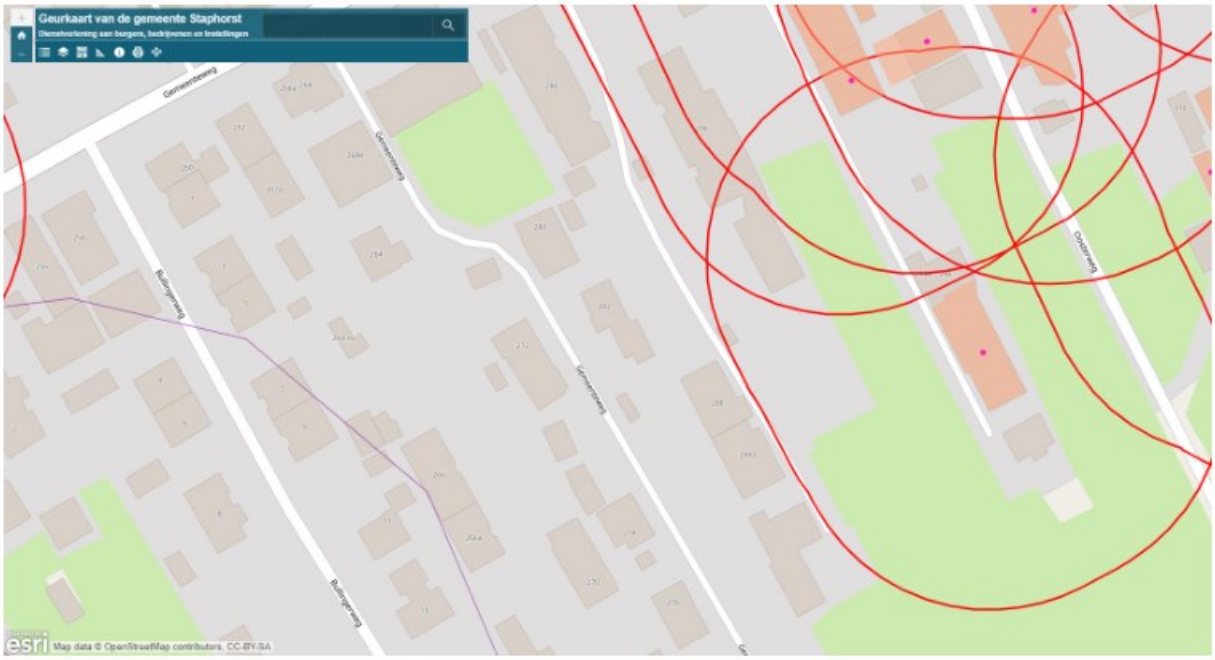
Watertoets is gedaan, maar nog niet ontvangen.

Milieu

(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')

Ter plaatse kan worden gesteld dat er sprake is van een zogeheten 'rustige landelijk (buiten)gebied' vanuit de karakterisering van Bedrijven en Milieuzonering. Rondom het plangebied zijn overwegend woonbestemmingen aanwezig. In directe omgeving van het plangebied zijn enkele bestemmingen 'Bedrijven' gelegen. De bedrijven zijn bestemd tot een milieucategorie 1 en 2. De grootse normafstand voor een categorie 2 bedraagt 30 meter (geluidsaspect). De dichtstbijzijnde bedrijvenbestemming is op ca. 38 meter van het plangebied gelegen, waardoor het aspect "bedrijven en milieuzonering" niet van invloed is op het plangebied.

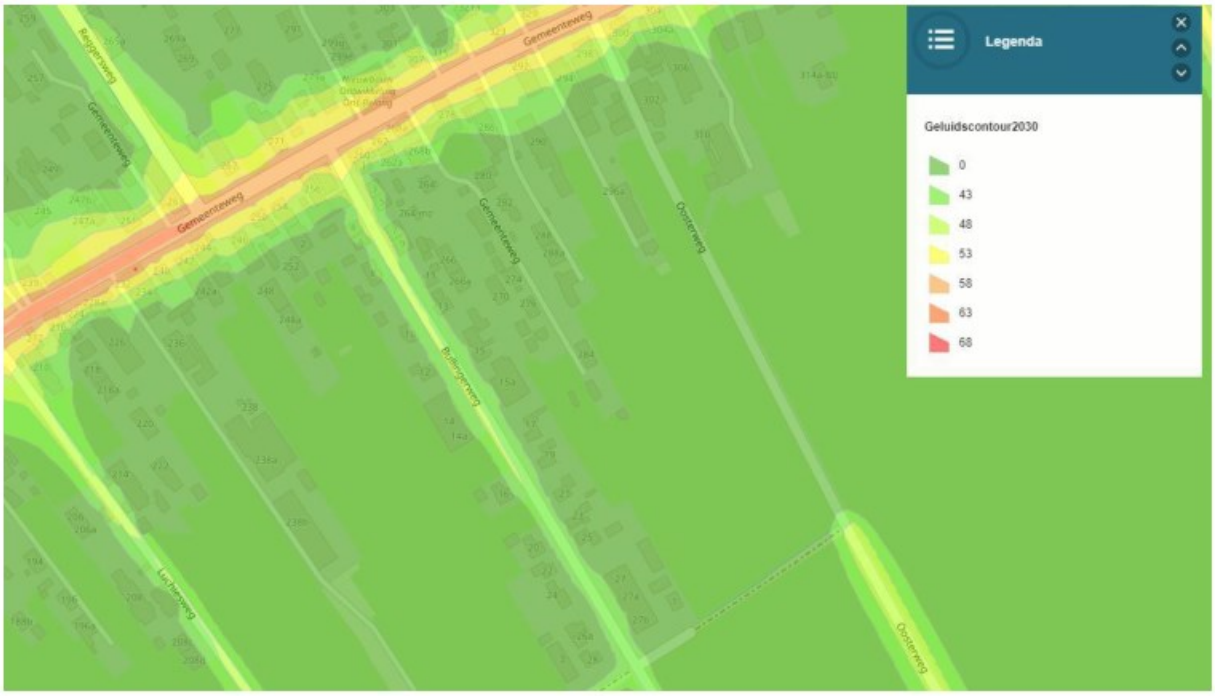
Ook aspect als geur speelt in het project geen rol. Binnen een afstand van 100 meter rondom het plangebied bevinden zich geen veehouderijen, zodat er geen sprake is van een belemmering met de geurverordening.



(Overige milieuaspecten)

Geluid:

De nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Uit de gemeentelijke geluidskaart blijkt dat de geluidsbelasting van de Gemeenteweg en Bullingerweg het grootst zijn. Ten aanzien van het plangebied, dat op ruime afstand van genoemde wegen ligt, een waarde 0 (lager dan 43dB) heeft.



Een akoestisch onderzoek (Wgh) zal niet nodig zijn. Een acceptabel woon- en leefklimaat voor bewoners zal mede in het licht van Bouwbesluit worden getroffen. Op grond van artikel 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit zal de nieuwe woning voldoen aan het aspect 'bescherming van geluid van buiten' en een binnenwaarde van maximaal 33 dB(A) bedragen.

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

Het bouwplan zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit worden getoetst aan redelijke eisen van welstand aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota. Ten aanzien van KGO spelen geen bijzondere aandachtspunten. Het erf van volgens een basisprincipe (inspanning) voldoende aandacht krijgen.

Externe veiligheid

De nieuwe woning is een (beperkt) kwetsbaar object. In de nabijheid is geen sprake van Bevi-inrichtingen, (hogedruk)gasleidingen etc aanwezig. Op een afstand van ruim 600 in zuidwestelijke richting is een spoorlijn (Route gevaarlijke stoffen) gelegen, maar op zodanige afstand dat deze niet van invloed is op het plangebied. Nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig.

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

In 2017 is er overleg geweest met de buren van de nummers 274, 276, 284 en 288A. De bewoner van 288A wil graag zijn vrijheid behouden en was tegen de ontwikkeling. De andere buren vonden het niet direct mooi, maar willen het plan niet op voorhand blokkeren.
In maart 2021 is opnieuw contact geweest met nummer 288A. Nummer 288A wenst dat de woning zo ver mogelijk naar achteren geplaatst wordt als deze er wel komt, zodat het naast zijn woning vrij blijft. Nog steeds is deze niet blij met de ontwikkeling. Het ver naar achteren plaatsen is ook de wens van initiatiefnemer. Hier komen de wensen dus mooi samen.

Op 13 juni is er opnieuw overleg geweest met de buren van de nummers 272, 276, 278, 284, 288A en namens de erfgenamen van 288. Hierin is o.a. de gewijzigde situatie besproken die ontstaan is i.v.m. de kadastrale inmeting, waarbij achterop het perceel de minimale breedte van 17m niet meer gehaald wordt. Het voorstel om de woning verder naar voren te plaatsen, waarbij zo veel mogelijk aan het open plekken beleid voldaan wordt (kavelbreedte, afstand tot bebouwing voorzijde van maximaal 20m) werd voor kennisgeving aangenomen. De buren zijn tegen een ontwikkeling van woningbouw op deze locatie in welke vorm en op welke plek dan ook.

Facultatief

Toelichting: Geen opmerkingen