

Quickscan

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

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Rood-voor-rood, Jan Arendsland, Staphorst
Locatie van het plan : Jan Arendsland 7B, Staphorst
Datum indiening :
Datum aanvulling :

Contactgegevens aanvrager

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

Contactgegevens professional

Naam : Huls Architecten
Telefoonnummer : 0522 – 46 15 67
Emailadres : Polinder@hulsarchitecten.nl
Website : www.hulsarchitecten.nl

Beschrijving van het plan

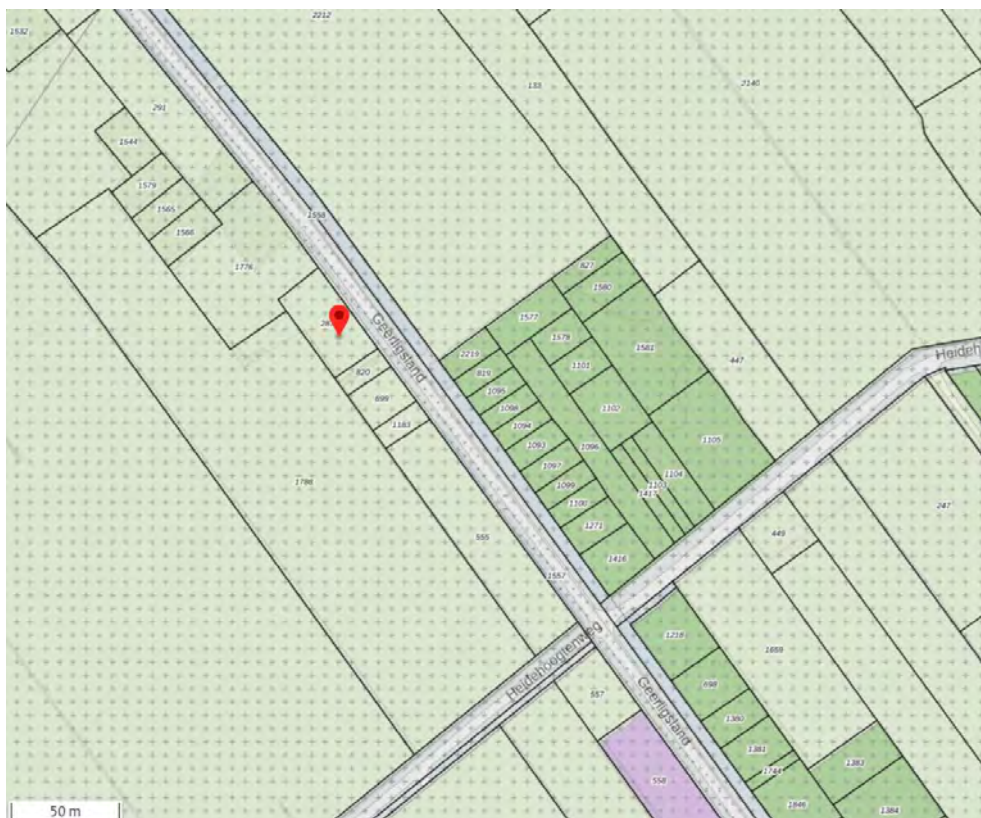
Beschrijving: Wijzigen van de bestemming t.b.v. realisatie van een woning, vanuit rood-voor-rood, met sloop in een andere gemeente en verbetering KGO binnen Staphorst. Voor de invulling van het aspect KGO zal namelijk ruim 1000m² bosaanplant plaatsvinden op een perceel aan het Geerligslan. Daarnaast vindt een aanpassing van de positie van het bouwblok plaats van een naastgelegen perceel. Voor de sloop van de opstallen in Ommen is een akkoordverklaring ondertekend, zie bijlage.

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan



Verbeelding Jan Arendsland: perceel met bestemming "agrarisch met waarden – elzensingellandschap"



Artikel 4 Agrariſch met waarden - Elzensingellandſchap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrariſch met waarden - elzensingellandſchap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijk en natuurlijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
 - het patroon van elzensingels op perceelgrenzen en langs wegen en bermsloten in het elzensingelgebied;
 - erfbeplantingen;
 - het verkavelingspatroon: smal en tamelijk langgerekt;
 - het reliëf: nagenoeg vlak;
 - het halfopen landschap;
- b. agrariſch cultuurgrond;
- c. een grondgebonden agrariſch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
- d. een niet-grondgebonden agrariſch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- e. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrariſch - kwekerij';
- f. dagrecreatief medegebruik;
- g. tuinen en erven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin';

met daaraan ondergeschikt:

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

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

- i. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);
- j. hout- en sierteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrariſch – hout- en sierteelt';
- k. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

alsmede voor:

- l. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

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 'dagrecreatief medegebruik' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen.

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

Het toevoegen van een woning/woonbestemming op basis van de huidige bestemming op het perceel aan de Jan Arendsland is niet mogelijk. De bestemming van het perceel aan het Geerligslan kan gewijzigd worden in een bosbestemming.

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

Ommen

Sloop van 1280m² opstallen vindt plaats in de gemeente Ommen, op het perceel Schapendijk 9 te Arriën. Dit perceel ligt op plm. 20km vanaf de locatie aan de Jan Arendsland en op ruim 10km vanaf de gemeentegrens van de gemeente Staphorst. Op deze locatie zal 430m² vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waardoor de bebouwing met 850m² zal afnemen. Tevens zal het bouwblok verkleind worden (zoals voorgesteld in de volgende verbeelding, rood kader) en zal de mogelijkheid voor intensieve veehouderij binnen het bouwblok komen te vervallen. Hiervoor zal een partiele herziening van het bestemmingsplan doorlopen worden. Het gehele bouwblok mocht/mag volgebouwd worden. In de nieuwe situatie zal een aanduiding opgenomen worden van het maximale bebouwde oppervlakte.

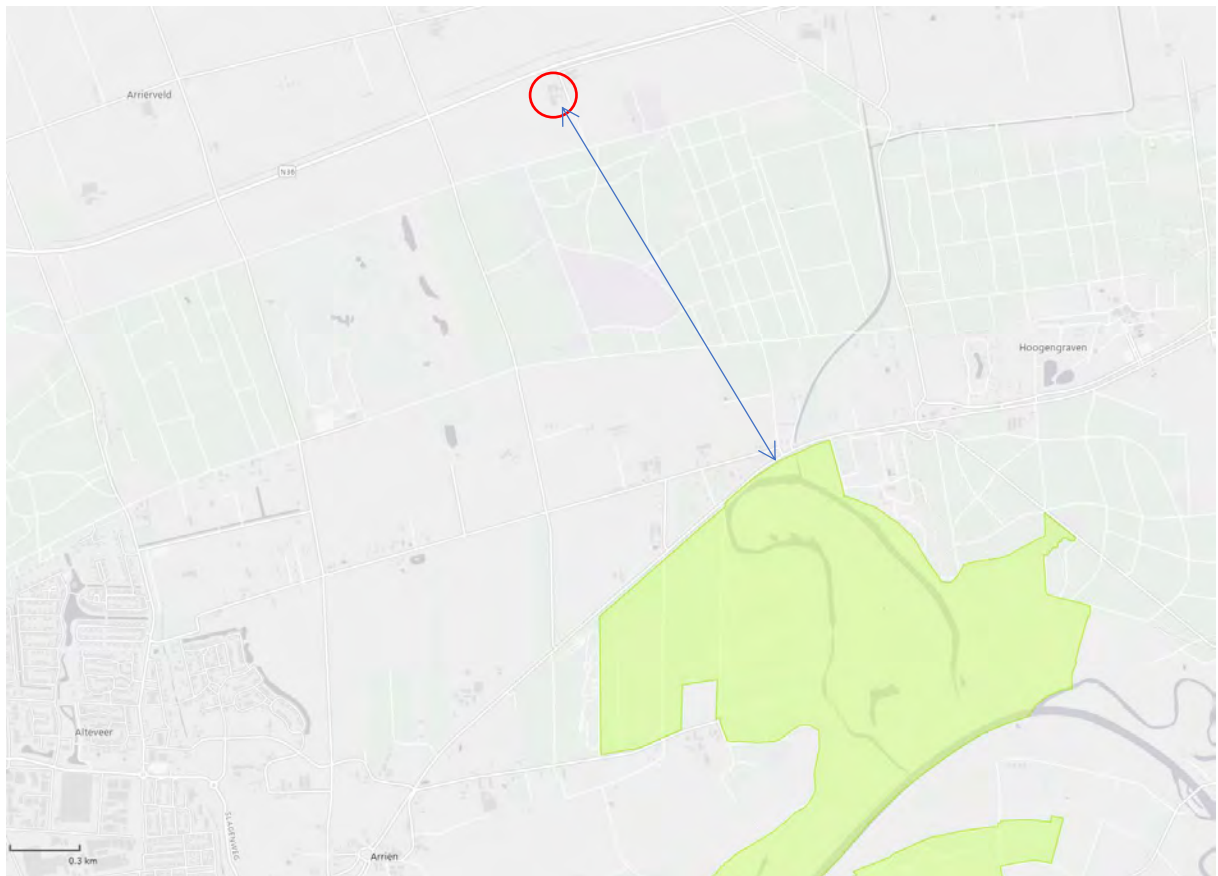


Verbeelding: gewenste bestemming/bouwblok



Verbeelding: ligging van het perceel aan de Schapendijk 9 in Ommen met nieuw bouwblok

In de nabijheid van het bestaande agrarisch bouwblok bevindt zich op plm. 2km afstand een Natura 2000 gebied. Het vervallen van de huidige intensieve veehouderij op de locatie zal direct ten goede komen aan de stikstofdepositie op dit gebied.



Verbeelding: Natura 2000 gebied nabij Ommen

Staphorst

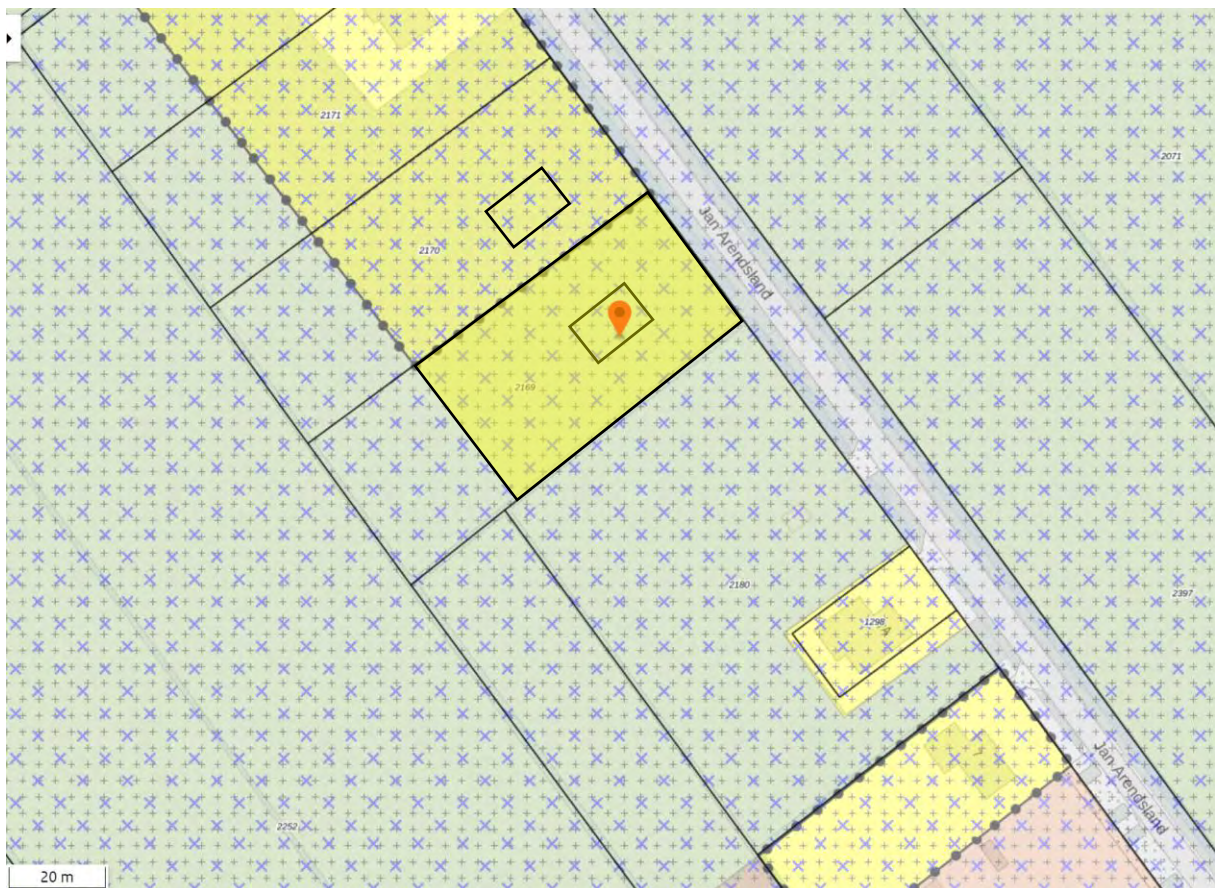
Het voornemen is om de bestemming van een groot gedeelte van het perceel aan het Jan Arendsland (nr.2169) te wijzigen naar wonen, vanuit de gedachte van rood-voor-rood.

De inpassing op deze locatie aan het Jan Arendsland is mogelijk op basis van het gestelde in de omgevingsvisie van de gemeente Staphorst, zoals opgenomen in de "ruimtelijke motivatie". De gewenste bestemming sluit aan bij de woonbestemming Wonen-1 uit het bestemmingsplan "Buitengebied", e.e.a. zoals verwoord in artikel 38 van het genoemde bestemmingsplan.

Aan het Geerligtsland zal het genoemde perceel ingeplant worden met gebiedseigen beplanting. Het perceel bevindt zich in het houtsingellandschap. Conform het landschapsplan is het gewenst om het gebied te versterken met zgn. Geriefbosjes. Het perceel is hiervoor uitermate geschikt. Het geheel wordt versterkt met de toevoeging van een insectenwal.



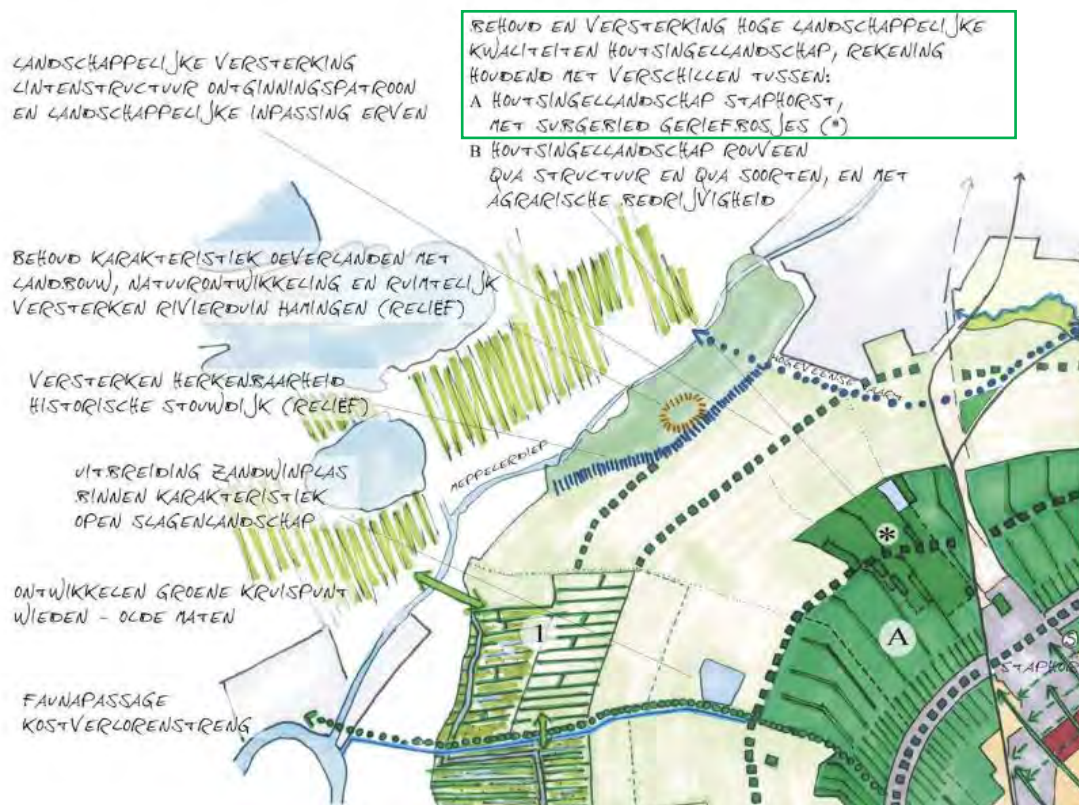
Verbeelding: ligging van het perceel aan Jan Arendsland in de omgeving



Verbeelding: gewenste bestemming/bouwblok



Verbeelding: ligging van het perceel aan Geerligslan in de omgeving



Verbeelding: Versterking houtsingellandschap met geriefbosjes

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

Toelichting: De bestemming zal gewijzigd moeten worden van "Agrarisch" naar "Wonen". Hiervoor zijn geen binnenplanse mogelijkheden.

Toelichting in Omgevingskamer

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

Ruimtelijke motivatie

Motivatie: In de omgevingsvisie van Staphorst is aangegeven dat het mogelijk is om woningbouw te realiseren, mits er voldoende kwaliteitswinst tegenover staat. Deze winst zal onder andere behaald worden binnen de gemeente Ommen, zoals verwoordt in het voorgaande. Ook de landschappelijke inpassing op de locatie aan het Jan Arensland en het Geerligslan zal zorgen voor een kwaliteitswinst binnen het houtsingellandschap.

In overleg met de ervenconsulent is gekozen voor een koppeling met de naastgelegen kavel (met een bestaand bouwblok wat verschoven wordt richting de nieuwe kavel). De naastgelegen kavel is dan niet meer verbonden met de daarnaast gelegen "boerderij", maar vormt een eenheid met de nieuwe woning. Dit is wat ons betreft een meer logische koppeling, waarbij de reeds bestemde (maar nog niet gebouwde) woning binnen het bestaande erf met Jan Arensland 9/9a, geen "schuur" meer is, welke gelegen is voor de voorgevel van een "boerderij".

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-beleid² 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.

Verbeelding: Uitsnede uit omgevingsvisie

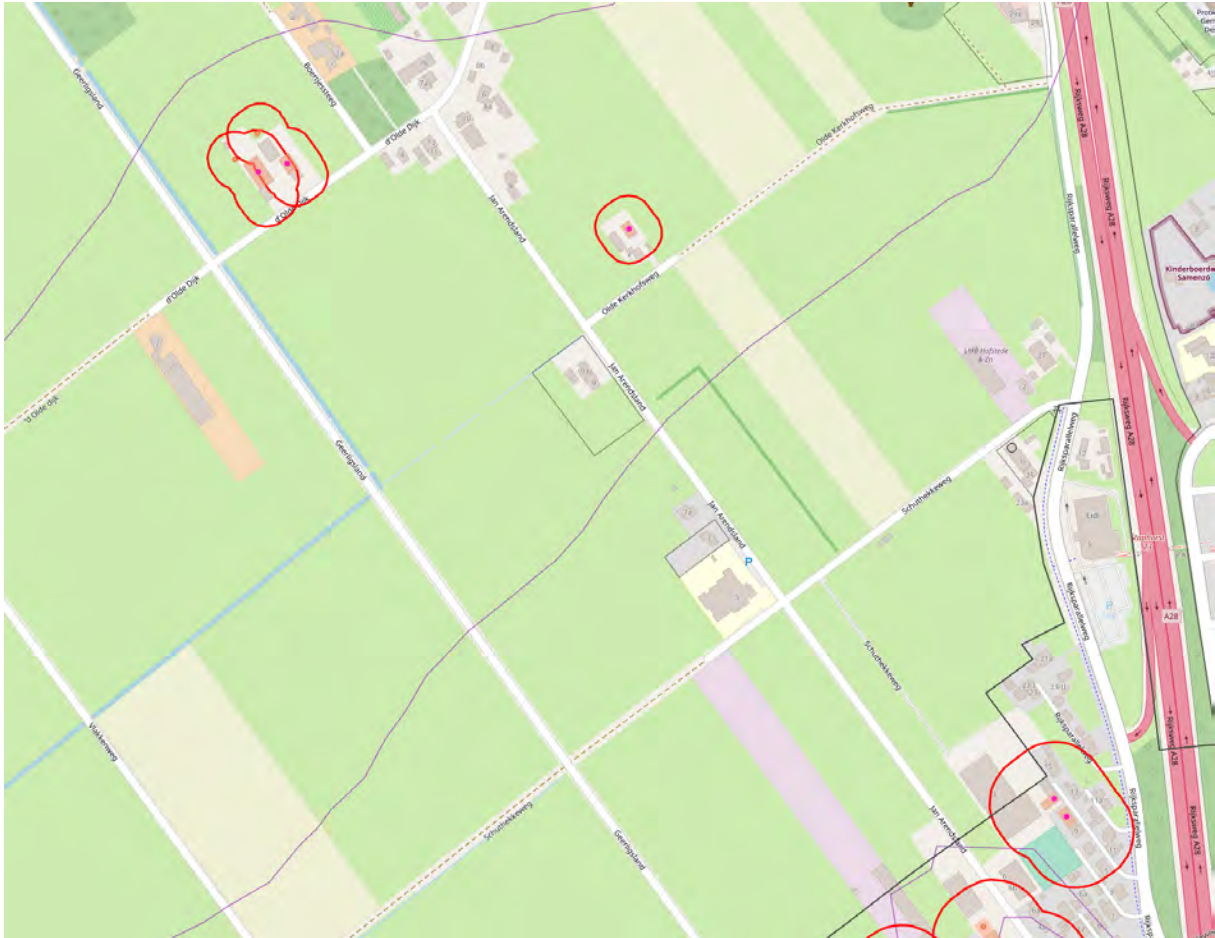
In de omgevingsvisie is het gebied aangeduid als “zoekgebied wonen”, aangeduid met een ster. De ster in de volgende verbeelding heeft als omschrijving: “Schuthekkeweg – nieuw bijzonder woonmilieu”. Hiermee is aangeduid dat woningbouw **in de nabijheid** van deze plek mogelijk is. In dit geval is het niet qua schaal en omvang een geheel woonmilieu, maar een passend onderdeel binnen een geheel gebied en ook passend in een bestaand lint van woonbebouwing (en een schoolgebouw).

afstand bevindt zich een maatschappelijke bestemming (Ds. Harmen Doornveldschool), hiervoor geldt ook dat het geen belemmering vormt.

(Overige milieuaspecten)

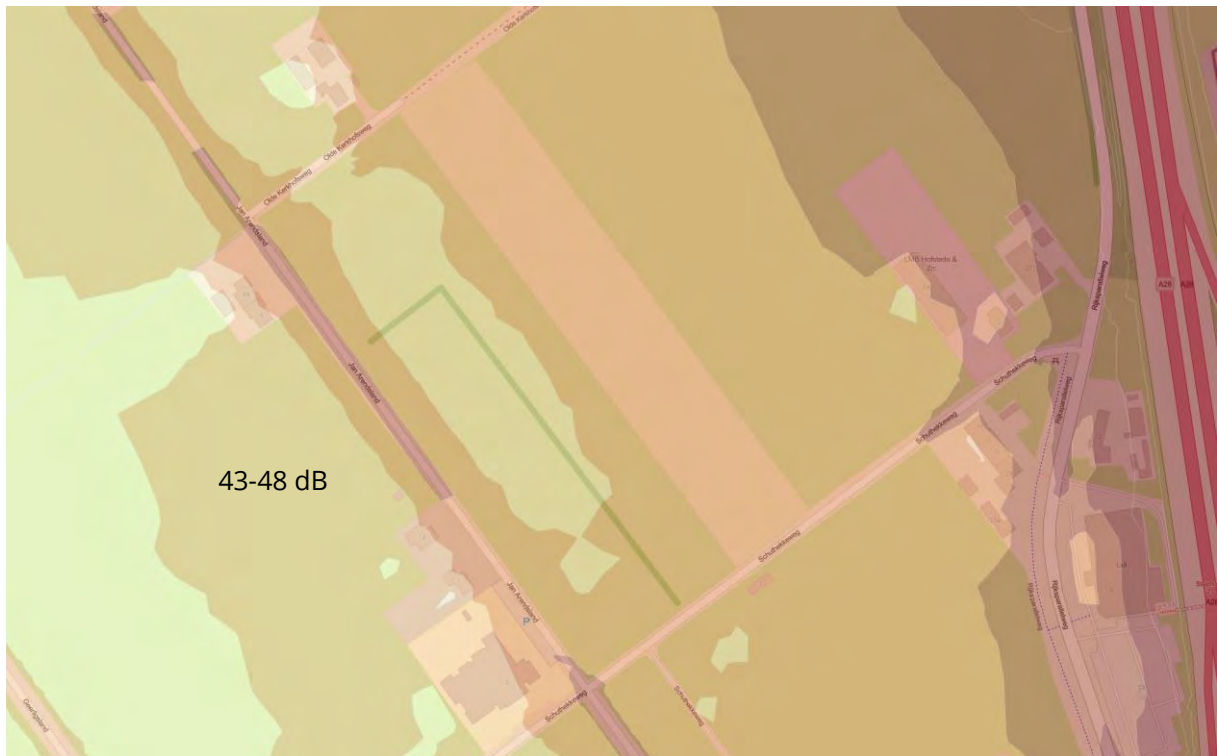
Toelichting:

Geur: In de nabijheid van het perceel bevinden zich enkele (intensieve) agrarische bedrijven. Deze bevinden zich op voldoende afstand en vormen geen belemmering voor het toevoegen van deze woonbestemming. Bij de wijziging van het bestemmingsplan zal een geurberekening uitgevoerd worden.



Verbeelding: geurcontouren

Geluid: Het voornemen is om in de rooilijn van Jan Arendsland 9/9a te bouwen. De geluidbelasting ter plaatse van de voorgevel is maximaal 48 dB, het vaststellen van een hogere grenswaarde is dan niet nodig.

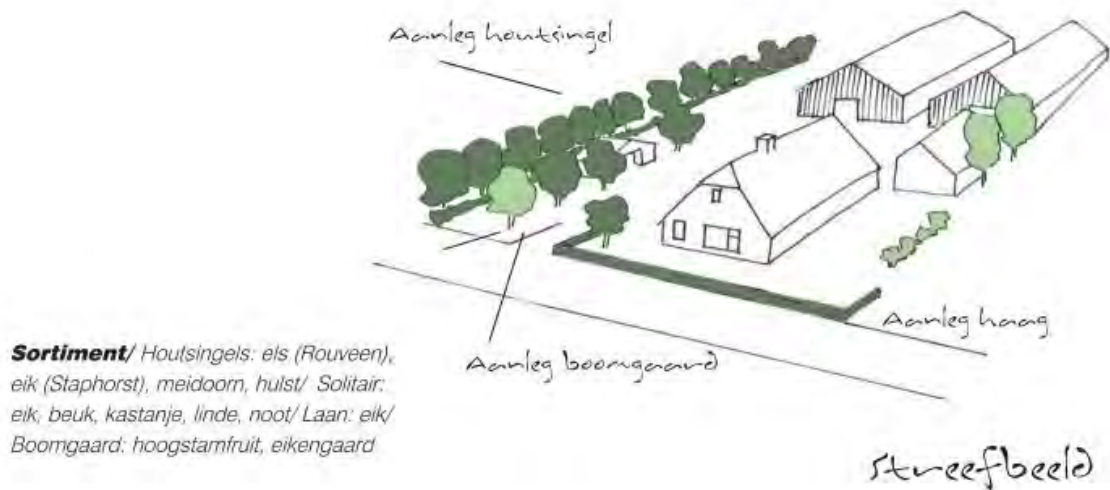
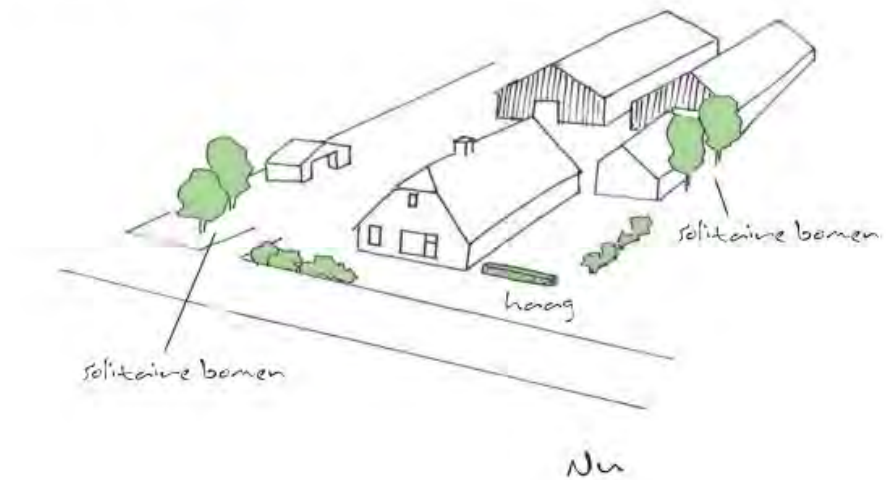


Verbeelding: geluidscontouren

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

Toelichting: De percelen bevinden zich in het gebied wat als "Houtsingellandschap" is ingericht. Nieuwe groenvoorzieningen zullen passend zijn binnen dit gebied. Aan het Geerligslan zal een perceel van ruim 1000m² ingericht worden ten bate van boscompensatie, dit om de provinciale doelstellingen binnen de gemeente Staphorst te behalen. Ook binnen de visie van het Landschapsplan is het gewenst om binnen het houtsingellandschap het verschijnsel "geriefbosjes" te versterken. Naast bosaanplant zal in op het perceel een insectenwand aangebracht worden.

ERfinrichting voorbeeld agrarisch erf Staphorst



Verbeelding: Voorbeeld erfinrichting

Externe veiligheid

Toelichting: In de nabijheid van het perceel bevinden zich enkele gasleidingen, deze zitten op voldoende afstand van de locatie en hebben geen directe invloed op het plan.



Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid / burgerparticipatie

Toelichting: De aanvrager is eigenaar van het perceel. Met de bewoners van Jan Arendslaan 7a, 9 en 9a is over de plannen geparticipeerd en er zijn geen bezwaren. Daarnaast is met de eigenaar van het naastgelegen perceel (waar bouw van een woning nog mogelijk is) geparticipeerd en dit gezamenlijke plan gevormd.

Facultatief

Toelichting:

Flora- en Fauna: Bij sloop en herbouw op agrarische grond zal een Quickscan Flora- en Fauna uitgevoerd worden. Voor het onderdeel bouwen en gebruik zal tevens een Aeriusberekening uitgevoerd worden.

Bodemonderzoek: Op het perceel Jan Arendslaan zal een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden.

In de volgende verbeeldingen is de bestaande situatie weergegeven. In de bijlage is dit uitgewerkt in een inrichtingsplan.

Inrichtingsschets Jan Arendsland 9



Verbeelding: bestaande erfinrichting belendende percelen



Verbeelding: straatbeeld Jan Arendsland (richting zuid)



Verbeelding: straatbeeld Jan Arendsland (richting oost)



Verbeelding: straatbeeld Geerligsland