

Ruimtelijke onderbouwing

project:
2718 De Meente 15

datum:
18 augustus 2021

betreft:
Wabo-projectbesluit

kenmerk:
2718-N01

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

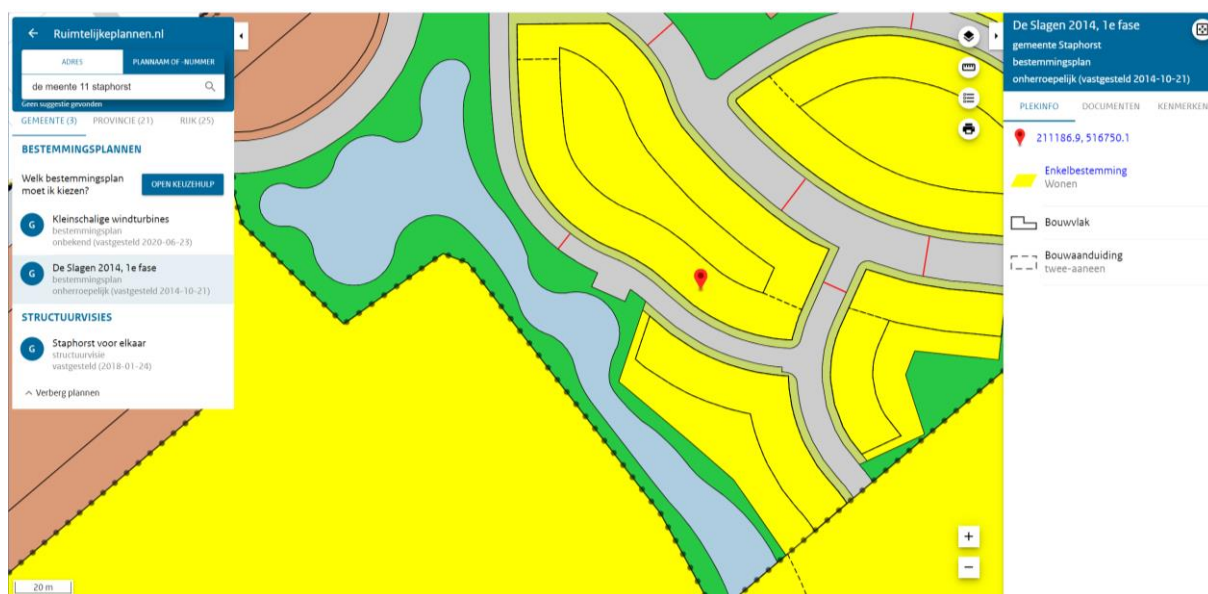
1.1 Aanleiding

Het betreft het bouwen van een vrijstaande woning aan De Meente 15 in Staphorst.

1.2 Vigerend bestemmingsplan en strijdigheid

De locatie ligt in het bestemmingsplan “De Slagen 2014, 1e fase” en heeft de enkelbestemming ‘Wonen’. De plaats waar gebouwd wordt heeft de bouwaanduiding twee-aaneen.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan De Slagen weergegeven. De locatie waar voorliggende Quicksan betrekking op heeft is aangegeven door middel van de rode locatieaanwijzer.



Onder de aanduiding ‘twee-aaneen’ mogen de woonhuizen uitsluitend geschakeld, twee-aaneen en/of in rijen worden gebouwd. Het is hier echter de bedoeling een vrijstaande woning te bouwen. Dit past niet in deze aanduiding, zodat een afwijking van bestemmingsplan nodig is.

1.3 Ruimtelijke onderbouwing

Vrijstaande woningen zijn volgens het bestemmingsplan niet bij recht toegestaan. In het stedenbouwkundig beeld zijn deze echter wel passend of juist gewenst. Het gewenste landelijke beeld wordt met vrijstaande woningen beter bereikt dan met een rij- of twee-aaneen-woning.

Bij de trefwoorden voor landelijk wonen in het beeldkwaliteitsplan staat onder meer: wonen in het groen en woning gaat op in de omgeving. Met vrijstaande woningen wordt het groene beeld sterker en is de omgeving sterker dan de woningen, zodat deze er in op kunnen gaan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

Omdat het een projectbesluit betreft waarbij de bestemming wonen gehandhaafd blijft, maar slechts een wijziging in de typeaanduiding van de woningen betreft wordt is het beschrijven van het rijks-, provinciaal- en lokaal beleid niet nodig. Het gehele beleid is nog steeds van toepassing en hierop zijn geen afwijkingen.

2.2 Ruimtelijke onderbouwing

Vrijstaande woningen zijn volgens het bestemmingsplan niet bij recht toegestaan. In het stedenbouwkundig beeld zijn deze echter wel passend of juist gewenst. Het gewenste landelijke beeld wordt met vrijstaande woningen beter bereikt dan met een rij- of twee-aaneen-woning.

Bij de trefwoorden voor landelijk wonen in het beeldkwaliteitsplan staat onder meer: wonen in het groen en woning gaat op in de omgeving. Met vrijstaande woningen wordt het groene beeld sterker en is de omgeving sterker dan de woningen, zodat deze er in op kunnen gaan.

De verbreding van de woning geeft de woning meer kwaliteit wat de ruimtelijke uitstraling ten goede komt.

HOOFDSTUK 3 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's brandveiligheid, Besluit milieueffectrapportage, duurzaamheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en verkeer.

3.1 Brandveiligheid

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.2 Besluit milieueffectrapportage

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.3 Duurzaamheid

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.4 Bodem

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.5 Geluid

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.6 Luchtkwaliteit

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.7 Geur

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.8 Bedrijven en milieuzonering,

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.9 Externe veiligheid

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.10 Water

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.11 Archeologie en cultuurhistorie

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.12 Flora en fauna

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

3.11 Verkeer

Dit aspect blijft ongewijzigd t.o.v. bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit projectbesluit voorziet slechts in een wijziging van de typeaanduiding van woningen. Het plan leidt daarom vooralsnog niet tot kosten of noodzakelijk kostenverhaal en kan dus als economisch uitvoerbaar geacht worden. Het is daarom ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan of een overeenkomst over kostenverhaal op te stellen.

HOOFDSTUK 5 ZIENSWIJZEN

De ontwerp omgevingsvergunning lag vanaf 28 april 2021 zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kon iedereen het plan bekijken, vragen stellen en een zienswijze indienen. Er is 1 zienswijze ontvangen, zie bijlage I. Een samenvatting van de binnengekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen in het 'Rapport zienswijzen omgevingsvergunning De Meente 15 te Staphorst'. Dit rapport is als bijlage II bij deze toelichting opgenomen.