

Quickscan

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

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Herontwikkelen Westerstouwe / Kastanjelaan
Datum 1^e versie : 19 november 2019
Datum vervolgversie :
Locatie van het plan : Westerstouwe 31 en Kastanjelaan 2f

Contactgegevens aanvrager

Naam :
Adres :
Telefoonnummer :
Emailadres :

Contactgegevens professional

Naam :
Telefoonnummer :
Emailadres :
Website :

Openbaarheid

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

Beschrijving van het plan

Dit plan bevat de ontwikkeling van locatie Westerstouwe 31 in combinatie met de locatie Kastanjelaan 2f. Het gaat om de gecombineerde herontwikkeling van de locatie Westerstouwe 31 van een verouderde bedrijfslocatie met installatiebedrijf, opslag en vuurwerkverkoop, naar 6 rijwoningen in het starterssegment en de ontwikkeling van een vrijstaande woning aan de Kastanjelaan 2f met de ontwikkeling van 1 hectare aan landschaps- en natuurontwikkeling.

Het bedrijfsgebouw en woonhuis aan Westerstouwe 31 te Staphorst is in eigendom van _____. Op deze locatie is het bedrijf Kiekebos & Bakker gevestigd. Dit bedrijf is gespecialiseerd in duurzame technieken in de installatietechniek (koelen en verwarmen). Het bedrijfsgebouw wordt ook gebruikt voor detailhandel, waarbij rond de jaarwisseling vuurwerk wordt verkocht. Dit gebeurt onder de naam van Lambert Pot vuurwerk, eigendom van _____. Ten slotte wordt een deel van het gebouw gebruikt door rijwielhandel Lambert Pot, voor de opslag van fietsen. _____ woont in het woonhuis op hetzelfde adres. Dit alles betekent dat het gebouw goed gebruikt wordt en financieel goed rendeert. De staat van dit bedrijfsgebouw en woonhuis is slecht. Daarmee samenhangend is het energieverbruik hoog (G-label of lager). Het eerste deel van het gebouw is in de jaren 1960 gebouwd. In de loop van de jaren is het gebouw uitgebreid tot het huidige pand van 4.511 m³. Dit maakt dat er nagedacht moet worden over de toekomst van dit gebouw. Vanwege de staat van het gebouw, de energetische prestaties en de (on)mogelijkheid om dit op een goed niveau te brengen, is ervoor gekozen om de locatie te herontwikkelen. Daarmee worden de bestaande woning, de bedrijfslocatie voor Kiekebos en Bakker, de opslag voor de rijwielhandel en de vuurwerkhandel Lambert pot gestaakt. Kiekebos en Bakker wordt op een nog te bepalen locatie voortgezet. Het deel detailhandel (waaronder de verkoop van vuurwerk) zal na de ontwikkeling van de plannen worden beëindigd. Hiermee verdwijnt het risico dat de verkoop van vuurwerk met zich meebrengt.

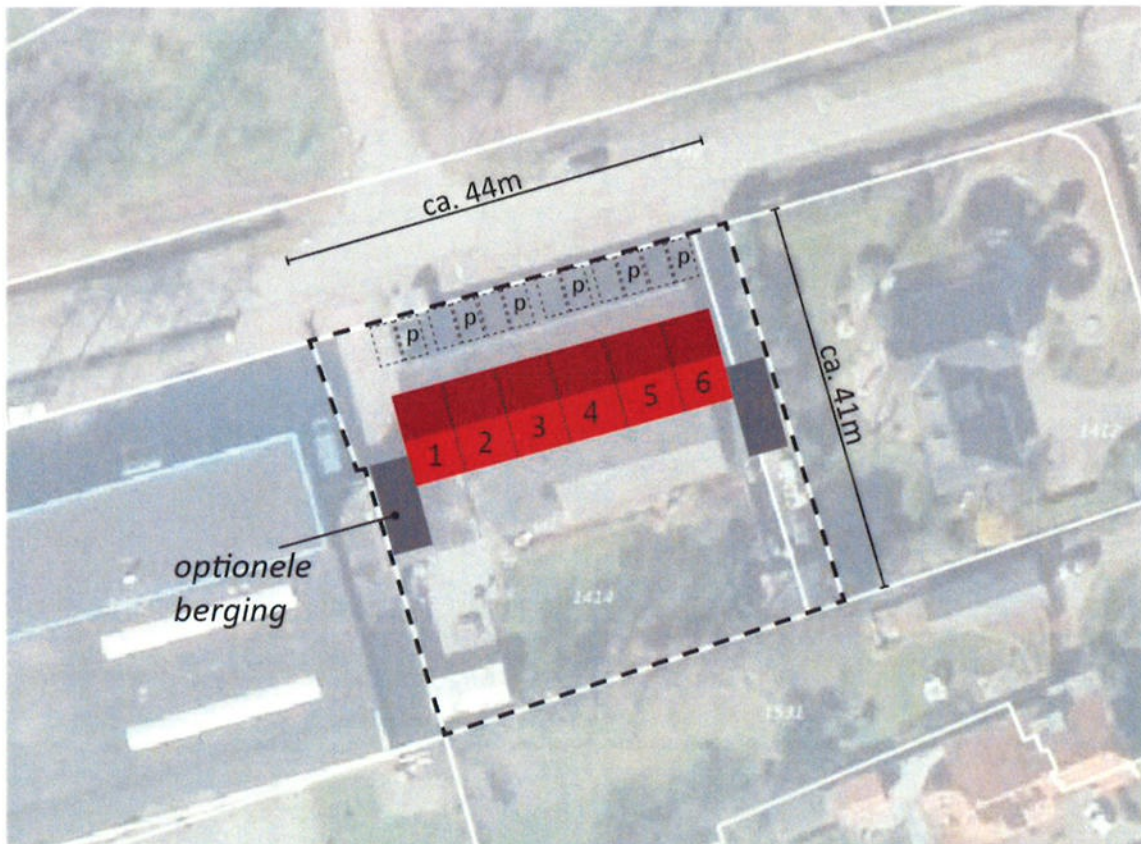


Figuur 1 en 2 plangebied Westerstouwe 31 en Kastanjelaan 2f

Het plan is om de bedrijfslocatie te saneren en op deze plaats zes energiezuinige (A- label of hoger) starterswoningen te ontwikkelen. Het bebouwd oppervlak zal daarmee met ongeveer een 50% afnemen. Aanvullend is het plan om aan de Kastanjelaan (tussen nummer 2 en 4) een vrijstaande demowoning te realiseren. Deze woning zal gebruikt worden als woonhuis van _____ en zal eveneens dienst doen als demonstratiewoning voor de nieuwste, goed werkende, innovaties in duurzame klimaattechniek. Vooruitlopend op invoering zal deze woning volgens de [BENG-eisen](#) worden gerealiseerd. Daarmee zal een 'nul-op-de-meter' woning gerealiseerd worden (zie inzet). Hiermee wordt ingezet op het behalen van de gemeentelijke doelstellingen op het vlak van energiebesparing. Het achterliggende perceel van ongeveer 1 hectare is in eigendom van _____. Deze gronden worden betrokken bij het plan om daarmee een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand te brengen. Hiervoor wordt het terrein ingericht met elzensingels, laagte met moerasvegetatie en weide.

Visie woning [] (Kastanjelaan): Duurzaam, energiezuinig, eenvoudig, levensloop bestendig.

- BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw, nieuwe regelgeving 2020) is voor mij een minimale wens ik zou verder willen gaan met bv EPC 0, Passief woningbouw of nog sterker energie opwekken/leveren.
- Levensloop bestendig bouwen
- Minimaal gebruik van energie, hierbij kun je denken aan de zon inlaten schijnen als er warmte nodig is en de zon weren als het binnen warm genoeg is. Dit is deels mogelijk met de constructie van het dak.
- Uiteraard led verlichting.
- Toepassen van domotica.
- Zeer goede isolatie
- Triple +, HR+++ glas
- WTW systeem, balans ventilatie
- Lage temperatuur verwarming, toepassen van verschillende systemen zoals, vloer-, plint- en/of lage temperatuur radiatoren.
- Gebruik maken van een groot buffer/boiler vat voor tap water maar ook voor warm water in de was- en afwasmachine.
- Buffer/boiler vat wordt merendeel verwarmt door de zon met behulp van bijvoorbeeld Heatpipes, en/of PVT panelen en daar wanneer er niet voldoende zon is door een Lucht-water warmtepomp.
- Accu opslag, deze wordt door een managementsysteem aangestuurd.
- Opslag van regenwater en een grijs water circuit in de woning voor de toilet en wasmachine.



Figuur 3 beoogde locatie van de rij van 6 starterswoningen met 12 parkeerplaatsen, waarbij het bebouwd oppervlak met 50% afneemt



Figuur 4 impressie van de beoogde starterswoningen aan de Westerstouwe



Figuur 5 uitsnede inrichtingsvoorstel Kastanjelaan 2f



Figuur 6 schets beoogde 0-energie woning Kastanjelaan

KGO-beleid

De provincie Overijssel hanteert de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, bij ruimtelijke initiatieven in het buitengebied. Daarbij staat centraal dat bij ruimtelijke ontwikkelingen er een impuls moet ontstaan in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling bestaat in de project uit het realiseren van een rij van 6 woningen ($400\text{m}^3 \times 6 = 2.400\text{ m}^3$) en een vrijstaande woning (750 m^3), met een energielabel A of hoger. Daar tegenover staat de sanering van de woning (twee woningen bestemd), een bedrijfspand met energielabel G of lager, met vuurwerkverkoop van in totaal 4.511 m^3 . Ten slotte wordt bij de woning aan de Kastanjelaan 1 hectare betrokken voor een natuurlijke / landschappelijke inrichting. Aangezien deze ontwikkeling in de kernrandzone plaatsvindt (en daarmee passend is in deze omgeving, zie onder), er een netto afname is van bebouwingsmassa en beide locaties een passende ruimtelijke inpassing krijgen, lijkt de KGO balans in evenwicht.

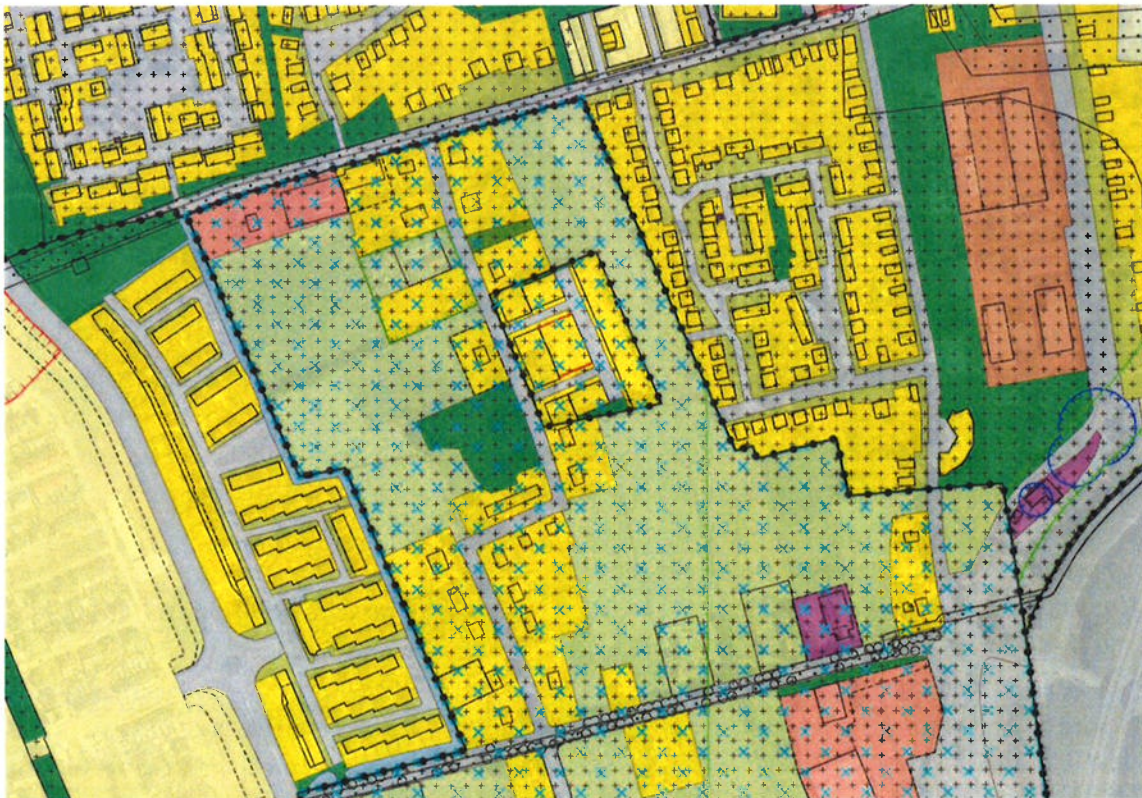
Samengevat ziet de KGO balans er als volgt uit:

Kwaliteitsverbetering (inbreng)	Ontwikkelruimte (ontwikkeling)
Verwijderen van 4.511 m^3 , gedateerde bebouwing met een hoog energieverbruik	Rij van zes starterswoningen
Inbreng van twee bestemde woningen	Vrijstaande demonstratiewoning, energieneutraal of -leverend met een A++ energielabel
Verwijderen van vuurwerkopslag en verkooppunt	
Realiseren van landschapsverbetering en natuurontwikkeling op een perceel van 1 ha	

Slingenberg, kernrandzone

Het gebied Slingenberg waarin beide locaties liggen, kan gezien worden als kernrandzone. Hoewel deze locatie in gemeentelijk en provinciaal beleid als platteland wordt aangemerkt, zijn in dit gebied alle kenmerken van een kernrandzone merkbaar. Zo is de bebouwingsdichtheid zodanig dat dit een overgang tussen stedelijk gebied en platteland vormt en zijn er verschillende stedelijke functies (bedrijfskavels, detailhandel en woningbouw in verschillende dichtheden) in dit gebied te vinden. Beleid van verschillende provincies op kernrandzones geeft aan dat deze gebieden het visitekaartje voor een dorp of stad moeten vormen. Via deze gebieden benader je het stedelijke gebied. Het zijn dan ook gebieden met een hoge dynamiek. Functies volgen elkaar in een relatief hoog tempo op. Ook deze ruimtelijke veranderingen zijn merkbaar in Slingenberg.

De gecombineerde ontwikkeling van de locaties Westerstouwe en Kastanjelaan, past dan ook in de dynamiek en de functies van een kernrandzone. Het toevoegen van een vrijstaande woning aan de Kastanjelaan draagt bij aan de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. De 6 rijwoningen passen bij het meer stedelijk beeld aan de Westerstouwe. Hier wordt aangesloten op het stedelijke gebied van Meppel.



Figuur 7 het pallet aan gemengde functies in kernrandzone Slingenberg

Invulling geven aan woonvisie

In de woonvisie 2016-2020 geeft de gemeente Staphorst aan dat er tot 2025 350 huishoudens kunnen worden toegevoegd. Daarbij wordt aangegeven dat het realiseren van rijwoningen van goede kwaliteit

mogelijk is. Daarbij wordt aangegeven dat kwaliteit bestaat uit een combinatie van betaalbaarheid en duurzame kwaliteit. Daarbij gaat het ook om de energetische prestaties van de woningen.

Voor de locatie Westerstouwe wordt daarom ingezet op de startersmarkt, conform het gemeentelijke beleid, waarbij de energetische prestaties hoog zijn (energiezuinig tot -neutraal). Ook wordt aandacht gegeven aan de esthetische kwaliteit. Dit type woning past goed bij het stedelijke karakter van de rand van Meppel. De vraag naar deze woningen is hoog en zal de komende jaren naar verwachting hoog blijven.

Samengevat wordt er met dit plan een voor de kernrandzone passende functie gerealiseerd op de locatie van het huidige bedrijfspand. Met de zes energiezuinige rijwoningen wordt zowel ruimtelijk als functioneel invulling gegeven aan de locatie. Deze ontwikkeling past binnen de woonvisie van de gemeente Staphorst. De vrijstaande woning vormt een goede afronding van de rij vrijstaande woningen aan de Kastanjelaan. Ook hiermee krijgt de kernrandzone Slingenberg een passende functie, waarbij lokaal de landschappelijke overgang tussen stedelijk en landelijk gebied wordt versterkt. De voor de totale ontwikkeling is de KGO-balans in evenwicht.

Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

De ontwikkeling van de Westerstouwe betekent vooral een kwaliteitsverbetering door een sterke afname van het bebouwde oppervlak. Het stedelijke beeld dat deze locatie nu al kenmerkt zal vrijwel niet veranderen. Wel zal door een zorgvuldige architectuur het aanzicht van deze locatie verbeteren. Van de locatie Kastanjelaan is een belangrijke kwaliteit dat er in de hoek van de Kastanjelaan zicht is op de achterliggende weilanden. Deze kwaliteit blijft behouden, door de nieuwe woning zo te plaatsen dat de zichtlijnen vanaf de Kastanjelaan in beide richtingen behouden blijven.

Architectuurstijl Kastanjelaan

De basis voor de nieuwe woning ligt in de techniek en de isolatieschil. Door een groot dakvlak op het zuiden te realiseren ontstaat hier ruimte voor het opwekken van zonne-energie (elektriciteit en warmte). Dit geeft aan de landschapszijde een beeld van een schuurwoning. De al aanwezige diversiteit van woningen aan de Kastanjelaan geven hier aanleiding om de wegzijde een wat stedelijker vorm te geven. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de diverse mix van aanwezige architectuurstijlen, van eenvoudige volumes en minimalistisch (ook een onlangs gebouwde schuurwoning, nummer 6A1) tot groots en rijk gedetailleerd. Deze mix geeft de Kastanjelaan charme en identiteit.

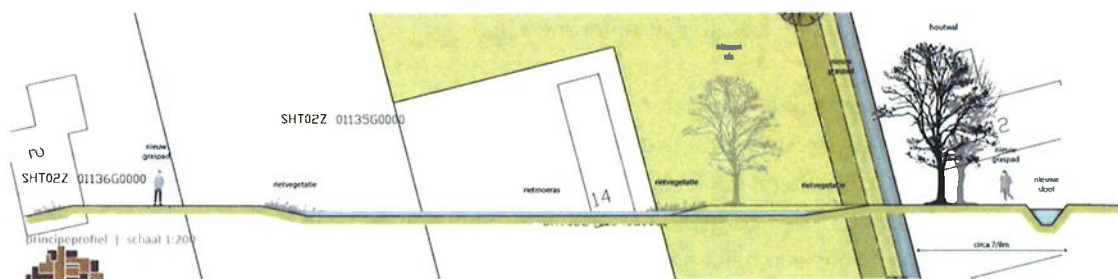
Landschappelijke motivatie

De locatie Kastanjelaan bevindt zich in het jonge heide- en broekontginningslandschap en op de rand van het laagveenontginningslandschap. Het gebied heeft beduidend meer de kenmerken van het laagveenontginningslandschap. Ruimtelijke kenmerken van deze landschapstypering zijn:

- open, laag en nat landschap
- occupatie door vervening/ontwatering
- boerderijen langs vaarten en wegen
- kleinschalig slagenlandschap
- langgerekte uitwaaierende kavels en houtwallen (els, berk, eik)
- typering nederzetting: wegdorpen (oftewel lintstructuur)

- schaal erven: relatief klein
 - beplantingen: els, berk, eik, divers struweel
- (bron: catalogus gebiedskenmerken Overijssel)

Het slagenlandschap is typisch voor de omgeving van Staphorst en is ontstaan door de ontginning van veen. De oorspronkelijke sloten tussen de slagen groeiden dicht met struweel en bos: de kenmerkende elzensingels. Deze basis is teruggebracht in het inrichtingsplan. Er is gekozen voor de realisatie van een plas-dras gebied direct ten zuiden van de nieuwe woning. Hiermee ontstaat een natte zone waar rietvegetatie zich kan ontwikkelen. De sloot aan de oostzijde van het perceel (nu een greppel) wordt opnieuw gegraven en ernaast wordt een elzensingel gerealiseerd met Els (hoofdsoort) ruwe berk en eik. Tussen de sloot en de singel zorgt een grasstrook voor een pad en tegelijkertijd voor voldoende afstand naar de aangrenzende agrarische percelen. De verdere percelen blijven ingericht als extensieve weide.



figuur 8 doorsnede moeraszone en elzensingel / houtwal

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

Westerstouwe 31- bestemming: wonen-3 met de aanduiding detailhandel, dit betekent dat binnen het bouwperceel maximaal 2 woningen mogen staan en dat detailhandel is toegestaan. De dubbelbestemming waarde archeologie – 6 is hier van toepassing.

Kanstanjelaan 2 f – bestemming agrarisch met waarden - landschap, dit betekent dat deze gronden bestemd zijn om agrarisch te gebruiken, en dat daarbij het kenmerkende landschap (slagenlandschap- openheid), de kenmerkende beplanting (erfbeplantingen) behouden moet blijven en dat de traditionele kavelpatronen in stand gehouden moeten worden.

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

Westerstouwe 31 – de bestemming wonen, wordt gehandhaafd en dat de aanduiding detailhandel komt te vervallen. Dat binnen het bouwvlak 6 aaneengesloten (rij) woningen worden gerealiseerd.

Kastanjelaan 2 f – de bestemming agrarisch met waarden- landschap, wordt gewijzigd in wonen, zodanig dat hier een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd. Voor het realiseren van de elzensingel en het moerasgebied dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

De gecombineerde ontwikkeling is onderbouwd op basis van het KGO-beleid.

Quick Scan

Procedure

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

Procedure: partiele herziening van het bestemmingsplan

Toelichting in Omgevingskamer

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

Ruimtelijke motivatie

Motivatie:

Het totale plan wordt gemotiveerd vanuit de sterke afname van bebouwing aan Westerstouwe 31. Hier is nu een oppervlakte van 653 m² aan gebouwen aanwezig met een inhoud van 4.511 m³. Gezamenlijk komt hiervoor aan de Westerstouwe 2.400 m³ en aan de Kastanjelaan 750 m³ terug. Voor de bestaande situatie met twee bestemde woningen een bedrijfslocatie met detailhandel en een vuurwerkopslag en verkooppunt, komen een rij van 6 woningen en een vrijstaande woning terug. Ten slotte wordt een perceel van 1 hectare gebruikt voor de nieuwe woning aan de Kastanjelaan, landschapselementen en natuurontwikkeling. De KGO balans is daarmee in evenwicht. Met dit plan wordt een voor de kernrandzone passende functie gerealiseerd op de locatie van het huidige bedrijfspand. Met de zes energiezuinige rijwoningen wordt zowel ruimtelijk als functioneel een goede invulling gegeven aan de locatie. Deze ontwikkeling past binnen de woonvisie van de gemeente Staphorst. De vrijstaande woning vormt een goede afronding van de rij vrijstaande woningen aan de Kastanjelaan. Ook met de ontwikkeling van de vrijstaande woning krijgt de kernrandzone Slingenberg een passende functie, waarbij lokaal de landschappelijke overgang tussen stedelijk en landelijk gebied wordt versterkt.

Verkeer / parkeren

Toelichting: Dit plan heeft weinig verkeerskundige consequenties. Vrachtverkeer en detailhanderverkeer naar de Westerstouwe neemt af en het personenvervoer zal licht toenemen. Daarmee neemt het aantal verkeersbewegingen vrijwel niet toe. Het parkeren vindt op beide locaties plaats op het eigen terrein. Aan de Kastanjelaan is ruimte voor 2 tot 3 auto's op eigen terrein. Voor de ontwikkeling aan de Westerstouwe is ruimte voor in totaal 12 auto's (2 per woning). Hiermee wordt voldaan aan de CROW-norm (december 2018). De Nota Parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst geeft aan dat voor vrijstaande woningen in het buitengebied 2 tot 2,8 parkeerplekken beschikbaar moeten zijn. Voor rijwoningen (koop) geldt een aantal van 2 tot 2,4, voor huurwoningen geldt een aantal van 1,6 tot 2,4. Uitgaande van 2 koopwoningen en 4 huurwoningen, is een totaal van 12 parkeerplaatsen voldoende.

Water

Toelichting: Het verharde oppervlak aan de locatie Westerstouwe neemt af met ongeveer 1.200 m². Voor de locatie Kastanjelaan neemt het verhard oppervlak toe met ongeveer 400 m². Op beide

locaties geldt dat regenwater lokaal wordt geïnfiltreerd. Voor dit plan is (bij de vorige versie van de quick scan) een watertoets uitgevoerd. Er is over deze plannen contact geweest met Waterschap Drents Overijsselse Delta (Hanne de Witte). Door het waterschap is geconstateerd dat bij uitvoering de eenvoudige procedure doorlopen kan worden.

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

Toelichting: in de omgeving van dit plan bevinden zich twee bedrijven met een milieuzonering die van invloed kunnen zijn op de beoogde ontwikkeling. In deze quick scan zijn de bestaande bedrijven getoetst aan de beoogde ontwikkeling op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG 2009).

Westerstouwe 35 - , fietsenhandel, 10 meter, aspect geluid, de ontwikkeling wordt hierdoor niet belemmerd. De bestaande afstand tot de woonbestemming is 0 meter.

Kastanjelaan 9 – rundveehouderij 100 meter, aspect geur. De beoogde woningen aan de Westerstouwe liggen op kortere afstand. Bij verdere ontwikkeling zal dit onderdeel nader worden onderzocht. Omgekeerd geldt dat er woonbestemmingen dichterbij dit bedrijf liggen en deze ontwikkeling niet voor extra belemmering van het agrarische bedrijf zorgt.

(Overige milieuaspecten)

Toelichting: Voor de locatie Kastanjelaan zal, volgens deze quick scan, een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om de invloed van de A32 op deze locatie nader te onderzoeken.

Welstand

Toelichting: op basis van een ontwerp zal welstand worden gevraagd om dit plan te toetsen.

KGO

Toelichting: het plan wordt gemotiveerd op basis van de gebiedskenmerken. Hier wordt daarom uitgegaan van een kernrandzone. De te ontwikkelen vrijstaande woning aan de kastanjelaan wordt landschappelijk ingepast. Daarbij wordt het aanliggende perceel ontwikkeld met landschapselementen en een natuurterrein. Hiervoor is een landschappelijk inrichtingsplan als bijlage bijgevoegd.

Externe veiligheid

Toelichting:

Dit plan voorziet in het opheffen van een vuurwerk-verkooppunt. Verder zijn er geen externe veiligheidsaspecten die een rol spelen bij de ontwikkeling van dit plan.

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Toelichting:

Het plan wordt voor eigen kosten en risico uitgevoerd. Deze ontwikkeling zal voor het starten van de ruimtelijke procedure worden besproken met de omwonenden.

Archeologie

Toelichting: het plan betekent de ontwikkeling van een gebied, kleiner dan 1,5 ha. Vanuit de dubbelbestemming waarde – archeologie 6 (van toepassing op beide deellocales) is het niet nodig om voor de realisatie een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Facultatief

Voor de ontwikkeling zal een stikstofberekening worden uitgevoerd ter onderbouwing van de bestemmingswijziging.

Toelichting: zie de toelichting bij de planomschrijving.

Voorwaarden bij binnenplanse afwijking en wijzigingsbevoegdheden

Toets aan voorwaarden binnenplanse afwijking/wijzigingsbevoegdheid: n.v.t.

Toets aan beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen'

Toets aan de beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen': n.v.t.