

# Quickscan

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

## Gegevens verzoek

Naam van het plan : Kastanjelaan, Staphorst  
Locatie van het plan : Kastanjelaan 5, Staphorst  
Datum indiening : 2 augustus 2023  
Datum aanvulling :

## Beschrijving van het plan

**Beschrijving:** Binnen de woonwijk Slingenberg te Meppel bevindt zich een klein stukje Staphorst. Aan de Kastanjelaan ligt een perceel achter een woning waarvan de eigenaar voornemens is een plan voor woningbouw te ontwikkelen. De bestemming van dit perceel is nu nog agrarisch; de beoogde bestemming is wonen. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken zal dus een bestemmingsplanwijziging nodig zijn. Deze eerste stedenbouwkundige verkenning is opgezet als eerste stap om de mogelijkheden op deze locatie te verkennen. Graag gebruiken wij dit vooroverleg om met de gemeente om tafel te komen over de mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie.

- Staat de gemeente open voor woningbouwontwikkeling op deze locatie?
- Speelt gemeente Meppel hierbij ook een rol?
- Welke voorwaarden stelt de gemeente aan ontwikkeling op deze plek?
- Voor welke doelgroepen ziet de gemeente hier kansen?

De locatie aan de Kastanjelaan was vroeger onderdeel van het door veenontginning ontstane 'slagenlandschap'. In de loop van de vorige eeuw ontstonden verbindingswegen en ontstond langzaam een kleine woongemeenschap. Door het omleggen van de Hoogeveense Vaart en de bouw van de Meppelse nieuwbouwwijk Berggierslanden is de kleine enclave langzaam opgeslokt binnen Meppel.

Ondanks dat de omgeving van de Kastanjelaan nog steeds een enigszins open en landelijk karakter heeft, lijkt dit wel een prima locatie te zijn voor meer verdichting, aangezien de ontwikkeling plaats vindt binnen stedelijk gebied. Zo is er reeds in de afgelopen jaren aan de Kastanjelaan door Heutink een nieuwbouwplan ontwikkeld met daarin 38 woningen.

Omdat het perceel achter een woonperceel is gelegen en slechts door een smalle strook verbonden is aan de Kastanjelaan leent dit plan zich goed voor een zogenaamde 'erf ontwikkeling'. Inspiratie voor de invulling is gehaald uit de typische 'Staphorster verkaveling' waarbij volgens traditie kinderen een boerderij achter de boerderij van hun ouders bouwden. Op een zelfde soort manier is invulling gegeven aan het stedenbouwkundige schetsontwerp, door een viertal 'boerderij woningen' haaks op de weg op het achtererf te positioneren.

## Afwijking(en)

### **Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan**

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst' vigerend. De bestemming is 'Agrarisch met waarden – Landschap' van kracht.

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

Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken dient de bestemming gewijzigd te worden in een woonbestemming.

## 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

☒ wijziging bestemmingsplan

Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan

0 herziening bestemmingsplan

Toelichting: Voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met het toevoegen van ca. 24 contingenten is een uitgebreide bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Of beter, na ingang van de nieuwe omgevingswet op 1 januari een 'wijziging omgevingsplan'.

## Toelichting in Omgevingskamer

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

Graag eerst een informeel vooroverleg om af te tasten of een ontwikkeling op deze plek überhaupt gepast en gewenst is.

## Ruimtelijke motivatie

Motivatie:

- Beschikbaarheid van de grond
- Gelegen in een binnenstedelijke context
- Volop uitbreidingsplannen in de directe omgeving
- Goede bereikbaarheid
- Fijn woonmilieu
- Landelijk wonen
- Bijzondere woonvorm mogelijk
- Aansluiten op de woonbehoefte
- Besloten karakter vanwege ligging op een achtererf

## Verkeer / parkeren

Toelichting:

In het voorlopige vlekkenplan is voldoende rekening gehouden met ruimte voor parkeren. Langs de ontsluitingsweg is haaks parkeren tussen het groen mogelijk. Binnen het plan is ruimte voor een tweetal parkeerkooffers. Per woning is rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen.

## Water

Toelichting:

In het plan zijn groene zones opgenomen. Binnen deze groene zones is ruimte voor het toevoegen van wadi's voor het compenseren van de waterberging. Ook is er de mogelijkheid om de bestaande sloten die het perceel omringen te verdiepen en/of te verbreden. Uit een watertoets zal moeten blijken in hoeverre er watercompensatie zal moeten plaatsvinden.

## **Milieu**

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

Toelichting:

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek inzake de wegverkeerslawaaai noodzakelijk.
- Er zijn hier en daar in de directe omgeving de bestemmingen "detailhandel", "bedrijf" en "maatschappelijk" toegestaan. In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal hier nader op moeten worden ingedaan of voldaan kan worden aan de richtafstanden. En zo niet, dan dient gemotiveerd van de richtafstanden te worden afgeweken.

### ***(Overige milieuaspecten)***

Toelichting:

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.
- Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het uitvoeren van een verkennend ecologisch onderzoek noodzakelijk.
- Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het uitvoeren van een stikstofberekening voor de bouw- en gebruiksfase noodzakelijk.

## **Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)**

Toelichting:

- Het ruimtelijke ontwerp heeft als inspiratie de typische Staphorster verkaveling met 2<sup>e</sup> of zelfs 3<sup>e</sup> boerderijen op het achtererf.
- Achtererf ontwikkelen met rijwoningen in de vorm van 'boerderijen' of 'schuren'
- Inpassing in het landschap door rekening te houden met historische zichtlijnen (vanuit de veenontginning)
- Voldoende ruimte voor openbaar groen en eventueel collectief groen
- In nadere uitwerkingsfase ruimte voor speelterrein, vuilcontainers
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: Ontwikkeling passend bij het karakter van het gebied, zowel qua stedenbouwkundige opzet (staphorster erf) als landschap (slagenlandschap)

## **Externe veiligheid**

Toelichting:

- Vanuit het aspect "externe veiligheid" zijn er geen bijzonderheden. Dit aspect dient uiteraard wel nader gemotiveerd te worden in de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan waarom externe veiligheid geen beperking is (*dit kan mede a.d.h. v. [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)*).

## **Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie**

Toelichting:

In het kader van de nieuwe omgevingswet wordt bij een wijziging omgevingsplan 'participatie' een verplicht onderdeel. Wij willen hier invulling aan geven door in een vroeg stadium het vlekkenplan in een buurtbijeenkomst voor alle directe betrokkenen te organiseren. In deze bijeenkomst lichten wij de plannen toe, gaan wij het gesprek aan en inventariseren wij aanvullende wensen en ideeën vanuit de buurt. Deze bevindingen zullen we meenemen in de verdere ontwikkeling van de planvorming en desgewenst tussentijds toetsen in een volgende bijeenkomst.

## **Facultatief**

Toelichting:

Bijgevoegd plan moet gezien worden als een eerste stap in de verkenning voor een mogelijke ontwikkeling. Doel van deze aanvraag is om in gesprek te komen met de gemeente of er op deze plek überhaupt een ontwikkeling met woningbouw gewenst is. Na deze eerste aftasting kunnen we het plan in samenspraak met de gemeente en overige betrokkenen, zoals de buurt, verder ontwikkelen. Wij staan volledig open voor een andere invulling op het gebied van stedenbouw, volkshuisvesting, inrichting en landschap.