15-2663

Ruimtelijke Onderbouwing
(ETFAL) Oude Rijksweg 457 te Rouveen



Opdrachtgever | [redacted]

Te | Rouveen

KLAAS BOER bouwadvies

| Oude Rijksweg 222 | 7951 DP | Staphorst | 0522 460609 | post@bta-kb.nl |

Project gegevens

Projectnr:	15-2663
Projectomschrijving:	Nieuwbouw winkels en appartementen
Opdrachtgever:	[redacted]
Datum rapport:	04 december 2024
Wijzigingsdatum:	03 september 2025

Inhoud

Project gegevens....2
1. Inleiding....4
1.1 Omschrijving....4
1.2 Geldend omgevingsplan....5
1.3 Reden tot plan....5
2. Huidige en nieuwe situatie....6
2.1 Bestaande situatie....6
2.2 Nieuwe situatie....9
2.3 Strijdigheid....15
2.4 Randvoorwaarden gemeente....16
3. Toetsing aan beleid....17
3.0 Instructieregels AMvB's....17
3.1 Toetsing rijksbeleid....18
3.2 Toetsing provinciaal beleid/ verordening....21
3.3 Toetsing gemeentelijk beleid....28
3.4 Weging waterbelang....35
4. Aspecten leefomgeving....39
4.0 M.E.R. beoordeling....39
4.1 Milieuzonering....40
4.2 Natuur....43
4.3 Stikstof....46
4.4 Luchtkwaliteit....47
4.5 Externe veiligheid....48
4.6 Geluid....49
4.7 Geur....51
4.8 Bodem....53
4.9 Trillingen....54
4.10 Verkeer....55
4.11 Archeologie en cultuurhistorie....56
4.12 Gezondheid....58
4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie....59
5. Participatie....60
5.1 Participatie omgeving....60
5.2 Bestuurlijk overleg....61
6. Financiële haalbaarheid....61

6.1 Nadeelcompensatie 62
7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties 62
8. Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan 63
Bijlagen 65

1. Inleiding

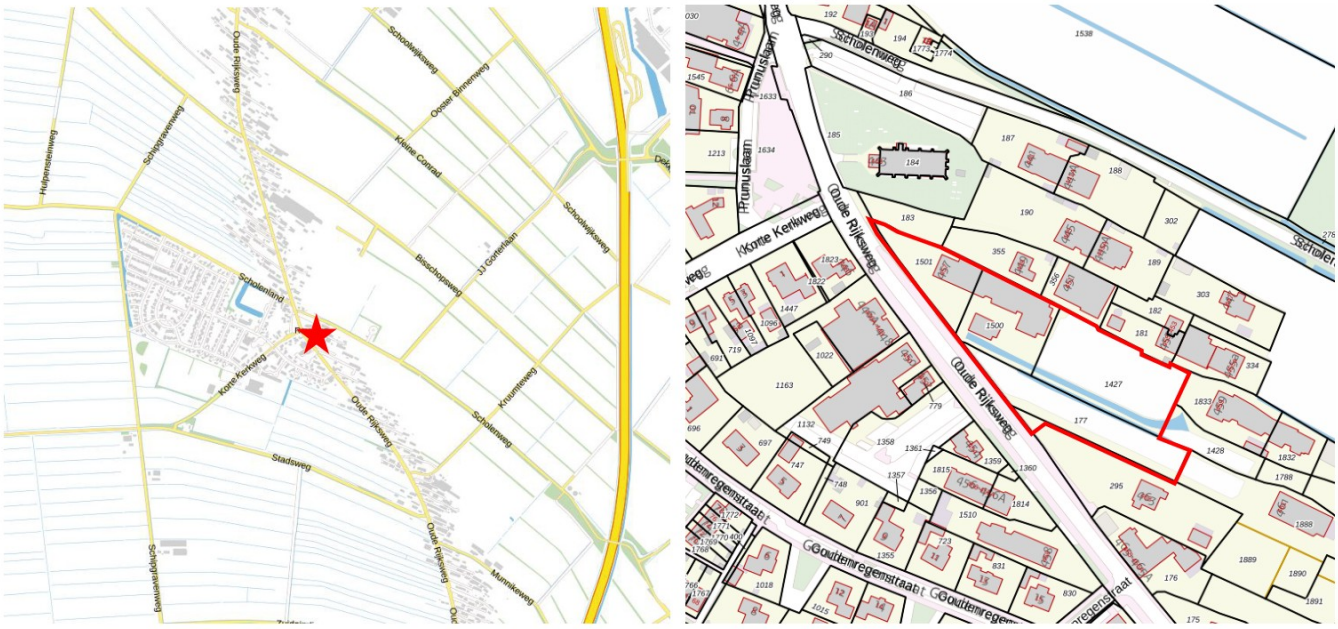
1.1 Omschrijving

Met dit plan is een transformatie van het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457 beoogd. De transformatie omvat de realisatie van een supermarkt met ondersteunende voorzieningen en winkels, appartementen en een woonperceel voor een vrijstaande woning. Concreet bestaat de gewenste ontwikkeling uit:

- het realiseren van 5 kleinere winkels en één appartement in de monumentale boerderij waarbij de monumentale waarden behouden en restaureert worden.
- het realiseren van een nieuw bouwvolume met daarin een supermarkt en 7 appartementen.
- het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning.
- het realiseren van openbare inrichting.
- het landschappelijk inpassen van het gehele plangebied.

1.1.2 Ligging

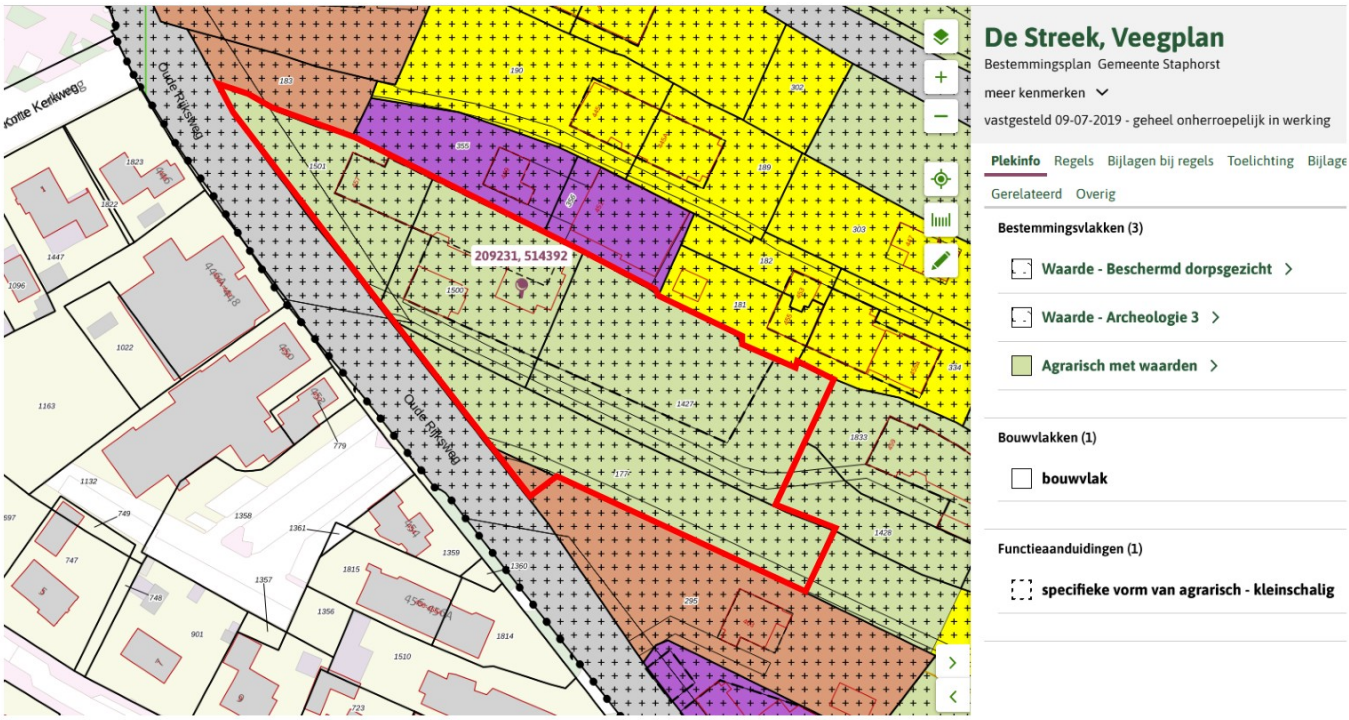
Het plangebied ligt aan de Oude Rijksweg 457 en bevindt zich in het bebouwingslint 'De Streek' in de kern van Rouveen. Kadastraal bestaat het plangebied uit meerdere percelen en is bekend als gemeente Staphorst: sectie AP, perceelnummer 1500, 1501, 1427 en 295 (gedeeltelijk). In afb.01 is de ligging van het plangebied weergegeven in de kern Rouveen (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning).



Afb. 01: ligging van het plangebied
Bron: https://omgevingswet.overheid.nl/

1.2 Geldend omgevingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het omgevingsplan De Streek, Veegplan gemeente Staphorst (vastgesteld 2019-07-09). Hoewel de aanvraag onder de werking van de Omgevingswet valt en daarmee onder 'Omgevingsplan Gemeente Staphorst' is het oude bestemmingsplan voor dit gebied nog van toepassing als juridisch toetsingskader. Dit komt doordat de regels van het bestemmingsplan nog niet volledig zijn opgenomen in het omgevingsplan.
De aanvraag wordt getoetst aan de regels van het bestemmingsplan 'De Streek', Veegplan gemeente Staphorst. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig'. Er is voorzien in een bouwvlak welke het overgrote deel van het plangebied bestrijkt. De monumentale boerderij is voorzien in de bouwaanduiding 'karakteristiek'.
De bestaande steeg is aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde-Steeg'. Het westelijk van de steeg gelegen weideperceel is niet voorzien van een bouwvlak. Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Op de volgende pagina is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Afb. 02: uitsnede verbeelding bestemmingsplan
Bron: https://omgevingswet.overheid.nl/

1.3 Reden tot plan

Omstreeks 2010 is het plan ontstaan om het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457 te herontwikkelen. De reden hiervoor is de verplaatsing van het melkveebedrijf naar de Klaas Kloosterweg West 12a, te Rouveen. Het plan destijds bestond uit het splitsen van de bestaande woonboerderij in twee woningen en het nieuwbouwen van vier woningen, in twee blokken (twee-onder-een-kap) op het achtererf.
Later werd geopperd vanuit de gemeente dat de realisatie van een supermarkt in Rouveen wenselijk is en deze locatie daarvoor geschikt zou zijn, daarop is dit plan verder ontwikkeld. Daarom betreft het plan deze transformatie van het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457 voor centrumvoorzieningen en woningen (appartementen).

Gezien de ligging van het bedrijf in de lintbebouwing van de Oude Rijksweg en de daarmee gepaard gaande beperkingen voor wat betreft de agrarische bedrijfsvoering, is het niet wenselijk en niet rendabel aanzienlijke investeringen te doen op de locatie aan de Oude Rijksweg. Het bedrijf kan voor de komende jaren worden

voortgezet. Voor de langere termijn is dat geen reële optie. Daarom is het reëel gezien beter het agrarisch bedrijf te saneren en de gronden te herontwikkelen.

2. Huidige en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

Oude Rijksweg 457 te Rouveen is een agrarisch erf met bebouwing bestaande uit een monumentale boerderij met aangebouwde stal en een vrijstaande kapschuur. Achter (oostelijk) het bebouwde erf is een klein weideperceel. Westelijk van de bebouwing is de steeg naar het achterliggende (oostelijk) woonerf Oude Rijksweg 459. Het plangebied is gelegen binnen het karakteristieke lint 'De Streek'.

Het perceel is beperkt agrarisch in gebruik. Voor het agrarische gebruik is op 5 september 1994 een aanvraag Wet Milieubeheer ingediend. De aanvraag omvatte het in werking hebben van een inrichting voor droogstaand melkvee (20 stuks), jongvee tot 2 jaar (20 stuks) en stieren (12 stuks). Inmiddels is deze bedrijfsvoering onder de werkingssfeer van het activiteitenbesluit komen te vallen.

Westelijk van het voormalige agrarische erf is de steeg naar het achtergelegen erf Oude Rijksweg 459 gelegen. Voor dit voormalige agrarische erf is op 22-11-2022 de agrarische bestemming herzien naar wonen.
Westelijk van de voorgenoemde steeg is een weideperceel gelegen welke betrokken wordt bij de (voorliggende) herontwikkeling. Ook zal een beperkt deel van de gronden Oude Rijksweg 463 bij deze ontwikkeling betrokken worden. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in onderstaande afb. 03. Het plangebied is hierbij weergegeven met de rode omlijning.



Afb. 03: huidige luchtfoto
Bron: https://www.arcgis.com/apps/mapviewer/

De monumentale boerderij is door verbouwingen en een uitbreiding aan de linkerzijgevel aanzienlijk aangetast. De staat van met name het achterste deel van de monumentale boerderij, vanaf de achterste baanderdeuren in de rechterzijgevel, is aangetast waarmee de monumentale waarde nagenoeg verdwenen is maar het pand heeft nog wel de status rijksmonument. Zie voor meer info het historisch onderzoek en planbeschrijving. In afb.04 zijn er (straat)beelden van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



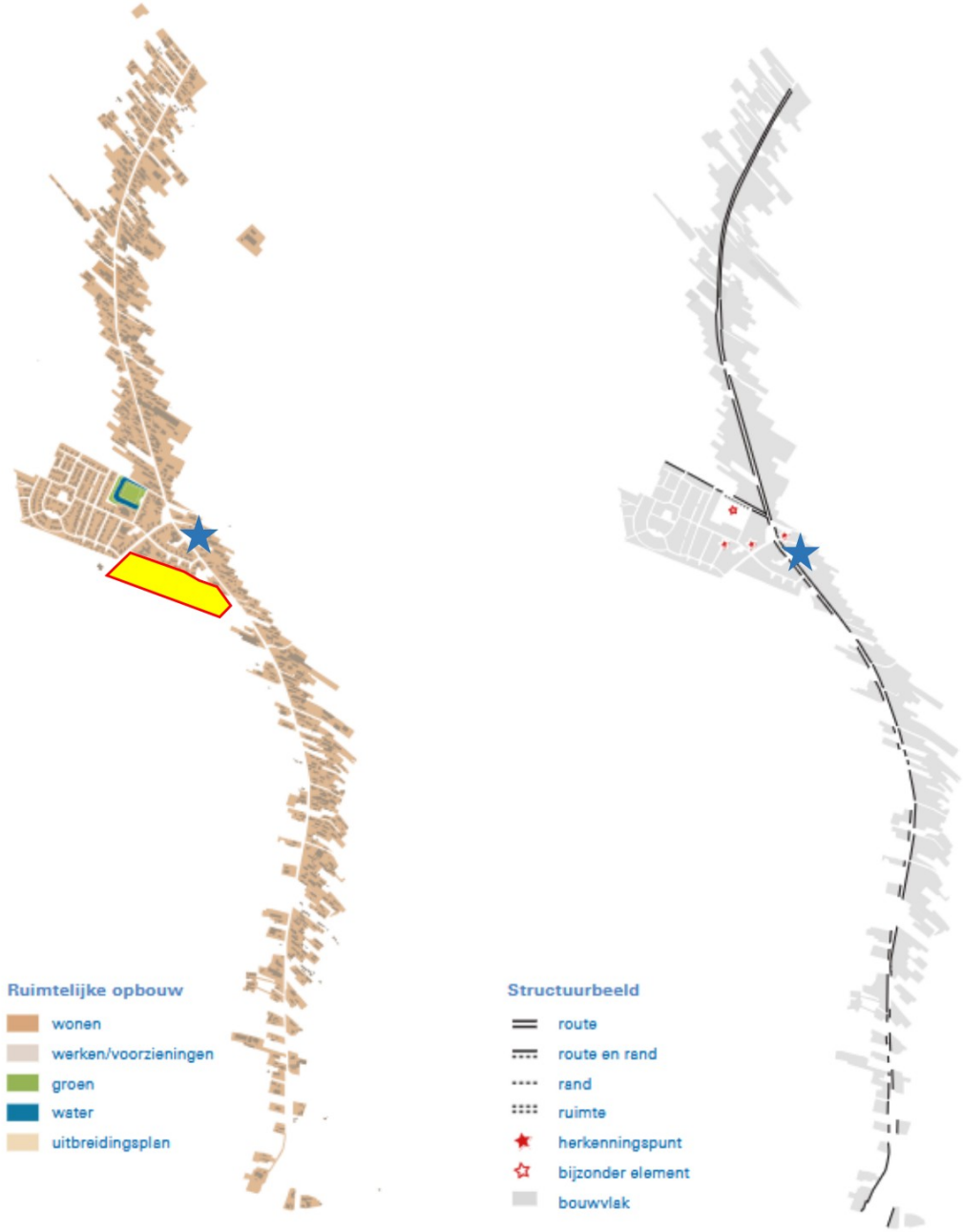
Afb. 04: huidig straatbeeld
Bron: https://www.google.nl/maps/

2.1.2 Ruimtelijke opbouw en omgeving Rouveen
De forse hoekverdraaiing ten opzichte van de kavelstructuur heeft de Diek, zoals de Oude Rijksweg in Rouveen wordt genoemd, eveneens een eigen, karakteristiek profiel gegeven. Door de onregelmatig gevormde koppen van de kavels staat de eerste tranche boerderijen op grotere afstand van de wegkant dan in Staphorst. De rooilijnen staan haaks op de zij erfgrenzen en dus onder een scheve hoek ten opzichte van de weg en de voortuinen hebben de vorm van een trapezium. Doordat de Oude Rijksweg veel groene bermen heeft, is het ruimtelijk profiel relatief breed en groen. De Diek in Rouveen heeft daardoor naast dorpse ook vooral landelijke kenmerken, wat nog wordt versterkt door het voornamelijk eenzijdige bebouwingslint zuidelijk van Rouveen.

Ook Rouveen kent rond de kerk enige centrumvorming maar veel beperkter dan in Staphorst. Westelijk van het centrum heeft Rouveen haar eigen dorpsuitbreiding gekregen, gelegen tussen het Scholenland, de Korte Kerkweg en de Stadsweg. En sinds kort ook aan de zuidzijde gelegen tussen de Oude Rijksweg, de Korte Kerkweg en de Stadsweg.

2.1.3 Structuurbeeld Rouveen
Het landelijke bebouwingslint van Rouveen is nog steeds de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. Anders dan in Staphorst zijn hier historische structuurlijnen als route en randen van de uitbreiding gekozen. Omdat Rouveen maar aan één zijde van het bebouwingslint wordt uitgebreid, blijft het karakter van 'lintdorp' hier ook in de toekomst behouden. Ten opzichte van het plangebied gaat het om vergroting en toevoeging van een bouwmassa's waardoor het eenzijdige bouwbebouwingslint gehandhaafd blijft.

In afb. 05 is de ligging van het plangebied weergegeven in de kern Rouveen (blauwe ster) en de nieuwe uitbreiding ‘Zuid fase 1’ (gele vlak - rode omlijning).



Afb. 05: structuur en opbouw Rouveen
Bron: https://epos.staphorst.nl/

2.1.4 Karakteristieke zichtlijnen

Bij de herziening van de ‘Beleidsnotitie Open plekken Staphorst, 5e wijziging’ in 2016 zijn de zichtlijnen naar het achterliggende gebied, de open stroken weilanden waar over het algemeen geen bebouwing staat, geïnventariseerd. De open stroken weiland maken een belangrijk onderdeel uit van de cultuurhistorische structuur van de Streek. Deze karakteristieke zichtlijnen zijn in 2016 benoemd en uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden. In ‘Bijlage 1 van het Open plekken beleid’ worden deze betreffende locaties aangegeven. Het plangebied valt hier niet binnen.

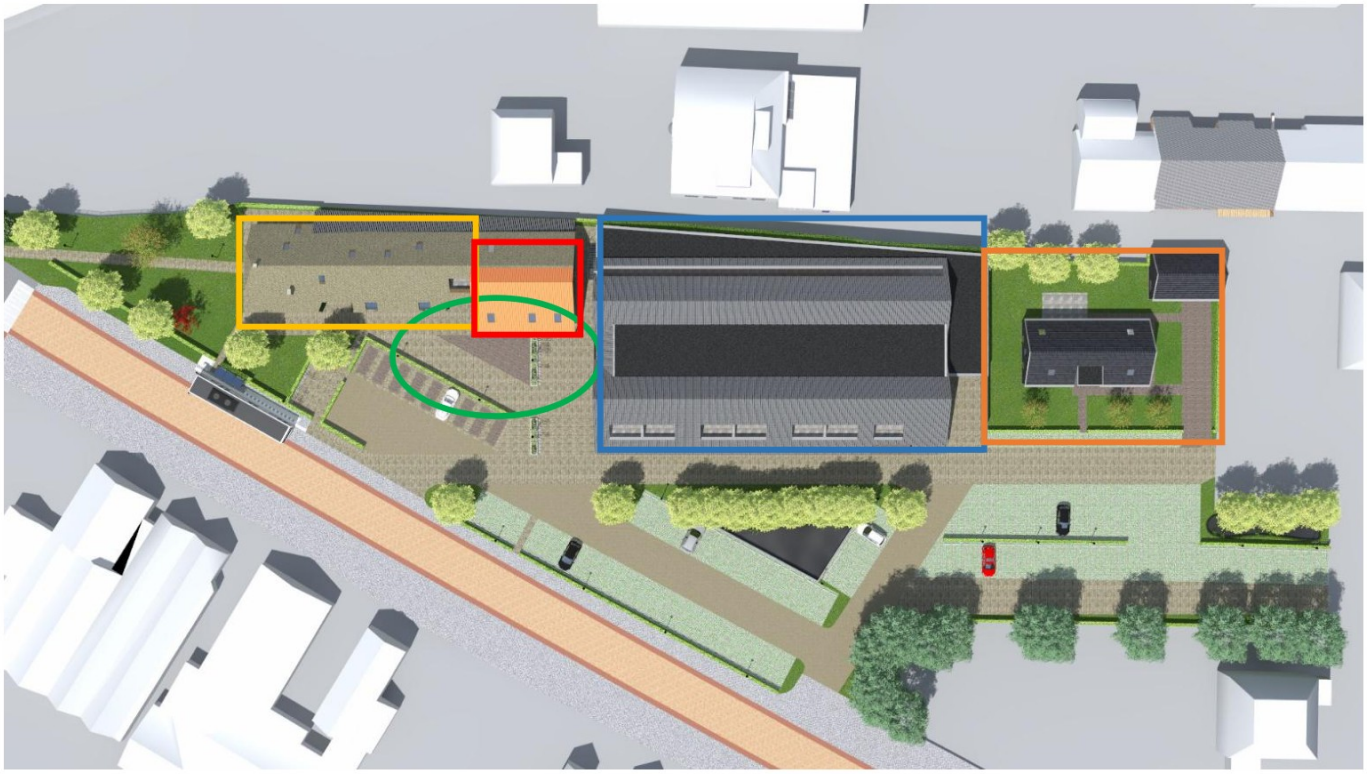
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457, inclusief (een deel van) de aangrenzende onbebouwde percelen voor de vestiging van een supermarkt met ondersteunende voorzieningen en/of winkels, appartementen en woonperceel voor een vrijstaande woning.

De monumentale boerderij (monumentnummer 34407) wordt voor een groot deel gerestaureerd en verbouwd. Het achterste deel van de boerderij, aangebouwde stal en vrijstaande kapschuur worden ten behoeve van deze ontwikkeling gesloopt. Ter vervanging wordt een verhoogd tussenlid gebouwd. Achter de boerderij en vervangende tussenlid wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een winkel/woonpand. Tot slot wordt er achter deze nieuwbouw een woonperceel voor een vrijstaande woning met bijgebouw(en) gecreëerd.

De omliggende gronden worden ingericht als parkeerterrein waarbij de bestaande stegen gehandhaafd blijven. Voor de supermarkt wordt een plein aangelegd voor sociale interactie. Het is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Ook voor de supermarkt is het plein een mooie aanvulling. Het creëert een gezellige sfeer en geeft klanten de mogelijkheid om even te pauzeren na het winkelen.



Afb.06: Bovenaanzicht van het plan
Bron: eigen stukken

= Boerderij
= Tussenlid met appartement
= Supermarkt met appartementen op verdieping
= Woonperceel met vrijstaande woning
= Plein

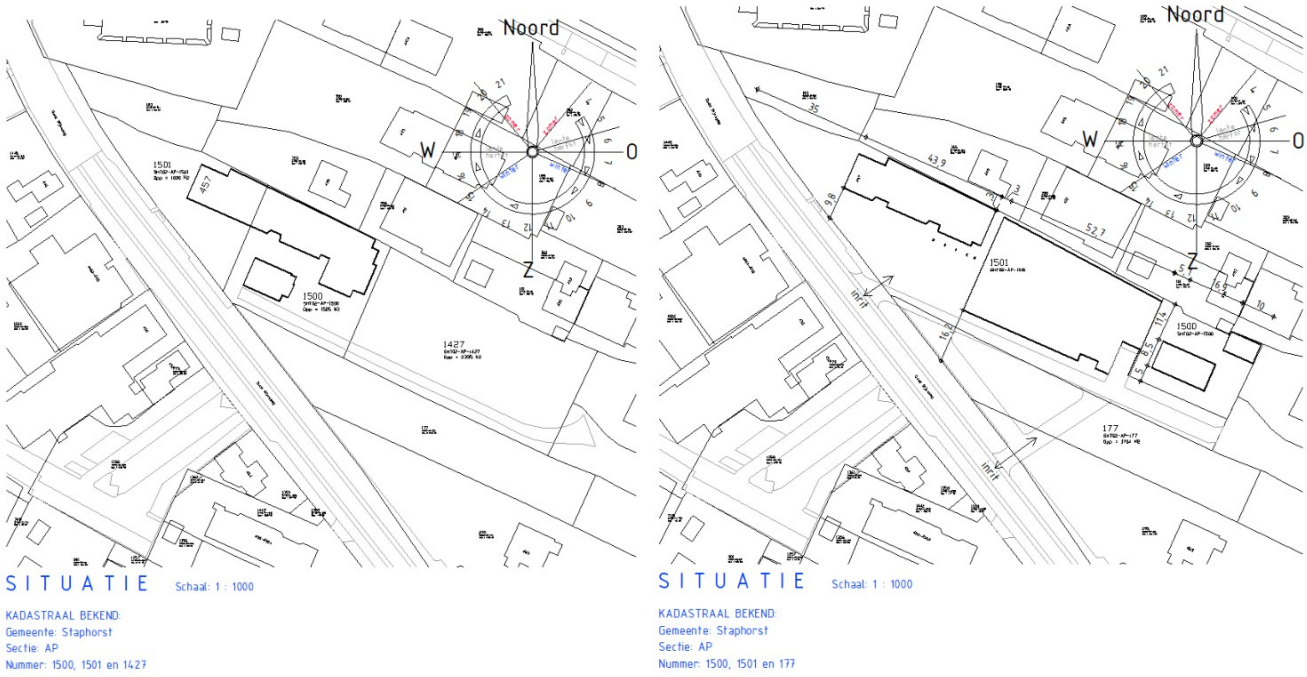
2.2.2 Veranderingen t.o.v. huidige situatie

De voormalige agrarische locatie aan de Oude Rijksweg 457 in Rouveen ondergaat een herontwikkeling. Waar het perceel oorspronkelijk in gebruik was voor agrarische activiteiten, wordt het nu getransformeerd naar een

multifunctioneel gebied met centrumvoorzieningen en wonen. Deze transformatie is bedoeld om zowel de leefbaarheid als de sociale en economische dynamiek in het dorp te versterken.

Feitelijke veranderingen

Het agrarisch gebruik van het perceel wordt beëindigd. De monumentale boerderij wordt grotendeels gerestaureerd waarbij het achterste deel, de aangebouwde stal en de vrijstaande kapschuur worden gesloopt. Op de plaats van de sloop wordt nieuwbouw gerealiseerd waaronder een supermarkt, ondersteunende winkels, appartementen en een vrijstaande woning. De rest van de gronden worden heringericht als parkeerterrein, inclusief groenvoorzieningen en waterberging. Voor de supermarkt wordt een plein aangelegd voor sociale interactie. Het parkeerterrein biedt ruimte voor 82 parkeerplaatsen. Daarnaast zal er een toename van verkeer zijn door de komst van de supermarkt en appartementen.



Afb.07: Bovenaanzicht bebouwing huidig en gewijzigd
Bron: eigen stukken

Planologische veranderingen

Het perceel heeft momenteel de bestemming "Agrarisch met waarden" en wordt herzien naar "Centrum", “Verkeer” en "Wonen-1". De agrarische bedrijfsactiviteiten, inclusief de milieuvergunningen vervallen. Dit vermindert de milieubelasting in de omgeving. De nieuwe functies (supermarkt, woningen) worden in een gemengd gebied geïntegreerd met inachtneming van de milieuzonering. Ook vindt deze transformatie plaats binnen het beschermde dorpsgezicht "De Streek". De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van het cultuurhistorische karakter. Tot slot is de toevoeging van een supermarkt en woningen gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in Rouveen met beperkte impact op omliggende supermarkten in Staphorst.

2.2.3 Doelgroep

De voorgenomen ontwikkeling richt zich op verschillende doelgroepen, waaronder de inwoners van Rouveen die behoefte hebben aan een supermarkt. Maar ook woningen voor ouderen, starters en kleine huishoudens. Op de volgende pagina een overzicht van de verschillende doelgroepen:

Winkels en supermarkt

Gericht op de inwoners van Rouveen en omliggende gebieden, die momenteel beperkt toegang hebben tot dagelijkse boodschappen en winkels. De toevoeging is bedoeld om de leefbaarheid te verbeteren en te voorzien in de behoefte aan centrumvoorzieningen.

Sociale functie
Het plein bij de supermarkt is bedoeld als ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers, wat bijdraagt aan de sociale cohesie.

Appartementen
Gericht op alleenstaanden, starters, ouderen, en kleine huishoudens. Dit sluit aan bij de behoefte aan betaalbare woningen voor deze doelgroepen. Vooral geschikt voor mensen die behoefte hebben aan een kleinere woning op een centrale locatie met voorzieningen op loopafstand.

Vrijstaande woning
Specifiek bedoeld voor de familie van de initiatiefnemer. Deze woning biedt huisvesting aan de familie en dient daarnaast als financiële ondersteuning voor de realisatie van het project.

Gemeenschap Rouveen
De ontwikkeling speelt in op de behoefte van het dorp aan een supermarkt en andere ondersteunende winkels. Uit eerder onderzoek en burgerparticipatie blijkt dat inwoners dit als een waardevolle toevoeging zien. Door de mix van functies (winkels, wonen, ontmoetingsplek) wordt de sociale en economische leefbaarheid in Rouveen versterkt.

2.2.3 Grootte van het plan

In de bestaande situatie hebben de gebouwen een inhoud van 4.005 m^3 en een oppervlakte van 957 m^2. Na de herontwikkeling wordt dit uitgebreid naar een totaal van 13.227 m^3 en 2.140 m^2. Onderstaand is een tabel weergegeven per gebouw de bestaande en nieuwe situatie:

Gebouw	Bestaande situatie (m^3/m^2)	Nieuwe situatie (m^3/m^2)	Toename (m^3/m^2)
Boerderij (+ opbouw)	2623 m^3 / 573 m^2	2640 m^3 / 537 m^2	+17 m^3 / -36 m^2
Aangebouwde schuur	761 m^3 / 198 m^2	-	-761 m^3 / -198 m^2
Aanbouwen aan schuur	115 m^3 / 44 m^2	-	-115 m^3 / -44 m^2
Kapschuur	484 m^3 / 132 m^2	-	-484 m^3 / -132 m^2
Aanbouwen aan kapschuur	22 m^3 / 10 m^2	-	-22 m^3 / -10 m^2
Supermarkt met appartem.	-	9703 m^3 / 1402 m^2	+9703 m^3 / +1402 m^2
Woning	-	661 m^3 / 143 m^2	+661 m^3 / +143 m^2
Berging	-	223 m^3 / 58 m^2	+223 m^3 / +58 m^2
Totaal	4005 m^3 / 957 m^2	13.227 m^3 / 2140 m^2	**+9222 m^3 / +1183 m^2**

De boerderij blijft grotendeels behouden, de totale inhoud wordt groter namelijk (+17 m^3) maar de oppervlakte neemt af, namelijk (-36 m^2). De schuren en kapschuur worden gesloopt, waardoor de volumes en oppervlakten van deze gebouwen verdwijnen. De toevoeging van de supermarkt met appartementen, een nieuwe woning en een berging zorgen voor de toename in volume en oppervlakte.

2.2.4 Prijsklasse

Uit het marktadvies van 'Boertjes Makelaardij' blijkt dat de prijsklasse van de geplande appartementen en woningen in Rouveen nog niet definitief kan worden vastgesteld. Dit komt door de schommelingen in bouw- en verkoopprijzen. De uiteindelijke koopsommen worden bepaald zodra het plan definitief is vastgesteld. Er wordt ingezet op een betaalbare (gestapelde) koopwoningen (midden – koop).

2.2.5 Locatie van het plan

Het plan is gesitueerd in het centrumgebied van Rouveen. In het hart van het centrum bevindt zich het kerkplein waar diverse bedrijven, winkels en maatschappelijke voorzieningen gevestigd zijn. Iets verder richting de Lichtmis zijn ook bedrijven en winkels, waaronder een tankstation en cadeauwinkel te vinden. Het plan sluit aan op het kerkplein en valt dus binnen het centrumgebied.

Een supermarkt wil graag in het centrum worden gevestigd, waarbij goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid vereist zijn. Uit onderzoek van een winkelier naar een mogelijke doorstart op de locatie van de voormalige buurtwinkel (de Spar op perceel Oude Rijksweg 414A) is gebleken dat deze locatie te ver buiten het centrum ligt en onvoldoende parkeermogelijkheden biedt. Naast goede bereikbaarheid is ook de verkeersintensiteit van belang. De Oude Rijksweg heeft voldoende capaciteit om de aan- en afvoer van winkelend publiek te faciliteren.



Afb.08: Centrum Rouveen incl. plangebied
Bron: https://www.arcgis.com/apps/mapviewer/

Om de leefbaarheid in Rouveen te waarborgen is de vestiging van een supermarkt en andere ondersteunende winkels van groot belang. De winkelier heeft twee voorwaarden genoemd: een winkeloppervlak van ca. 1.000 m² en dat een supermarkt alleen levensvatbaar is wanneer er meerdere andere winkels op dezelfde locatie worden

gevestigd. Dit zal de sociale cohesie en leefbaarheid in het dorp versterken en zorgen voor werkgelegenheid in Rouveen.

2.2.6 (Openbare) inrichting

De omliggende gronden zullen hoofdzakelijk worden ingericht ten behoeve van parkeren en bereikbaarheid. Zoals aangegeven worden de westelijk van de bestaande steeg naar Oude Rijksweg 459 gelegen gronden (deels) betrokken bij deze herontwikkeling. De voortuin van de boerderij zal buiten het in te richten parkeerterrein worden gehouden waardoor sprake blijft van de voor de Streek karakteristieke groene voortuin. Daarbij wordt in deze voortuin met bestrating (waaltjes) een verbinding gecreëerd naar het centrum van Rouveen door middel van een smal looppad.

De parkeerplaats is bereikbaar via twee in- en uitritten waarbij er langs de supermarkt sprake is van éénrichtings-verkeerstroom. De parkeer en verkeersruimte zal worden ingekleed met hagen, singel en solitaire bomen waarmee het groene karakter behouden blijft. Daarnaast wordt er een bomenrij geplaatst zoals gebruikelijk is bij een Elzensingel, dit zoveel mogelijk op de oorspronkelijke plek.

De parkeervakken worden verdiept aangelegd en voorzien van een halfverharding zoals grasstenen, om de waterinfiltratie mogelijk te maken en de groene uitstraling te behouden. In het midden en achteraan de parkeerplaats worden wadi's aangelegd die zorgen voor afvoer van hemelwater en draagt ook bij aan het behoud en herstel van de biodiversiteit. Voor fietsers worden er fietsenrekken geplaatst bij de entree de supermarkt. Tussen de fietsenrekken en het plein komen vaste plantenbakken. Daarnaast worden ook nabij de bushalte fietsenrekken geplaatst voor gebruikers van het openbaar vervoer.

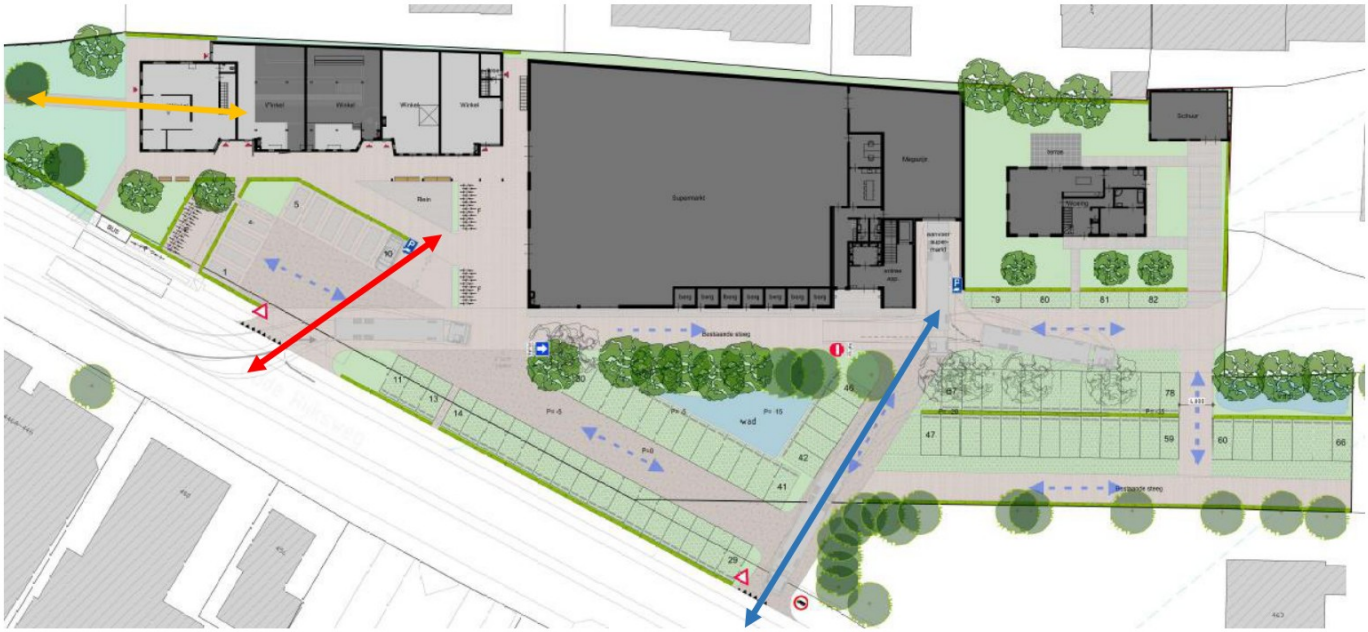
De toegang van het nieuwe woonerf en ook het bestaande woonerf Oude Rijksweg 459 en 461 verlopen via de parkeerplaats. Daarbij blijft de situering van deze toegang nagenoeg gelijk aan de bestaande steeg. De kenmerkende stegen zullen in het straatbeeld zichtbaar blijven door de bestrating en/of inrichting van het gebied. Onderstaand is een uitsnede van het erfindelingsplan weergegeven. Omwille van de leesbaarheid van deze tekening wordt ook het erfindelingsplan als bijlage bijgevoegd.



Afb.09: Erfindelingsplan
Bron: eigen stukken

2.2.7 Bevoorrading

De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats via de inrit aan de zuidwestzijde van het gebouw. De bevoorrading van de kleinere winkels die voor de supermarkt worden gevestigd zal de bevoorrading gefaciliteerd via de aangrenzende parkeerplaats (naast het plein). De winkels zijn beperkt in oppervlakte waarmee bevoorrading door kleinere transportauto's als toelevering kan volstaan die op een parkeervak kunnen staan. Ook wordt met de exploitanten t.z.t. opgenomen dat bevoorrading buiten winkelopeningstijden moet plaatsvinden teneinde de doorstroming niet te belemmeren.



Afb.10: Bevoorradingsplan
Bron: eigen stukken

= Bevoorrading kleine winkels
= Bevoorrading supermarkt
= Verbinding naar centrum

2.2.8 Woonerf

Achter de nieuwbouw bevindt zich een woonperceel waarop een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Deze woning dient als huisvesting voor de huidige eigenaar of diens familie. Deze woning voldoet aan de gestelde eisen en voorschriften van het 'Open plekken beleid'. Het woonerf waarop de woning zich bevindt biedt voldoende eigen parkeerruimte voor de bewoners. De inrichting van dit perceel is opgenomen in en maakt deel uit van het erfinrichtingsplan.

2.2.9 Meerwaarde voor de locatie

De voorgenomen ontwikkeling biedt een brede meerwaarde voor de locatie zelf, de omgeving en de gemeente door aandacht te besteden aan landschap, duurzaamheid, gezondheid, klimaatadaptatie, waterbeheer, verkeer en cultuurhistorie. Daarbij speelt ook het verdwijnen van een agrarisch bedrijf wat bijdraagt aan een transitie naar een meer gemengde en duurzame inrichting van het gebied. Hieronder worden de belangrijkste meer waarden toegelicht:

Landschap

De inrichting van de locatie met hagen, elzensingels, solitaire bomen en grasstenen parkeervakken zorgt voor een natuurlijke uitstraling. Het behoud en herstel van het groene karakter versterkt de kwaliteit en waarde van de

plek. Het erfinrichtingsplan is ontworpen op basis van de uitgangspunten van beleidsdocument “Bossies an de Diek” van de gemeente Staphorst.

Duurzaamheid
Zie hoofdstuk ‘4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie’.

Gezondheid en leefbaarheid
Zie hoofdstuk ‘4.12 Gezondheid’.

Klimaatadaptatie en waterbelang
Zie hoofdstuk ‘4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie’.

Verkeer
De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt ondersteund door de bushalte die direct naast de locatie ligt. Fietsers en voetgangers krijgen meer ruimte door aanpassingen zoals betere oversteekbaarheid en fietsenstallingen. Het plan sluit aan op gemeentelijk mobiliteitsbeleid en blijft binnen de capaciteitsgrenzen voor toekomstige verkeersgroei. Hiermee wordt een veilige, toegankelijke en toekomstbestendige verkeerssituatie gecreëerd.

Cultuurhistorie en landschap
Het plan is ontworpen met respect voor cultuurhistorie en het unieke landschap van de locatie. De bestaande elzensingels worden hersteld en opnieuw aangeplant wat het traditionele beeld van het gebied versterkt. Dit sluit aan bij de historische waarden van de streek. Bovendien blijft het monumentale waarden van de boerderij behouden en krijgt deze een nieuwe functie waarmee de verbinding met het verleden behouden blijft.

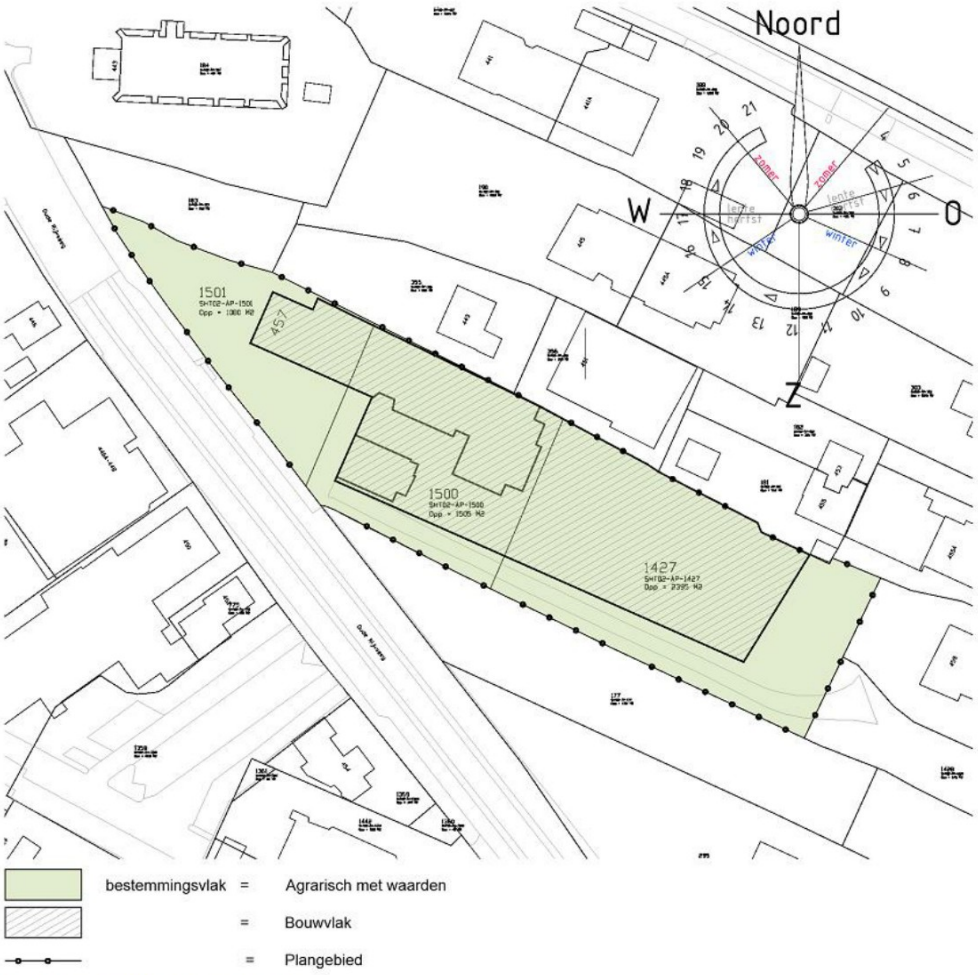
2.3 Strijdigheid

Het initiatief voor de herontwikkeling van het perceel aan de Oude Rijksweg 457 is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” van de gemeente Staphorst. Dit plan voorziet in een bestemming voor agrarische gronden waarop het realiseren van winkels, een supermarkt en reguliere woningen niet is toegestaan.

2.3.1 Huidige mogelijkheden

Geldende regels en bestemmingsplan:
De locatie valt onder het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”, dat specifiek is gericht op agrarisch gebruik. Dit plan maakt geen commerciële- of woonbestemmingen mogelijk waardoor de ontwikkeling van een supermarkt, winkels en woningen niet volgens geldende regels is.

Toegestane activiteiten:
Binnen de huidige bestemming zijn landbouwactiviteiten, agrarische bedrijfsvoering en gerelateerde functies toegestaan. Op de volgende pagina is een verbeelding van de huidige bestemming weergegeven.



Afb.11: Plangebied huidig
Bron: eigen stukken

2.3.2 Conclusie

Om het plan voor mogelijk te maken is een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) nodig. Deze wijziging moet aantonen dat de voorgestelde ontwikkeling in lijn is met een 'evenwichtige toedeling van functie aan locaties (ETFAL)' verantwoord is.

2.4 Randvoorwaarden gemeente

In de brief van 30 augustus 2023 werd vermeld dat het college van de gemeente een positief standpunt had ingenomen over het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (door het van kracht worden van de Omgevingswet heet een afwijking nu een BOPA). Dit besluit was gebaseerd op het negatieve advies van de Omgevingskamer van 20 juli 2023. Hoewel het college niet akkoord ging met het negatieve advies, waren er wel voorwaarden verbonden aan het positieve standpunt om ervoor te zorgen dat het verzoek in lijn zou zijn met de ruimtelijke en planologische eisen van de gemeente.

2.4.1 Randvoorwaarden en Verwerking in het Plan

Inrichting van het Plangebied

De Omgevingskamer heeft benadrukt dat de inrichting van het plangebied van belang is. De voorwaarden omvatten een goede inrichting van het plangebied die moet voldoen aan parkeernormen en moet worden voorzien van een groene invulling en waterberging. Dit doel wordt bereikt door het plannen van

parkeervoorzieningen die voldoen aan de geldende normen en door het integreren van groene zones en systemen voor waterbeheer, zoals wadi's of greppels in het ontwerp.

Verkeerveilige Ontsluiting
Een ander belangrijk punt is het betrekken van het openbaar gebied bij het plangebied om te zorgen voor een veilige ontsluiting op de Oude Rijksweg. Dit kan betekenen dat er extra aandacht moet zijn voor de wegindeling, bewegwijzering en verkeersveiligheidselementen, zoals verkeersborden en markeringen. Het plan dient ervoor te zorgen dat deze ontsluiting de verkeersveiligheid bevordert en aansluit bij de bestaande infrastructuur.

2.4.2 Uitwerking van de randvoorwaarden

Inrichting van het Plangebied
Het plangebied voldoet aan de gestelde parkeernorm van 82 parkeervakken. De groene invulling is gerealiseerd door het gebruik van graskeien en hagen. Er is een bomenrij teruggeplaatst op de oorspronkelijke elzensingelplek. Voor waterbeheer en klimaatadaptatie zijn er buffervijvers toegevoegd wat mede zorgt voor afvoer en infiltratie van regenwater. Zie hoofdstuk: 3.4 Weging Waterbelang en het advies van het waterschap in bijlage 08.

Verkeerveilige Ontsluiting
De aansluiting van het plan op het openbaar gebied is verbeterd met bebording en duidelijke wegmarkeringen wat bijdraagt aan de verkeersveiligheid. De ontsluitingen zijn vormgegeven als inritten als aangegeven in het verkeers(veiligheids)advies van BonoTraffics (Bijlage 5).

3. Toetsing aan beleid

3.0 Instructieregels AMvB's

3.0.1 Algemeen
In de Omgevingswet geeft het Rijk via Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) instructieregels aan decentrale overheden, zoals gemeenten en provincies. Deze regels bepalen hoe deze overheden hun taken en bevoegdheden met betrekking tot de fysieke leefomgeving moeten uitoefenen. Instructieregels kunnen betrekking hebben op de inhoud, toelichting of motivering van instrumenten zoals omgevingsplannen, waterschap verordeningen en omgevingsverordeningen. Door deze instructieregels zorgt het Rijk voor een uniforme aanpak en waarborgt het de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl decentrale overheden binnen deze kaders de ruimte hebben om maatwerk toe te passen dat aansluit bij lokale omstandigheden.

Onder de Omgevingswet hangen 4 AMvB's (Besluiten):
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- het Omgevingsbesluit.

3.0.2 Instructieregels voor het plan

1. **Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**
   De instructieregels uit het Bkl richten zich op het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid. Voor het plan gelden:

- Het behoud en de versterking van ruimtelijke kwaliteit, zoals het herstel van de elzensingel en aansluiting bij het Staphorster landschap.
- Voldoen aan normen voor geluid, luchtkwaliteit en geur in woon- en winkelgebieden.
- Klimaat adaptieve maatregelen, zoals wadi's en groen, om waterbeheer en biodiversiteit te bevorderen.

2. **Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)**
   Het Bal bevat regels voor milieubelastende activiteiten en milieukwaliteit. Voor dit plan zijn van toepassing:
- De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor wonen en winkelvoorzieningen.
- Hemelwaterafvoer en waterbeheer via wadi's moeten voldoen aan de normen om wateroverlast te voorkomen.

3. **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**
   Het Bbl stelt technische eisen aan de bouw van de supermarkt, appartementen en vrijstaande woning. Relevant zijn:
- De gebouwen moeten veilig, gezond en duurzaam zijn.
- Nieuwbouw moet voldoen aan de energieprestatie-eisen (BENG) en bijdragen aan energieneutraliteit.

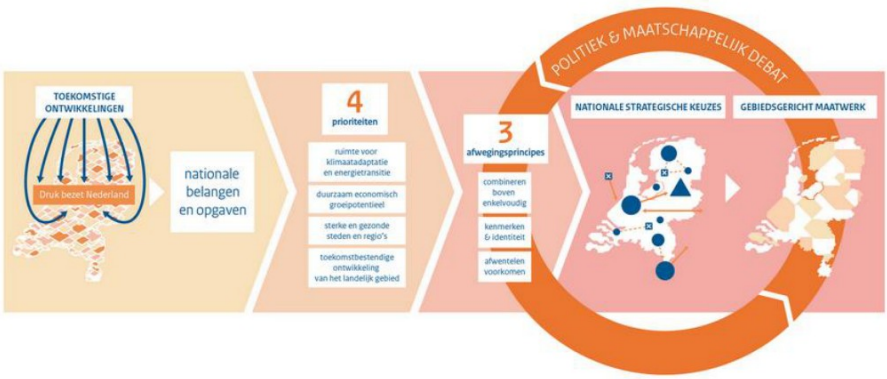
4. **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**
   Het Barro bevat landelijke normen voor ruimtelijke ordening. Voor dit plan gelden:
- Aansluiting van de ontwikkeling bij landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals de monumentale boerderij.
- Afstemming van infrastructuur, zoals ontsluiting via de Oude Rijksweg, op nationale belangen.

3.0.3 Conclusie
Het plan voldoet aan de instructieregels van de Omgevingswet, zoals vastgelegd in het **Bkl**, **Bal**, **Bbl** en **Barro**. Deze regels waarborgen dat de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast in het landschap, voldoet aan milieueisen, technisch verantwoord wordt gebouwd en bijdraagt aan duurzaamheid en klimaatadaptatie.

3.1 Toetsing rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.



Afb.12: Afwegen met de NOVI
Bron: https://denationaleomgevingsvisie.nl/

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven, dit is onderverdeeld in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

3.1.1.1 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.2 Conclusie

Het plan voor de Oude Rijksweg 457 voldoet aan de principes en prioriteiten van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI stelt dat alle plannen en ontwikkelingen gericht moeten zijn op een duurzame, toekomstbestendige inrichting van Nederland en maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. **Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.**
   Het plan combineert verschillende functies, zoals woningen, winkels, een supermarkt en groenvoorzieningen. Deze multifunctionele aanpak sluit aan bij het NOVI-principe om ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.
2. **Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.**
   Het plan behoudt en versterkt de landschappelijke en cultuurhistorische waarde door het herstel van de elzensingel en het behoud van de boerderij. Hiermee wordt recht gedaan aan de identiteit van het gebied.
3. **Afwentelen wordt voorkomen.**

Het plan voorziet in klimaat adaptieve maatregelen zoals wadi's en waterdoorlatende bestrating, waardoor de impact op het watersysteem en de omgeving wordt beperkt. Dit past binnen het NOVI-doel om natuurlijke systemen zoals water en bodem te respecteren en te benutten.

Bijdrage aan de prioriteiten van de NOVI
Het plan ondersteunt de vier prioriteiten van de NOVI:

- **Klimaatadaptatie en energietransitie**: Door aandacht voor waterberging en duurzame mobiliteit draagt het plan bij aan een klimaatbestendige inrichting.
- **Duurzaam economisch groeipotentieel**: Het behoud en hergebruik van de boerderij ondersteunt de overgang naar een circulaire economie.
- **Sterke en gezonde regio's**: De mix van functies en de focus op groen en mobiliteit dragen bij aan de leefbaarheid en gezondheid van de omgeving.
- **Toekomstbestendig landelijk gebied**: Het plan beschermt en versterkt de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

Het plan is in lijn met het NOVI-beleid omdat het inspeelt op duurzame ontwikkeling, multifunctioneel ruimtegebruik en behoud van omgevingskwaliteit. Het plan ondersteunt daarmee de doelstellingen van de NOVI en biedt een waardevolle invulling voor de fysieke leefomgeving.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Er zijn 3 belangrijke kernbegrippen in de wettekst van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kernbegrippen Ladder

- Nieuwe stedelijke ontwikkeling
- De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en regionale afstemming
- Stedelijk gebied en stedelijke groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied

Nieuwe Stedelijke ontwikkeling
In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Vanaf twaalf woningen
'In beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Vloeroppervlak en ruimtebeslag vanaf 500 m^2
Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m^2. Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m^2 is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling. Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m^2.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op het plan omdat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft met een bruto-vloeroppervlakte boven de drempelwaarde van 500 m² wat geldt voor winkel- en supermarktontwikkeling.

3.1.2.1 Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals blijkt uit de distributieplanologische toets (DPO bijlage 10) en de marktpotentieelstudie (VPO bijlage 09). Hieronder een overzicht op basis van de drie kernvragen van de Ladder:

1. **Behoefte aan de ontwikkeling**
   Uit de DPO en VPO blijkt dat er een duidelijke behoefte is aan een supermarkt in Rouveen. Sinds de sluiting van de vorige supermarkt in 2016 moeten inwoners van Rouveen en omliggende gebieden uitwijken naar supermarkten in andere plaatsen, wat een grote afstand betekent voor dagelijkse boodschappen. De beoogde supermarkt speelt in op de behoeften van een groeiende bevolking en de lokale vraag naar een moderne supermarkt.
2. **Beschikbaarheid van binnenstedelijke alternatieven**
   Rouveen beschikt momenteel niet over een alternatieve binnenstedelijke locatie die geschikt is voor de realisatie van een supermarkt van deze omvang (1.000 m² w.v.o.). De gekozen locatie aan de Oude Rijksweg 457 is gelegen aan een doorgaande route en goed bereikbaar voor zowel lokale bewoners als bezoekers uit omliggende regio's. Dit sluit aan bij de richtlijnen van de Ladder om zorgvuldig ruimtegebruik te waarborgen.
3. **Evenwichtige toedeling van functies**
   De komst van de supermarkt heeft geen negatieve invloed op de regionale detailhandelsstructuur. De DPO (bijlage 10) toont aan dat de verwachte omzet voornamelijk afkomstig is uit het primaire verzorgingsgebied (Rouveen en direct omliggende gebieden), zonder substantiële negatieve effecten op supermarkten in nabijgelegen steden zoals Staphorst en Genemuiden. Hierdoor wordt leegstand voorkomen, en er ontstaat geen verstoring van de regionale detailhandelsbalans.

Het plan voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking doordat:

- De behoefte aan een supermarkt is aangetoond.
- Alternatieven binnen stedelijk gebied niet beschikbaar of geschikt zijn.
- Het plan geen verstorende effecten heeft op de regionale detailhandelsstructuur.

3.2 Toetsing provinciaal beleid/ verordening

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie bevat de provinciale visie op de ruimte in Overijssel. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de Omgevingsverordening staan de juridisch bindende regels die ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het provinciale beleid.

3.2.1.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.
Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes.
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven.
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.1.2 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

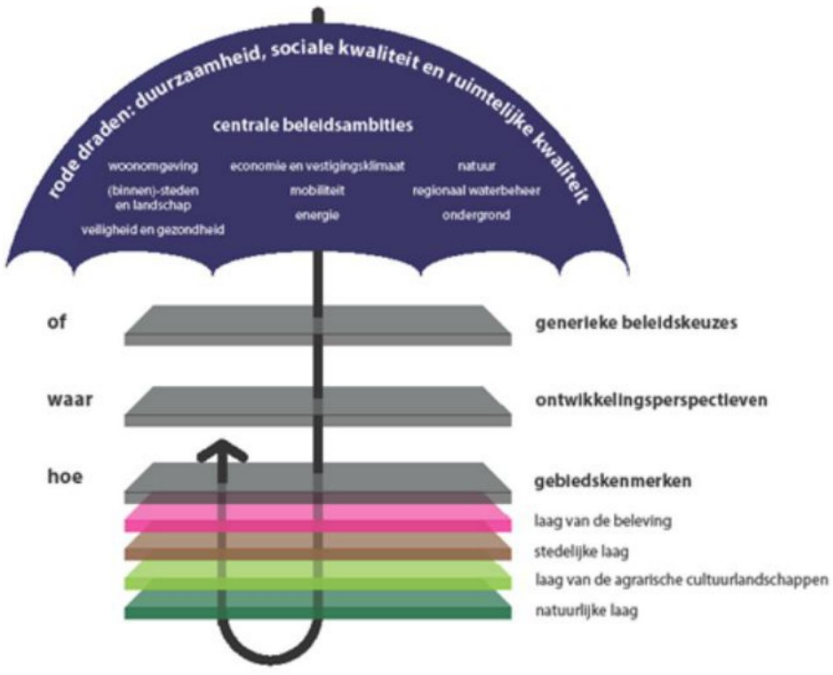
3.2.1.3 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een onderscheid gemaakt van zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

3.2.1.4 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag hoe een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afb.13 geeft dit schematisch weer.



Afb.13: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel
Bron: https://overijssel.tercera-ro.nl/MapViewer/

3.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Als het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.1.5.1 Of - generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. De thema's zijn als volgt:

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (Boven)Regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Hieronder worden de beleidskeuzes getoetst.

1. Integraliteit

Het plan toont integraliteit door aandacht te besteden aan meerdere thema's zoals economie, leefbaarheid, klimaatadaptatie en cultuurhistorie. De combinatie van functies (supermarkt, woningen en groenvoorzieningen) integreert verschillende ruimtelijke behoeften op één locatie. Daarbij wordt rekening gehouden met verkeersveiligheid, waterbeheer (wadi's) en behoud van landschappelijke kwaliteiten zoals de elzensingel.

2. Toekomstbestendigheid

De toekomstbestendigheid van het plan komt tot uiting in de duurzame en klimaat adaptieve maatregelen, zoals waterdoorlatende bestrating en wadi's. Bovendien speelt het plan in op de groeiende behoefte aan voorzieningen in Rouveen, gekoppeld aan bevolkingsgroei en geplande woningbouw. Dit maakt de ontwikkeling robuust voor toekomstige veranderingen in vraag en klimaat.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid wordt gevolgd door de keuze voor een centrale locatie aan de Oude Rijksweg 457 een belangrijke doorgaande weg. Dit sluit aan bij de visie om voorzieningen te concentreren op strategische plekken, zodat ze goed bereikbaar zijn voor zowel lokale bewoners als bezoekers uit omliggende gebieden.

4. (Boven)regionale afstemming

Uit de marktpotentieelstudie blijkt dat het plan geen significante verstoring veroorzaakt in de regionale detailhandelsstructuur. De omzet van de supermarkt komt voornamelijk uit het lokale verzorgingsgebied, zonder nadelige effecten op nabijgelegen dorpen zoals Staphorst of Genemuiden. Hiermee voldoet het plan aan de behoefte aan regionale afstemming.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

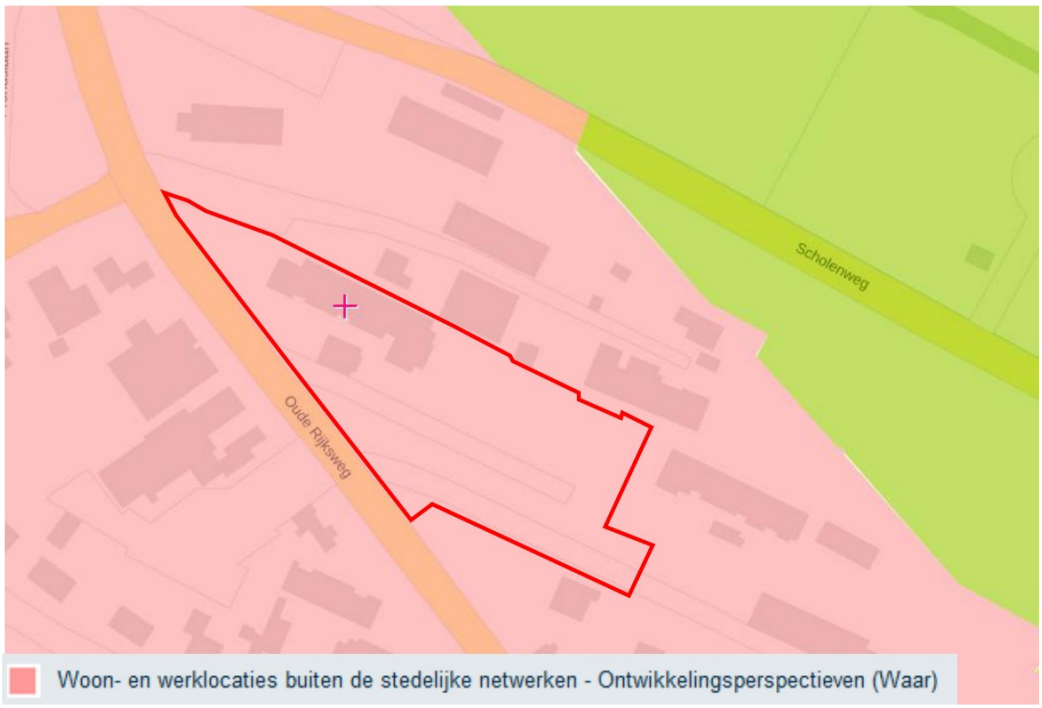
Het plan benut de beschikbare ruimte efficiënt door functies zoals wonen, winkelen en groen te combineren op één locatie. De herbestemming van de bestaande boerderij en de integratie van landschapselementen zoals de elzensingel tonen zorgvuldigheid in het gebruik en behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Toets aan initiatief

Het plan sluit goed aan bij de vijf beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie van Overijssel. Het biedt een integrale en toekomstbestendige oplossing die inspeelt op lokale behoeften, regionale afstemming en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.1.5.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afb. 14 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afb.14: Ontwikkelingsperspectievenkaart
Bron: https://overijssel.tercera-ro.nl/MapViewer/

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toets aan initiatief

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend ontwikkeling wordt een agrarische functie getransformeerd naar een centrumfunctie met wonen en een woonerf. Dit zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ook omdat een monument hersteld wordt. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Rouveen (De Streek). Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving ook geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

3.2.1.5.3 Hoe - gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

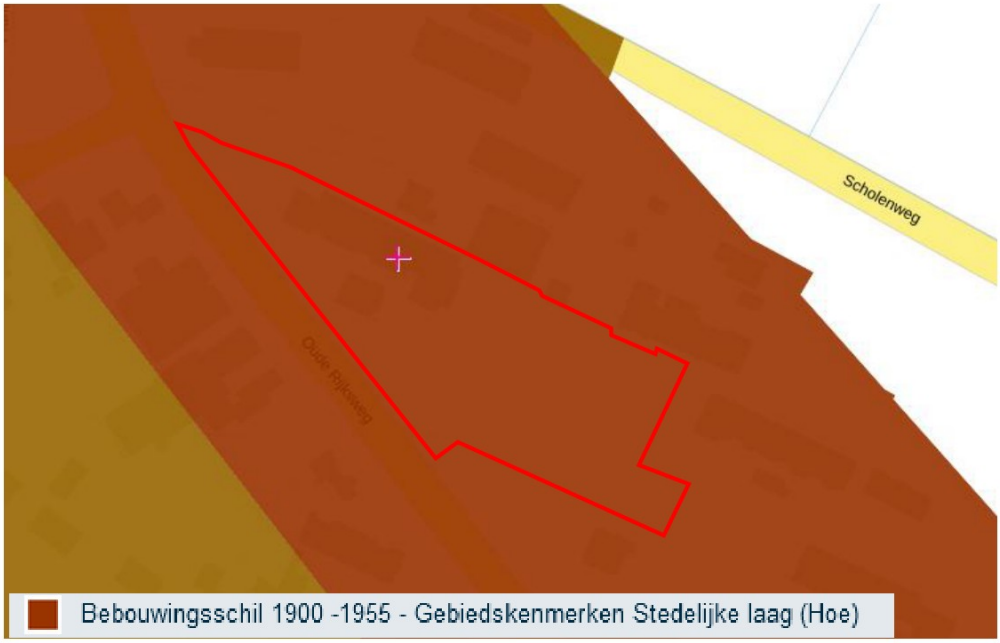
Bij toetsing van het plan aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft. De plangebieden is gelegen in het stedelijk gebied. Hierna wordt ingegaan op de relevante ‘de natuurlijke laag’, ‘de stedelijke laag’, ‘de laag van beleving’ en 'laag van agrarisch cultuurlandschap'.

De natuurlijke laag

De 'Natuurlijke laag' blijft buiten beschouwing aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

De stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Het plangebied is op de kaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900-1955’.



Afb.15: de stedelijke laag
Bron: https://overijssel.tercera-ro.nl/MapViewer/

Bebouwingsschil 1900 – 1955

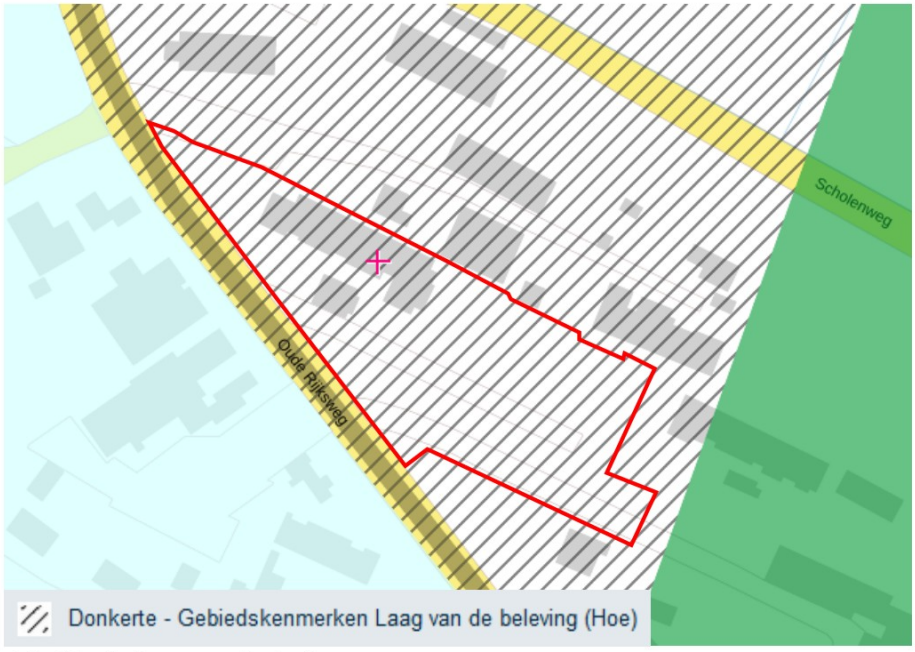
De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toets aan initiatief

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”. Hiermee worden bouwkenmerken (o.a. goot-/bouwhoogte) afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. Door het herstel van het monument wordt een waardevol pand in de Streek behouden en toekomstbestendig. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de ‘Stedelijke laag’.

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. Het plangebied is op de kaart van ‘laag van beleving’ met het type ‘donkerte’.



Afb.16: de laag van beleving
Bron: https://overijssel.tercera-ro.nl/MapViewer/

Donkerte
Het plangebied valt binnen het gebiedskenmerken 'Donkerte. Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkerte' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toets aan initiatief
In de avond- en nachturen is het nooit helemaal duister in het plangebied omdat het in het centrum ligt waar o.a. straatverlichting blijft branden. Ook achterliggende woning zullen verlichting en buitenverlichting hebben. In het plan zal de buitenverlichting in de nachturen gedimd worden bij de woningen en parkeerterrein. De reclame op de gevels wordt of onverlicht of in de nachturen afgeschakeld.

Laag van agrarisch cultuurlandschap volgens de 'Omgevingsvisie Staphorst'
Het plangebied is gelegen in het gebied 'Houtsingellandschap De Streek' zoals hieronder op de onderstaande kaart is weergeven.



Afb.17: landschap
Bron: https://epos.staphorst.nl/

Houtsingellandschap De Streek

Deelgebiedsomschrijving
- De Streek wordt gekenmerkt door een landschap met boerderijlinten met aangrenzende houtsingels.
- De boerderijen liggen vlak naast en in meerdere lagen achter elkaar. De elzensingels volgen de kavelgrenzen, eikenlanen de historische dwarswegen. Steeds meer elzensingels verdwijnen.
- Viaducten over de A28 in het groen.
- Karakteristiek onderscheid tussen houtsingellandschap bij Staphorst en bij Rouveen.

Deelgebiedsvisie

- Voor houtsingellandschap de Streek geldt dat er wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Het gebied bepaalt in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst / Rouveen.
- Ook de ruimtelijke kwaliteit van de achterkant van de erven wordt verbeterd.
- Ontwikkelen van een recreatieve routestructuur die ommetjes vanuit het lint mogelijk maakt en bijzondere plekken in het buitengebied verbindt

Toets aan initiatief

Het plangebied wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap versterkt door landschappelijke inpassing, aansluitend op het houtsingellandschap. De maat van de ruimte, de compositie en vormgeving van de gebouwen, het terugbrengen van het patroon van het houtsingellandschap en de landelijke inpassing leidt tot een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap volgens de 'Omgevingsvisie Staphorst'.

3.2.2 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsvisie Staphorst verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Toetsing gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

De Omgevingsvisie Staphorst is gericht op verbetering van de 'omgevingskwaliteit'. De visie geeft de kaders voor (particuliere) initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij gaat het niet alleen om ruimtelijke kwaliteit, maar ook om kwaliteitsverbetering op bijvoorbeeld het gebied van recreatie, ecologie, leefbaarheid, zorg, duurzaamheid en (agrarische) economie. De omgevingsvisie bevat de koers van Staphorst richting de toekomst met 2030 als stip op de horizon en een doorkijk naar 2050.

De gemeente kent de volgende drie kernkwaliteiten:

1. **Innovatieve plattelandseconomie:**
   De economie kent een sterke fysieke component (bedrijventerreinen), maar ook een sterke sociale kant (arbeidsmarkt).
2. **Gezonde en dynamische samenleving:**
   Dit lijkt op het eerste gezicht misschien vooral een sociaal thema, maar gezondheid heeft ook een belangrijke fysieke component, in de vorm van beweegvriendelijke omgeving en goede leefomstandigheden.
3. **Verantwoord vernieuwen:**
   Dit gaat over het op een manier vernieuwen van de fysieke leefomgeving die oog heeft voor duurzaamheid, het culturele erfgoed, de ruimtelijke kwaliteit en de andere twee sector overstijgende thema's. Zodoende ligt er ook een sterke relatie met het sociale domein.

3.3.1.1 Fantastisch woon- en leefklimaat in Staphorst, Rouveen en IJhorst

De gemeente Staphorst streeft naar een hoogwaardig woon- en leefklimaat in al haar kernen. Dit betekent aandacht voor zowel de kwaliteit van de woonomgeving (zoals groen en een prettige leefomgeving) als het bouwen van voldoende woningen om aan de groeiende vraag te voldoen. Met een jonge bevolking en

toenemende huishoudensverdunning blijft de bevolking van Staphorst tot 2030 groeien. Tegelijkertijd zorgt vergrijzing voor extra vraag naar levensloopbestendige woningen. Om aan deze ontwikkelingen te voldoen, worden in Staphorst, Rouveen en IJhorst verschillende woningtypologieën gerealiseerd.

- **Staphorst**: Bouw van circa 430 woningen tot 2030.
- **Rouveen**: Vraag naar 185 nieuwe woningen, passend bij de lokale behoefte.
- **IJhorst**: Bouw van extra woningen om leefbaarheid en voorzieningen te versterken.

Deze plannen richten zich op diverse doelgroepen en zorgen voor een toekomstbestendig en aantrekkelijk woonmilieu in de regio.

3.3.1.2 Behoud van de voorzieningen in Rouveen en IJhorst

Om de kernen Rouveen en IJhorst vitaal te houden maken we ons hard voor het behoud van de aanwezige voorzieningen in Rouveen en IJhorst. Het is hierbij van belang dat we samenwerken met de inwoners en slimme oplossingen bedenken om basisvoorzieningen in stand te houden. In Rouveen willen we het voorzieningenniveau uitbreiden. Dit geldt in de eerste plaats voor een nieuwe buurtwinkel waar een deel van de bevolking behoefte aan heeft. De gemeente wil een faciliterende rol aannemen, maar het draagvlak zal uit het dorp zelf moeten komen. Op afb. 18 is een uitsnede van de visiekaart weergegeven. Te zien is dat het plangebied (blauwe ster) is gelegen in de Streek, waar incidentele inbreiding mogelijk is.



Afb.18: Uitsnede visiekaart
Bron: https://epos.staphorst.nl/

3.3.1.3 Toetsing van het complete plan aan de Omgevingsvisie Staphorst

Onderstaand is een uitgebreide toetsing van de verschillende onderdelen van het ontwikkelingsplan – de supermarkt, groene inpassing, appartementen en vrijstaande woning – op basis van de beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie Staphorst:

1. **Leefbaarheid en voorzieningen**
   Beleidsdoel: Stimuleren van leefbaarheid door het toevoegen van voorzieningen en woningen die aansluiten bij lokale behoeften.

Toetsing aan initiatief
De supermarkt voorziet in een belangrijke basisbehoefte voor Rouveen, versterkt de sociale cohesie en maakt het dorp aantrekkelijker voor bewoners. De toevoeging van appartementen en een vrijstaande woning speelt in op de vraag naar diverse woningtypen en ondersteunt een jong en vitaal leefklimaat.

2. **Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie**
   Beleidsdoel: Behoud en versterking van het kleinschalige slagenlandschap en de lintbebouwing.

Toetsing aan initiatief
Het plan integreert landschappelijke kenmerken, zoals het herstel van de elzensingel en het behoud van de monumentale boerderij. De bebouwing sluit aan op de karakteristieke lintstructuur en respecteert de schaal en maat van de omgeving.

3. **Klimaatadaptatie en duurzaamheid**
   Beleidsdoel: Stimuleren van duurzame en klimaatbestendige ontwikkelingen.

Toetsing aan initiatief
Het plan maakt gebruik van wadi's en waterdoorlatende bestrating voor effectief waterbeheer, wat bijdraagt aan klimaatadaptatie. De groene inrichting met bomenrijen en graskeien vermindert hittestress en verbetert de biodiversiteit.

4. **Mobiliteit en verkeersveiligheid**
   Beleidsdoel: Goede bereikbaarheid en veilige verkeersafwikkeling.

Toetsing aan initiatief
Het parkeerterrein is logisch ingericht met veilige verkeersroutes en voldoende parkeerplaatsen. De nabijheid van een bushalte en fietsenstallingen bevordert duurzame mobiliteit.

5. **Sociale cohesie en ontmoeting**
   Beleidsdoel: Creëren van ontmoetingsplekken en versterken van sociale structuren.

Toetsing aan initiatief
Het plein bij de supermarkt biedt ruimte voor sociale interactie en ontmoeting. De mix van functies (wonen, winkelen en groen) stimuleert een dynamische en aantrekkelijke leefomgeving.

3.3.1.4 Conclusie
Het ontwikkelingsplan voor de Oude Rijksweg 457 in Rouveen sluit goed aan bij de doelen en ambities van de Omgevingsvisie Staphorst. Het plan versterkt de leefbaarheid door een supermarkt en woningen toe te voegen waarmee het inspeelt op de lokale behoefte en sociale cohesie. De groene inpassing met bomenrijen, graskeien en wadi's bevordert de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Daarnaast respecteert het plan het karakteristieke slagenlandschap door herstel van de elzensingel en zorgvuldig ruimtegebruik. Het ontwerp combineert wonen, werken en ontmoeten op een toekomstbestendige manier die bijdraagt aan een aantrekkelijk en dynamisch woon- en leefmilieu. Hiermee voldoet het plan aan de ambities van de Omgevingsvisie Staphorst.

3.3.2 Woonvisie 2020 – 2024 Gemeente Staphorst

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2020 de woonvisie voor de periode van 2020-2024 vastgesteld. De woonvisie is een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen. De gemeente heeft een actuele woonvisie nodig voor afstemming met buurgemeenten voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst.

3.3.2.1 Looptijd woonvisie: 2020 tot en met 2024

De woonvisie heeft een doorlooptijd van 2020 tot en met 2024. Jaarlijks vindt monitoring van de voortgang van de uitvoering plaats. Dit kan leiden tot bijstelling van het uitvoeringsprogramma. Op basis van de woonvisie maakt de gemeente Staphorst vanaf 2020 jaarlijks prestatieafspraken met VechtHorst en TOEK.

3.3.2.2 Meer nieuwbouwwoningen nodig

In de gemeente Staphorst wordt verwacht dat het aantal huishoudens van 2019 tot en met 2030 met 610 zal toenemen en van 2030 tot en met 2040 met 220 wat een totale groei van 830 huishoudens betekent. Als de woningproductie stagneert zullen woningzoekenden zich mogelijk in andere gemeenten vestigen, wat vooral het vertrek van jongeren en jonge gezinnen kan beïnvloeden en de vitaliteit van de gemeente kan ondermijnen. De gemeente heeft een plancapaciteit van 830 woningen nodig, maar de huidige harde plancapaciteit bedraagt ongeveer 400 woningen en de zachte planvoorraad circa 40 woningen, wat resulteert in een tekort van minimaal 390 woningen. Dit tekort is het grootst in de kern Staphorst. De plancapaciteit in Staphorst bestaat voornamelijk uit het noordelijke deel van De Slagen, terwijl voor het zuidelijke deel zoals opgenomen in de Omgevingsvisie momenteel geen bestemmingsplan of concrete plancapaciteit is. In Rouveen is Zuid fase 1 in uitvoering en fase 2 en 3 worden in de nabije toekomst uitgewerkt en planologisch voorbereid.

3.3.2.3 Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen

De woningmarkt in de gemeente Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning. Tot 2030 is er een tekort van circa 110 woningen in het segment €265.000 - €350.000. In onderstaande tabel is weergegeven aan welk woningtype op kortere en langere termijn behoefte is.

Tabel 1.2: Kansrijke en minder kansrijke segmenten in gemeente Staphorst tot 2030/2040[1]

	Koop grondgebonden	Huur grondgebonden	Koop gestapeld	Huur gestapeld	Huur tot aftoppingsgrens	Huur tot liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens	Koop tot € 200.000,-	Koop € 200.000,- - € 265.000,-	Koop € 265.000,- - € 350.000,-	Koop boven € 350.000,-
Korte termijn (2030)											
Lange termijn (2040)											

Kansrijk
Enigszins kansrijk
Enigszins risicovol
Risicovol

De gemeente Staphorst heeft het doel om meer aan te sturen op het aanbod van betaalbare koopwoningen. Daarnaast is in alle kernen behoefte aan goedkope grondgebonden woningen en woningen voor ouderen. De doorstroming van ouderen is een belangrijk speerpunt. Er is meer passend aanbod voor ouderen nodig. Ook is er behoefte aan woningen voor starters.

3.3.2.3 Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid is onder meer bepaald dat nieuwbouw vanaf 2021 bijna energie neutraal dient te zijn. De gemeente Staphorst gaat in 2020 aan de slag met een Transitievisie Warmte. Hierbij wordt sterk ingezet op uitvoeringsplannen voor no-regret-maatregelen (isoleren, ventileren et cetera) No-regret-maatregelen zijn maatregelen waar inwoners technisch en financieel gezien, geen spijt van kunnen krijgen. Met de inzet op no-regret-maatregelen wordt voorgesorteerd op de transitie naar aardgasvrije wijken.

3.3.2.4 Conclusie

Er is een tekort van 110 woningen in het segment €265.000 - €350.000 voor de periode tot 2030. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van het plan. Voorliggend initiatief (8 gestapelde koopwoning) voorziet in de vraag naar betaalbare (gestapeld) koopwoningen voor alleenstaanden, kleine huishoudens en ouderen. Ook is de behoefte van de woningen en de doelgroep is onderbouwd in het bijgevoegde rapport in (Bijlage 11) van de betrokken makelaar. De toevoeging van plan past in het Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst.

3.3.3 Nota Belvedère: Staphorst een eigen wereld

Het landschap van Staphorst is een begrip. Het is een voor Nederland uniek landschap, rijk aan specifieke, gebiedsgebonden cultuurhistorische waarden. Het is een karakteristiek landschap, met een sterk onderscheidende ruimtelijke identiteit. Het landschap van Staphorst maakt in een oogopslag een belangrijk deel van haar bijzondere geschiedenis, welke zo sterk verweven is met een misschien wel even bijzondere sociaal-culturele structuur (familiezin, 'noabersplicht', religie), zichtbaar. De cultuurhistorische waarden van het landschap van Staphorst betreffen niet alleen de bouwkundige elementen, zoals de talloze monumentale boerderijen met hun minstens zo bijzondere bijgebouwen, maar vooral ook de landschappelijke structuren. De verkavelingsstructuur, de erfstructuur en de boerderijarchitectuur zijn in belangrijke mate bepalend voor de eigen ruimtelijke identiteit van het landschap van Staphorst.

3.3.3.4 Conclusie

In hoofdstuk 2.2.6 wordt uitgebreid ingegaan op de kenmerken de aspecten van De Streek en het landschap. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. Van aantasting van dit bebouwingslint is geenszins sprake. Gesteld wordt dat door de realisatie van het plan voldoet aan de Nota Belvedère.

3.3.4 Transformatiebeleid beschermd dorpsgezicht (de Streek)

In het beleid 'Transformatielocaties aan de Streek' wordt ingegaan op de wijze waarop we de locaties die nu een milieutechnisch of ruimtelijk knelpunt vormen, kunnen veranderen (transformeren) in locaties die waarde toevoegen aan De Streek. De raad van de gemeente Staphorst heeft op 14 maart 2017 de beleidsregel 'Transformatielocaties aan De Streek' vastgesteld. De notitie biedt kaders voor de wijze waarop transformatielocaties herontwikkeld kunnen worden. Het uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing in alle gevallen een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast is het doel om op de locaties zelf een ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen die als passend wordt ervaren in het beschermd dorpsgezicht. Om voornoemde te bewerkstellingen geeft het beleid een aantal doelstellingen en voorwaarden.

3.3.4.1 Beschrijving van het plan

Vanwege de sanering van de aangebouwde veestalling en berging is het plangebied aan te merken als een transformatielocatie. Er is sprake van trede 4 van het transformatiebeleid, namelijk maatwerk binnen de kaders van de omgevingswet. Daarmee is lokaal maatwerk mogelijk. Concreet betekent dit dat het bestuur kan bepalen wat zij voor een locatie belangrijk vinden waardoor niet hoeft te worden voldaan aan wettelijke normen op andere gebieden zoals geluid. Door te schuiven met aspecten (milieu, archeologie, bodem, etc.) die de leefomgeving aangaan wordt gekomen tot een maatwerkoplossing. Bij het traject van maatwerk is burgerparticipatie van groot belang. Zij kunnen invloed hebben op welke aspecten prioriteit moeten krijgen.

3.3.4.2 Conclusie

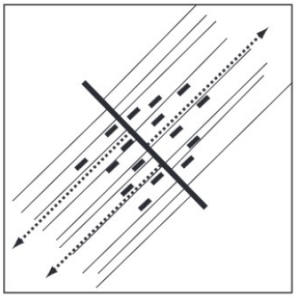
Zoals bij de 'Beschrijving van het plan' is aangegeven kent dit plan al een voorgeschiedenis van overleg. Daarbij zijn de inwoners van Rouveen via de Dorpsraad geïnformeerd en bevraagd naar de behoefte en (voorkeurs)locatie voor een nieuwe supermarkt in Rouveen en ook de behoefte aan (ondersteunende) winkels. In het hoofdstuk "Omgevingsaspecten' is aandacht besteedt aan het aspect leefomgeving.

3.3.5 Open plekken beleid beschermd dorpsgezicht (de Streek)

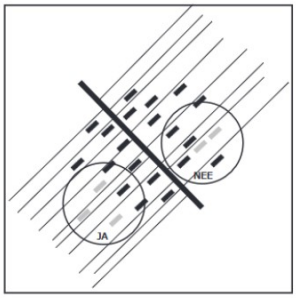
Het open plekken-beleid voorziet in locaties voor solitaire woningen, specifiek binnen het beschermd dorpsgezicht. Het beleid is via het veegplan de Streek in 2019 opgenomen als wijzigingsbevoegdheid voor het college. Dit betekent een eenvoudigere en goedkopere procedure. Het beleid is hierna niet gewijzigd.

3.3.5.1 Vrijstaande woning

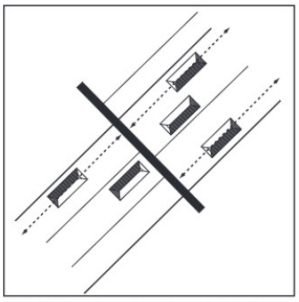
De nieuw te bouwen panden dienen qua positionering op de kavel, hoofdvorm, nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij. Daarnaast dient de nieuw te realiseren woning aan te sluiten bij de bestaande bebouwingscontour en moet de plek voldoende maat hebben, waardoor er voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen.



Positionering; zichten naar achteren vrijwaren



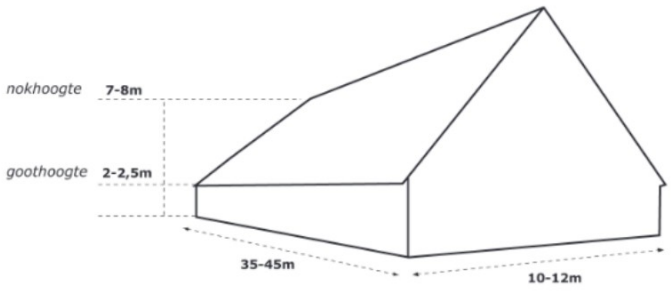
Bebouwing schuin achterelkaar geplaats; zichtbaarheid van de verschillende rijen



Nokrichting in verlengde van kavelstructuur

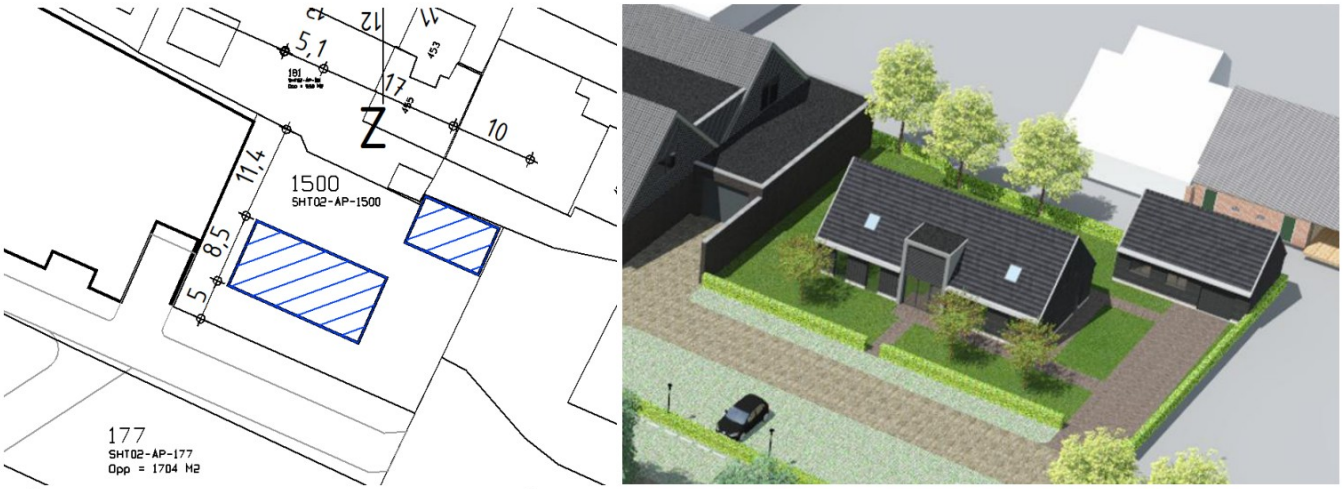
Ter hoogte van de voorgenomen vrijstaande woning is in de bestaande situatie geen sprake van bebouwing. Wel omvatten de gronden voor het overgrote deel bouwrechten op basis van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming. Op grond van het open plekkenbeleid is de standaard afstand tot de voorliggende bebouwing minimaal 5 meter en de achtertuin/erf minimaal 10 meter. Afstand tot zijdelingse perceelsgrens 3 meter en aan de andere zijde van het perceel, waar de steeg is gelegen, dient de minimale afstand van alle bebouwing tot de perceelsgrens 6 meter te bedragen (dat is inclusief de breedte van de steeg).

De vrijstaande woning moet aansluiten bij de traditionele Staphorster boerderij, met een gevelbreedte van 8-15 meter (bij voorkeur 10-12 meter), een goothoogte van 2,00-2,50 meter (met voorkeur voor 2,10 meter), en een nokhoogte van 7-8 meter. Bijgebouwen mogen maximaal 200 m² beslaan en moeten qua vorm en materiaal aansluiten bij de hoofdwoning en omgeving.



Maatvoorschriften; bouwvolume passend bij 'korrel-grootte' bestaande bebouwing

In de bestaande situatie sprake van een grotere afstand tot aan de monumentale boerderij (Oude Rijksweg 459). Met de herontwikkeling van de voorliggende gronden ten behoeve van centrumvoorzieningen en appartementen zal voldaan worden aan de genoemde maximale afstand van 20 meter tot de beoogde nieuwe bebouwing. In afb. 19 is een weergave gedaan van de vrijstaande woning i.c.m. positie en maatvoering tot de erfgrenzen.



Afb.19: Maatvoering en impressie vrijstaande woning
Bron: https://epos.staphorst.nl/

3.3.5.2 Conclusie

De beoogde vrijstaande woning voldoet aan de richtlijnen van het "Open plekken-beleid". De vrijstaande woning heeft dezelfde nokrichting (parallel aan de steeg) en hoofdvorm zoals bij de traditionele Staphorster boerderij. De vrijstaande woning heeft een gevelbreedte van 8,5 meter en is lang 17 meter. De goothoogte van 2,65 meter zal naar beneden worden gebracht (2,5 meter) met de verdere uitwerking van dit plan. Door de verlaging van de goot hoogte zal de nokhoogte op +/- 7,1 meter uitkomen.
De vrijstaande woning wordt op voldoende afstand gepositioneerd tot de omliggende perceelgrenzen en bebouwing. Aan de zijdelingse perceelgrens zal de minimale afstand 9,7 meter bedragen tot de perceelsgrens, aan de zijde met de steeg zal de afstand tot hart steeg 11,2 meter bedragen. De afstand tot de voorliggende bebouwing bedraagt 5 meter en aan de achterzijde wordt een erf met een minimale diepte van 10 meter gerealiseerd. De afstanden tot omliggende bebouwing en perceelsgrenzen, inclusief een minimale afstand van 20 meter zal worden voldaan.
En bijgebouwen zijn beperkt tot maximaal 200 m² en sluiten qua vorm en materiaal aan bij het hoofdgebouw. Door de positie van de vrijstaande woning op de kavel worden de zichtlijnen behouden naar omliggende monumentale panden. Met de beoogde maatvoeringen, positie en vormgeving wordt aan de voorwaarden uit het “Open plekken-beleid” voldaan.

3.3.6 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandbeleid op basis van een welstandskaart. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente. De welstandsnota is meer dan voorheen gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. De welstandskaart is een specifieke uitwerking van de atlas voor het welstandsbeleid.

De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota bieden samen een ruimtelijk kader, waar een welstandscommissie of stadsbouwmeester maar ook stedenbouwkundige(n), architecten en andere adviseurs zich op kunnen baseren. Op deze manier fungeert de atlas als een soort raamwerk voor het ruimtelijk beleid en de welstandskaart als een overzichtelijk toetsinstrument.

Bij nieuwe ontwikkelingen vormen een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen de basis voor het welstandsbeleid, omdat hierin de bebouwingsvlakken, bouwenveloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd.

3.3.6.1 Kernen – bijzonder regime

Dit regime blijft voornamelijk beperkt tot de meest karakteristieke delen van de bebouwde kommen. Onder het bijzonder regime vallen de bebouwingslinten van Staphorst en Rouveen. Deze omvatten de oudste delen van beide dorpen waar zich ook de vele rijks- en gemeentelijke monumenten bevinden. Cultuurhistorie is een belangrijke reden om voor een bijzonder regime te kiezen. Vanwege het bijzondere karakter hebben daarom ook het oorspronkelijke kerkdorp IJhorst en het historische buurtschap Hamingen een bijzonder regime gekregen.

3.3.6.2 Conclusie

Het plan is getoetst aan de criteria '*Bijzonder welstandsregime*' van de welstandsnota van de gemeente Staphorst. De gemeentelijke adviescommissie 'Het Oversticht' concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand zie (Bijlage 12).

3.3.8 Conclusie van het gemeentelijk beleid

Het plan voor de Oude Rijksweg 457 in Rouveen past goed binnen de gemeentelijke beleidskaders van de Omgevingsvisie Staphorst, de Woonvisie 2020-2024, de Nota Belvedère en de beleidsregels voor transformatie en open plekken. Het plan draagt bij aan de verbetering van de leefomgeving, versterkt de cultuurhistorische en ruimtelijke identiteit en voldoet aan de woningbehoefte van de regio. Het biedt een duurzame en toekomstbestendige oplossing die de vitaliteit van Rouveen ondersteunt.

3.4 Weging waterbelang

3.4.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

3.4.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaat adaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

3.4.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

3.4.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2022-2027, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

3.4.5 Waterparagraaf

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

3.4.6 Watertoetsproces

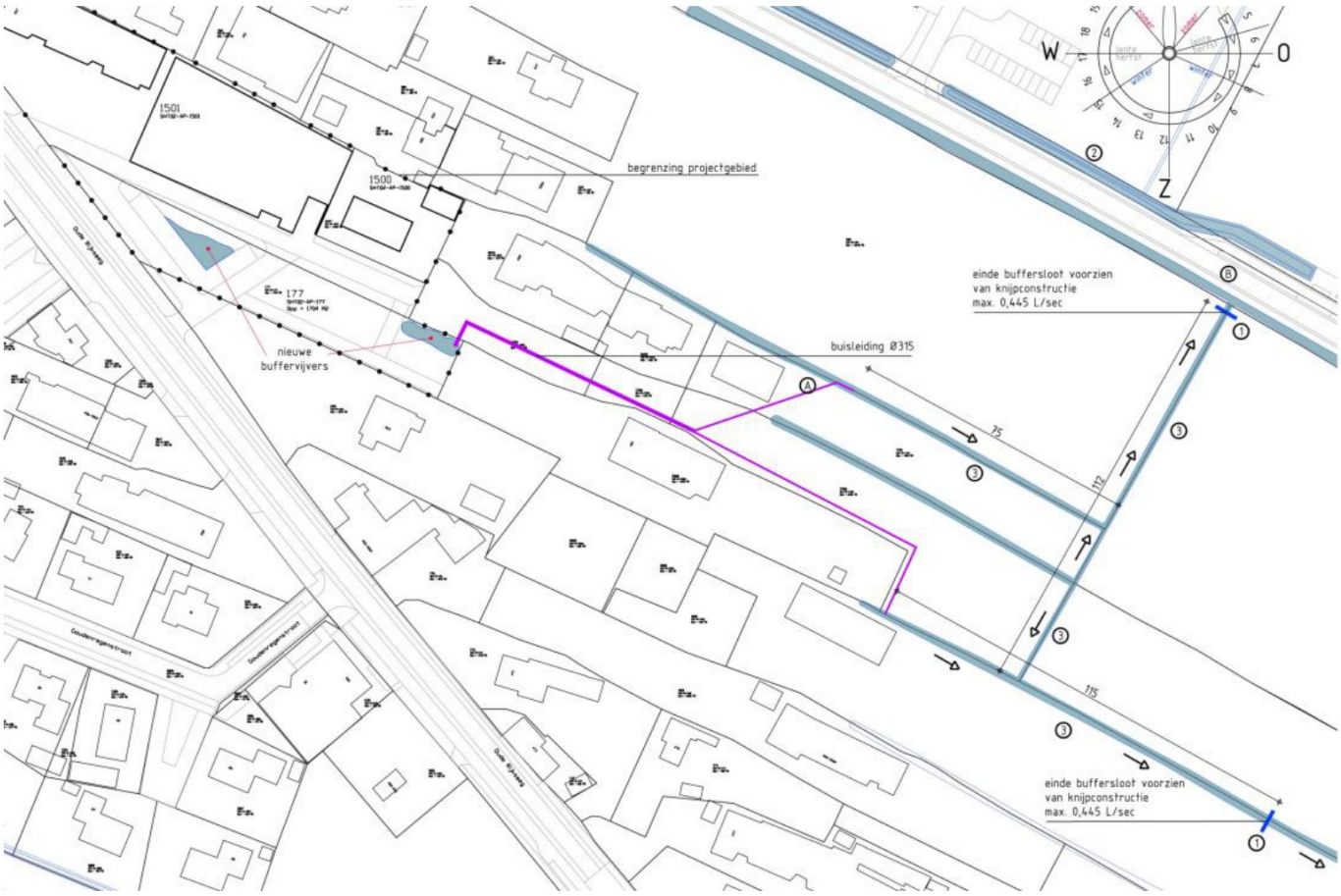
Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (Bijlage 08). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘normale procedure’. Hierna wordt op de relevante waterhuishoudkundige aspecten ingegaan.

3.4.6.1 Advies Verharding

In het plan bevindt zich meer dan 500m^2 verharding. Het waterschap Drents Overijsselse Delta stelt dan: ‘Dit kan effect hebben op de werking van het watersysteem in de omgeving van het plangebied. Wij gaan graag tijdig met u in overleg over de wijze waarop in het plangebied wordt omgegaan met hemelwater dat afstroomt van dit verharde oppervlak. Zo wordt wateroverlast nu en in de toekomst voorkomen dit geldt ook bij herstructurering. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden bergen- afvoeren.

3.4.6.2 Situatie plangebied

Het plan maakt gebruik van een tweetal buffervijvers, die het water tijdelijk bufferen en daarna vervolgens via een afvoerbuis naar bestaande sloten wordt afgevoerd. Aan het eind van de benodigde bufferinhoud wordt een debietbegrenzer geplaatst die zorgt voor een gedoseerde, langzame waterafvoer en conform de eis van het Waterschap maximaal 1,6ltr/sec/hectare.



Afb.20: Weergave watersysteem
Bron: eigen stukken

3.4.6.3 Berekening waterberging
Het waterschap stelt een maximale afvoer van 1,6 L/sec/ha
In het plan is een verhard oppervlak van 5.570 m2 (0,557 ha) (bebouwing en verharding) aanwezig.
De maximale afvoer is 0,557 * 1,6= 0,89 L/sec.

Volgens het drietrapsstrategie moet het water vast worden gehouden, gebufferd en afgevoerd worden. Door de hoogte (GLG) & (GHG) gemiddelde hoog en lage grondwaterstand is het niet mogelijk om het water vast te houden, er kan alleen (gedeeltelijk) gebufferd worden.

De berekening van de buffervijvers zijn als volgt:

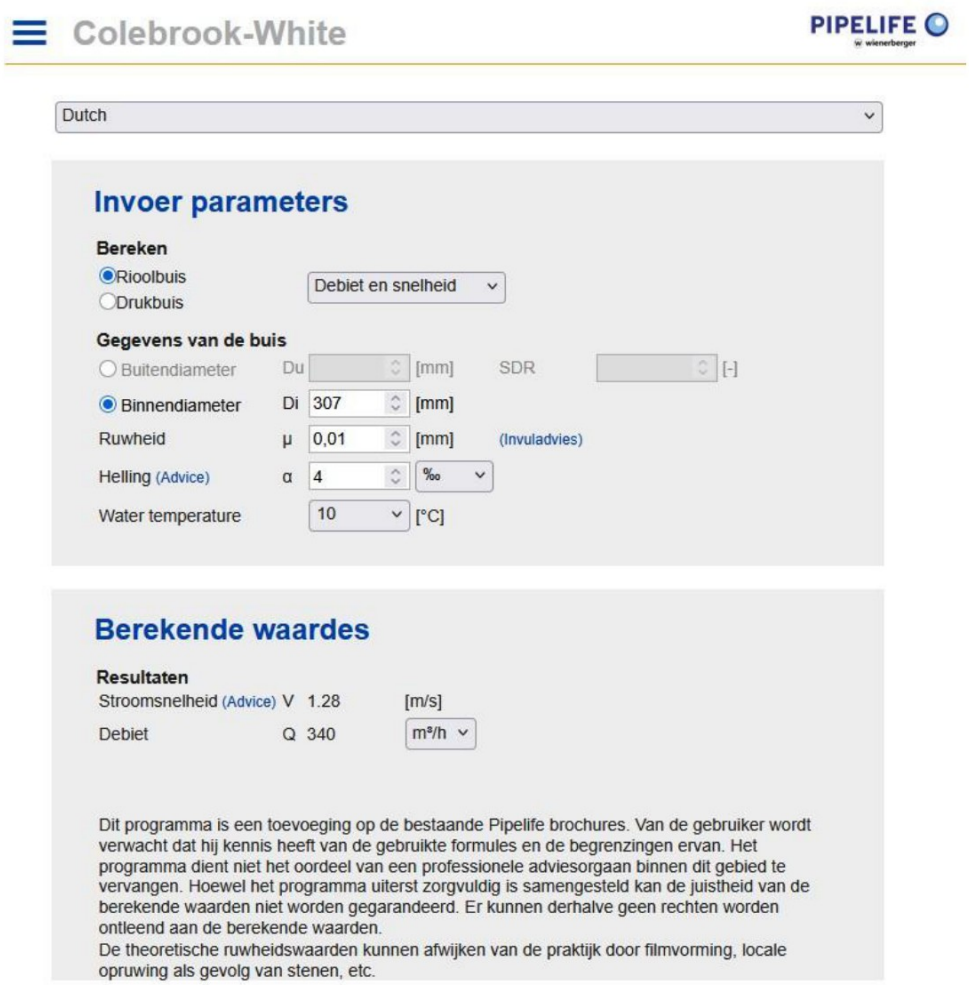
Buffervijver 1
Oppervlakte doorsnede: 10,3 m2
Gemiddeld lengte: 18 m
Totaal berging: (18x10,3) / 2(driehoek) = 92,5m3

Buffervijver 2
Oppervlakte doorsnede: 4,1 m2
Gemiddeld lengte: 16,0m
Totaal berging: (4,1x16) - 3(talud) = 62,6m3

Totale bufferinhoud= 92,5+62,6= 92,5m3

De bufferinhoud moet zijn 0,08 (80mm berging) * 5.570m2= 445,6m3. Er moet dus nog 445,6 – 155,1= 290,6m3 worden afgevoerd als de buffer vol staat. Deze 'rest' afvoer van 290,6m3 zal middels een overloop aan de buffervijver, via een afvoerbuis Ø315 op de bestaand sloot worden aangesloten.

De berekening voor de afvoerbuis is als volgt:



De afvoerbuis heeft een debiet van 340m3/h > 313,6m3 (VOLDOET)

3.4.6.4 Conclusie

Met inachtneming van de bovenstaande berekening en het voldoen aan de punten 1 t/m 6 als genoemd in de memo van 3 september 2025 (Bijlage 8a) van het WDOD vormt het onderdeel verharding geen belemmeringen voor het plan.

3.4.6.5 Overstroombaar gebied

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan. In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatieroutes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

3.4.6.6 Situatie plangebied

Met het nieuwe plan zijn er voldoende mogelijkheden om rekening te houden met de waterveiligheid en voorzieningen te treffen voor een noodsituatie bij een overstroming. Het plan is via een eigen uitritten ontsloten op de Oude Rijksweg. Op deze wijze kan de locatie zo snel mogelijk worden geëvacueerd.
Ten aanzien van de ontwikkelingslocatie wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woningen allemaal ruim boven de te verwachten maximale waterhoogte gesitueerd zijn. In de winkels worden voor een veilig gebruik van de panden zogenaamde ontruimingskaarten aangebracht. Op deze ontruimingskaarten kan een tekst meegenomen worden met wat te doen bij acuut overstromingsgevaar. Daarnaast wordt het terrein opgehoogd wat er voor zorgt dat de kans op een overstroming nog kleiner wordt.

3.4.6.7 Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande brengt de ligging van het plangebied in een overstromingsrisicogebied geen belemmeringen met zich mee.

4. Aspecten leefomgeving

4.0 M.E.R. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER) is een instrument dat wordt gebruikt bij besluitvorming over plannen en projecten die mogelijk aanzienlijke effecten op het milieu kunnen hebben. In een MER worden de milieueffecten van een voorgenomen activiteit en eventuele alternatieven in kaart gebracht en beoordeeld. Dit helpt overheden en andere betrokken partijen om weloverwogen beslissingen te nemen, waarbij milieubelangen expliciet worden meegewogen.

De MER-procedure is wettelijk verplicht voor bepaalde plannen en projecten, zoals grote infrastructuurwerken, industriële installaties of stedelijke uitbreidingsplannen. Het doel is om negatieve milieueffecten zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken en om transparantie en participatie van het publiek in de besluitvorming te bevorderen

4.0.1 Wettelijk kader

Of een besluit over een project ‘project-mer-plichtig’ is kan worden afleidt uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het initiatief betreft de herontwikkeling van Oude Rijksweg 457 te Rouveen (gemeente Staphorst) met de realisatie van:

- het realiseren van 5 kleinere winkels (totaal ca. 525 m²) en 1 appartement in de monumentale boerderij;
- het realiseren van een nieuw bouwvolume met daarin een supermarkt (ca. 1.000 m²) en 7 appartementen;
- het realiseren van één vrijstaande woning;
- het realiseren van openbare inrichting;
- het landschappelijk inpassen van het gehele plangebied.

Classificatie Bijlage V

Dit voornemen valt onder categorie J11 (stedelijk ontwikkelingsproject). Voor J11 is kolom 2 niet van toepassing (geen directe mer-plicht), terwijl kolom 3 een project-mer-beoordelingsplicht voorschrijft voor aanleg/wijziging/ uitbreiding. Het bijbehorende besluit is het omgevingsplan (kolom 4).

4.0.2 Conclusie

Het initiatief betreft een kleinschalig stedelijk ontwikkelingsproject dat ruimschoots onder de drempelwaarden blijft. Daarmee wordt geconcludeerd dat voor dit project geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de onderzoek rapportage die is opgenomen in (Bijlage 16) van deze toelichting.

4.1 Milieuzonering

4.1.1 Wettelijk kader

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de nieuwe VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering deze vervangt de veelgebruikte publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van milieuhinderlijke activiteiten onder de Omgevingswet.

Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten, naast andere aspecten zoals stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, verkeersstructuur, bodemhygiëne, bescherming van ecologische, cultuurhistorische waarden etc.

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

Milieuzonering maakt het mogelijk om regels in het omgevingsplan op te nemen die voorzien in een rechtstreekse toelating van milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

4.1.2 Transponering VNG-tabellen 2009

De Lijsten van milieuhinderlijke activiteiten in bijlagen 1 (algemeen) en 4 (functiemenging) van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 bieden goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, (aan de hand van de SBI-codes 2008).
Om de lijst van bijlage 1 (VNG 2009) daarvoor geschikt te maken zijn deze als volgt getransponeerd.

1. De kolommen gevaar en stof zijn verwijderd.
2. Bij de kolommen geluid en geur zijn de richtafstanden als volgt omgezet (tussen haakjes de indicatieve afstand tot het woongebied).

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

4.1.2.1 Twee soorten woongebieden

In het kader van de Omgevingswet zullen de regelingen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan moeten worden omgezet in een regeling voor het definitieve omgevingsplan. Daarvoor is het noodzakelijk om in de ruimtelijke ordening onder de Wro, een onderscheid te maken in twee soorten woongebieden: gemengde gebieden met wonen en rustige woongebieden.

1. Gemengd gebied met wonen

Een gemengd gebied met wonen is een locatie waar milieugevoelige activiteiten zoals 'wonen' worden gecombineerd met milieuhinderlijke activiteiten die goed te mengen zijn. Zoals lichte bedrijvigheid, detailhandel, horeca of zorg. Voorbeelden zijn levendige stadscentra met woningen boven winkels of voormalige bedrijventerreinen die zijn getransformeerd naar woon-werkgebieden. Onder een gemengd gebied met wonen kan tenslotte ook worden verstaan:

- lintbebouwing in het buitengebied met een menging van wonen met agrarische en andere bedrijvigheid.
- woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

2. Rustig woongebied

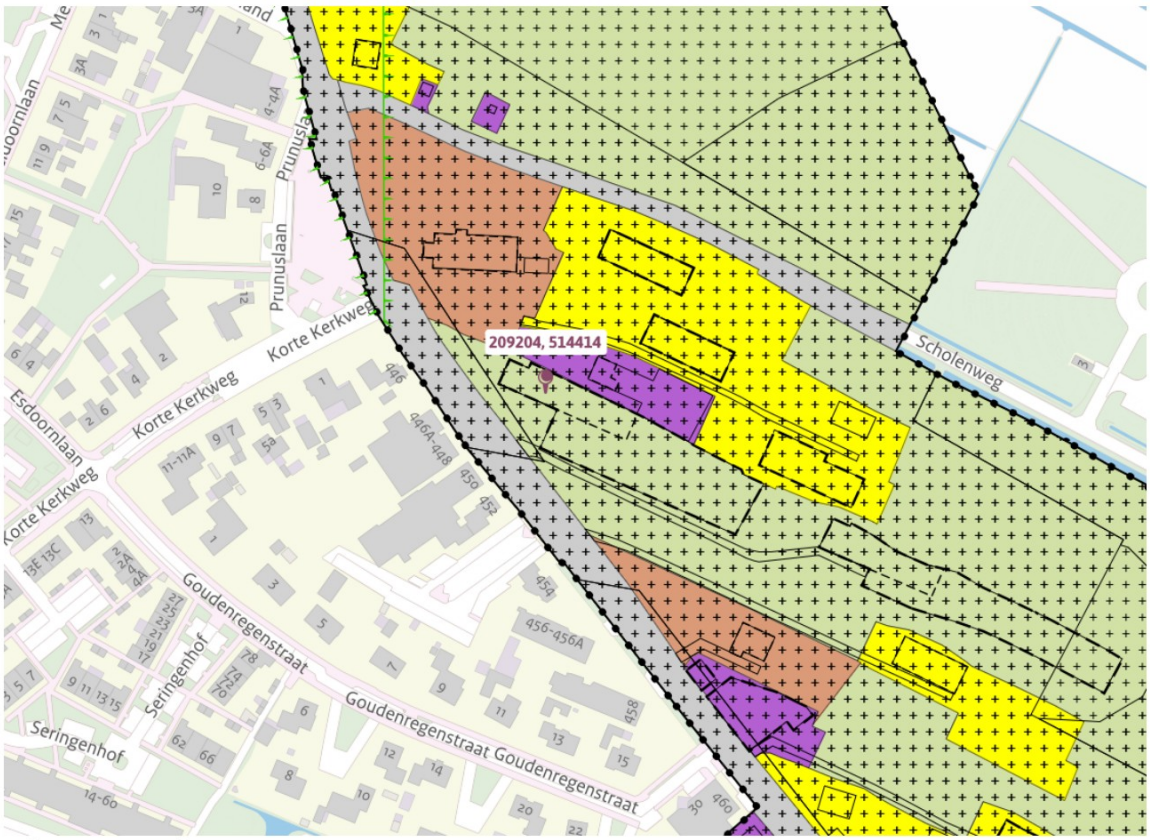
Een rustig woongebied is een traditionele woonwijk of buurt waar het accent ligt op een aangenaam en rustig woonklimaat. Incidenteel komen er niet-woonactiviteiten voor, zoals een buurtsuper of school, maar deze zijn beperkt en passen binnen de rustige omgeving zonder merkbare hinder te veroorzaken. Nieuwe niet-woonactiviteiten zijn meestal beperkt tot beroepen en kleinschalige bedrijven aan huis.

Buitengebied

Ook in het buitengebied komen activiteiten voor met gebruiksruimte voor geluid en geur. De systematiek kan ook in het buitengebied worden toegepast.

4.1.3 Situatie plangebied

Om te bepalen of sprake is van een omgevingstype 'rustig woongebied' of 'gemengd gebied met wonen' is op de volgende pagina een weergave gedaan van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.



Afb. 21: Kaart bestemmingen
Bron; https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Gezien bovenstaande kaart zijn verschillende functies in de nabije omgeving het plan is dan ook gelegen in een ‘gemengd gebied met wonen’. Ook valt het plangebied binnen het gebied ‘de streek’ en valt daarom onder de Geurgebiedsvisie Gemeente Staphorst uit 2009, hierop is een aanvulling uit 2012 gekomen, daardoor kan er een verkleinde richtafstand van 50 meter worden aangehouden.

4.1.3.1 Externe werking
De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functies in dit plan al dan niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. Met dit plan zijn winkels en appartementen en een vrijstaande woning beoogd. De functie wonen betreft geen bedrijfsactiviteit, daarom is er geen sprake van een milieubelastende activiteit met externe werking. De beoogde winkels zijn wel een bedrijfsmatige activiteit en dienen als een milieubelastende activiteit met externe werking te worden beoordeeld.
Het plangebied omvat nu de agrarische bedrijfsbestemming Oude Rijksweg 457 in Rouveen. Het bedrijf heeft op deze locatie een milieuvergunning voor een melkveebedrijf voor het houden van 20 stuks melk- en kalfkoeien, 20 stuks jongvee tot 2 jaar en 12 vleesstieren van 8 tot 24 maanden. Met de voorgenomen ontwikkeling zal deze bestemming komen te vervallen, waardoor de milieubelasting op de omgeving zal afnemen.

De supermarkt kan worden aangeduid als ‘Supermarkten, warenhuizen’ (sbi-2008 471) en de overige winkelruimten kunnen worden aangeduid als ‘detailhandel voor zover n.e.g.’ (sbi-2008 47A). Voor bovenstaande activiteiten is de grootste richtafstand van 0 meter (FM) van toepassing. Ook zal vanwege het vervallen van de agrarische bedrijfsbestemming de belasting op de omgeving afnemen en het woon- en leefklimaat verhogen.

SBI-1993	SBI-2008		Omschrijving	Positie							
-	-	Nummer		Geluid	Geur	GPP?	Risicovol?	Hoogste	Verkeer		Potentie voor functie-menging
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren								
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	FM	FM			FM	1	P	FM
5211/ 2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	FM	FM			FM	2	P	FM

4.1.3.2 Interne werking

Naast de externe werking moet de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: past de nieuwe functie in de omgeving? In het plangebied wordt een nieuwe hindergevoelige functie (woningen) mogelijk gemaakt. Nieuwe appartementen en vrijstaande woning, kunnen een beperking vormen voor aanwezige percelen met een bedrijfsbestemming in de omgeving.

In de nabije omgeving (straal 100 meter) van het plangebied zijn een aantal bedrijfsbestemmingen gelegen. Verder zijn binnen 100 meter vanaf het plangebied twee bestemmingsvlakken 'Bedrijf – openbaar nut' gelegen. Plaatselijk bekend als Scholenweg 1 en 1b en gelegen op een afstand van ca. 74 respectievelijk 81 meter van het plangebied. De beide percelen zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen. In dezen zijn de percelen buiten beschouwing gelaten. Ook voor Oude Rijksweg 449 op 22-11-2022 een partiële herziening gedaan genaamd: 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 459 te Rouveen' en laatst blijkt uit de kaart bestemmingen op de vorige pagina dat Oude Rijksweg 449-451 op 0 meter te zitten.

Het perceel Oude Rijksweg 449-451 heeft een bestemming 'bedrijf'. Volgens de openbare registers van de kamer van koophandel zijn ter plaatse de bedrijven Handelsonderneming B. Crediet. De activiteiten van deze bedrijven omvatten: Winkel in gebruikte en ongeregelde goederen, bedrijfskleding, verf en gereedschap. Webwinkel in bedrijfskleding en gereedschap. Deze activiteiten kunnen ook worden geschaard onder 'detailhandel voor zover n.e.g.' (sbi-2008 47A). Er dient rekening te worden gehouden met de richtafstand van 10 meter. Deze 10mtr lijn is op de tekeningen aangegeven. De appartementen liggen buiten deze afstand. Vanwege de nu te voeren BOPA procedure kan deze lijn niet overschreden worden zonder nieuwe procedure. Nu wordt alleen dat vergund wat wordt aangevraagd.

4.1.4 Conclusie

De met dit plan voorgenomen appartementen en vrijstaande woning, zullen op ten minste 10 meter van het perceel Oude Rijksweg 449-451 gelegen zijn. Met dit plan wordt de bedrijfsvoering op het perceel Oude Rijksweg 449-451 niet (extra) belemmerd en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2 Natuur

4.2.1 Wettelijk kader

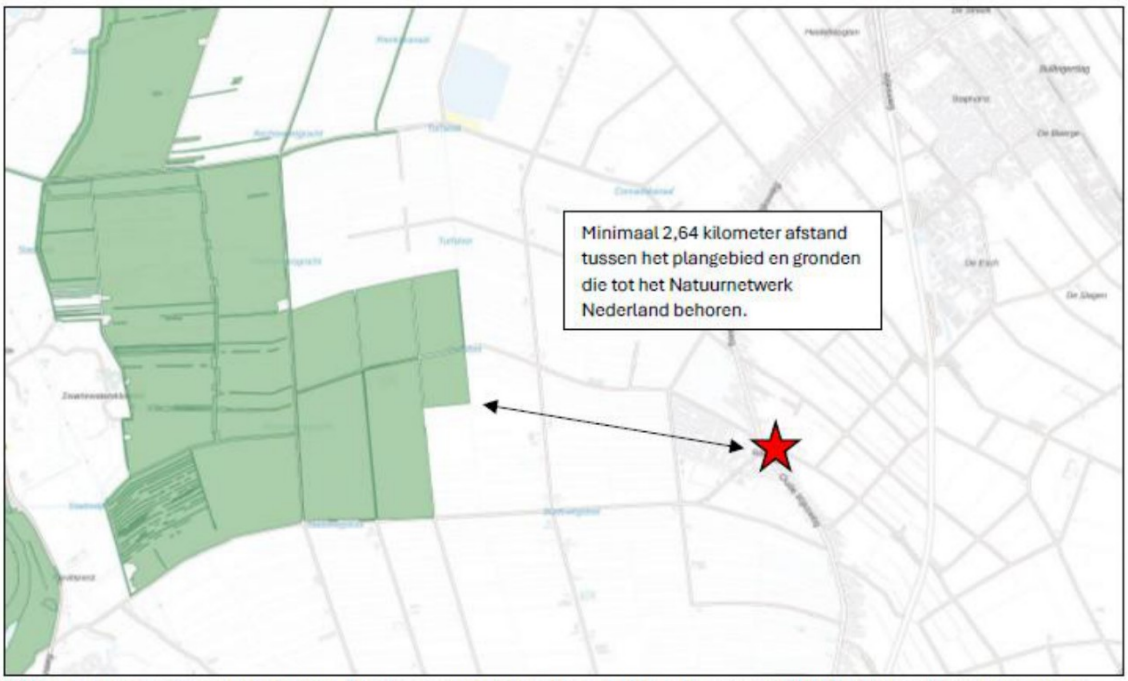
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

4.2.2.1 Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op minimaal 2,64 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op de volgende pagina wordt een afbeelding van de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland (NNN) in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode ster aangeduid. Gronden die tot de Natuurnetwerk Natuurnetwerk behoren worden met de groene kleur aangeduid (bron: atlasleefomgeving.nl).

4.2.2.2 Beschermingsregime

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

4.2.2.3 Toetsing aan provinciaal beleid

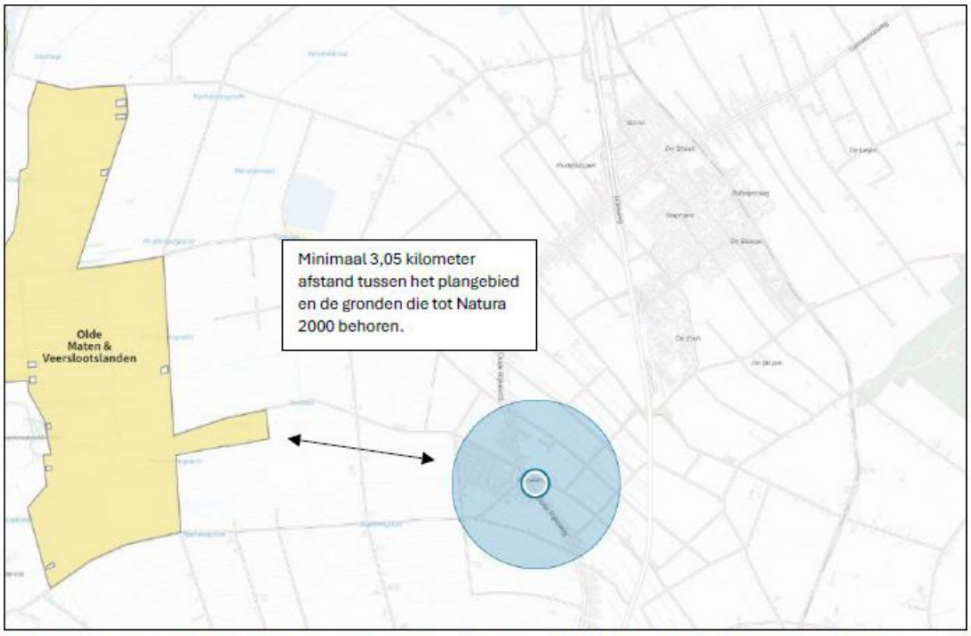
Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

4.2.3 Natura 2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

4.2.3.1 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000

Het plangebied ligt op minimaal 3,05 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is Olde Maten & Veerslootslanden. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe cirkel aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de okergele kleur aangeduid (bron: calculator.aerius.nl).

4.2.3.1 Beschermingsregime

Het Besluit activiteit leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten;

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

4.2.4 Soortenbescherming

Tijdens het veldonderzoek van 13 november 2024 zijn er in de kapschuur twee merelnesten en een nest van een holenduif aangetroffen. De woning op het erf heeft een rieten kap en het dakoverstek kiert niet. Daarom is de woning ongeschikt voor huismussen om onder te nestelen. Bij de gevels van de woning zijn ook geen vogelnesten aangetroffen. Aan en in de bebouwing zijn geen nesten van boerenzwaluwen of huiszwaluwen aangetroffen.
Er zijn in het plangebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, vleermuizen, amfibieën of rode lijstvogels aangetroffen.

4.2.5 Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Over stikstof wordt er verderop in hoofdstuk 4.3 ingegaan.

4.2.6 Conclusie

Bij de uitvoering van het plan zal het rooien van beplanting buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd worden. Er worden uiteraard geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood. Er wordt volgens de gestelde uitgangspunten gewerkt waarmee het aspect natuur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de rapportage die is opgenomen in bijlage 01 van deze toelichting.

4.3 Stikstof

4.3.1 Wettelijk kader

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 de programmatische aanpak stikstof (PAS) verworpen. Gemeente Staphorst heeft op 10 september 2019, in afwachting van de landelijke richtlijn, besloten om kleinschalige woningbouw in de gemeente tijdelijk mogelijk te maken, dit is met een proefberekening gedaan. Op basis van deze berekeningen heeft uw college op 5 november 2019 de volgende algemene lijn vastgesteld:

- Woningbouwplannen vergelijkbaar met, of kleiner dan, 10 woningen in de bebouwde kom kunnen zonder AERIUS-berekening in procedure worden gebracht en/of vergund worden.
- Voor overige ontwikkelingen blijft een AERIUS-berekening nodig om de stikstofdepositie in beeld te krijgen.

Vanuit de proefberekeningen werd in deze gevallen geen significant effect verwacht op de meest nabij gelegen Natura-2000 gebieden: Oldematen en Veerslootlanden, Wieden/Weerribben en Zwarte Water-Vecht. Nu ruim twee jaar later is de AERIUS-calculator vanwege nieuwe inzichten, richtlijnen en jurisprudentie in het stikstofdossier al enkele keren geüpdatet. Vandaar dat de proefberekeningen opnieuw zijn uitgevoerd.

Volgens het collegebesluit op 29 Maart 2022 is het advies voor burgemeester en wethouders is als volgt:

1. De algemene lijn voor woningbouwplannen zonder AERIUS-berekening uit 2019 in te trekken;
2. De volgende nieuwe algemene lijn voor woningbouwplannen zonder AERIUS-berekening vast te stellen: Woningbouwplannen vergelijkbaar met, of kleiner dan, 2 woongebouwen (met in totaal maximaal 4 woningen) in de ‘bebouwde kom kunnen zonder AERIUS-berekening in procedure worden gebracht en/of vergund worden;
3. Voor overige ontwikkelingen blijft een AERIUS-berekening nodig om de stikstofdepositie n beeld te krijgen.

4.3.2 Situatie plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is inzicht in de te verwachten effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden nodig. Daarom is als gevolg de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk gemaakt. De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde AERIUS-berekening kan geconcludeerd worden dat zowel tijdens de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase van het voorgenomen project er geen sprake is van significante stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De berekeningsresultaten tonen aan dat de stikstofuitstoot onder de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/j blijft, wat betekent dat er geen significant negatief effect op de natuurwaarden van deze beschermde gebieden wordt verwacht. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoek rapportage die is opgenomen in (Bijlage 02) van deze toelichting.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl.
De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO2.

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase (toelaten van bedrijven in het omgevingsplan) al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

4.4.2 Luchtkwaliteit: wat 'niet in betekenende mate' betekent

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: *niet in betekenende mate* (NIBM).
De afkorting NIBM staat voor 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Van een aantal activiteiten is het aannemelijk dat deze niet in betekenende mate bijdragen. De overheid hoeft voor een aantal standaardsituaties niet te toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Het kan daarbij gaan om:

- kantoren
- woningen
- een combinatie van woningen en kantoren
- het telen van gewassen
- het aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement

4.4.2 Situatie plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Gelet op de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven beschreven kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1542
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,91**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,16**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afb.22: Berekening NIBM-tool
Bron; https://iplo.nl/thema/lucht/

4.4.3 Conclusie

Door de uitkomst van de NIBM-tool is er geen nader onderzoek nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Voor een nadere toelichting van extra te verwachting verkeer wordt verwezen naar de onderzoek rapportage die is opgenomen in bijlage 05 van deze toelichting.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Wettelijk kader

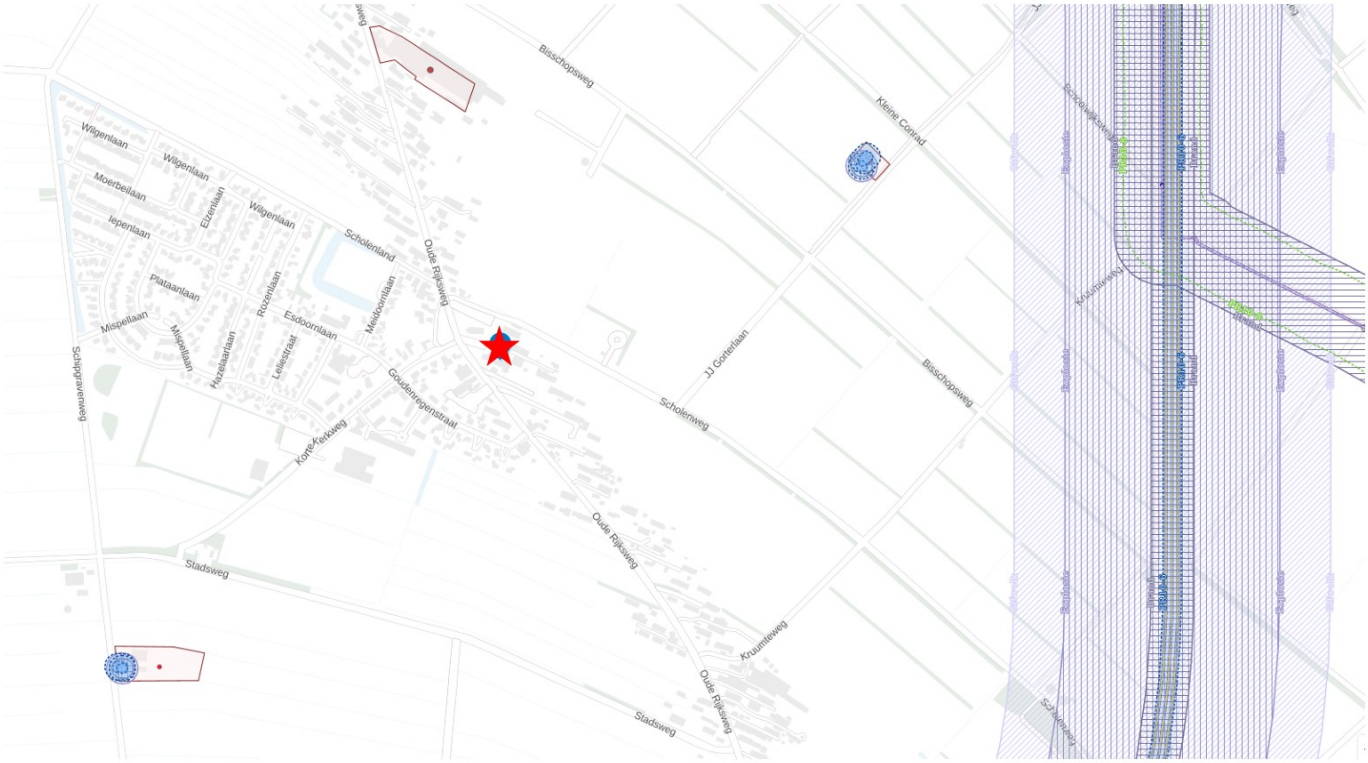
Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.5.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afb.23 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, waarin het plangebied is aangeduid met een rode ster.



Afb.23: Risicokaart
Bron: https://www.atlasleefomgeving.nl/

4.5.3 Carbid

Op het perceel Oude Rijksweg 451 is een opslag en verkooppunt voor carbid. Uit het Rapport: Veiligheidsafstand bij de Opslag van Carbid zie (Bijlage 14) is gebleken dat de veiligheidsafstand groot genoeg.

4.5.4 Conclusie

Uit de bovenstaande risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet in de nabijheid van risicobronnen bevindt. Het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geluid

4.6.1 Wettelijk kader

De wettelijke geluidnormen voor de Rijkswegen en gemeentewegen zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Naast wettelijke normen gebruiken gemeenten ook eigen beleid. In dit beleid zijn aanvullende voorwaarden opgenomen waarmee rekening gehouden moet worden. In de volgende paragrafen zijn de belangrijkste wettelijke normen en beleidsvoorwaarden samengevat.

4.6.2 Geluidaandachtsgebied

Volgens het Bkl hebben alle verharde gemeentewegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal een geluidaandachtsgebied, waarbinnen een geluidonderzoek verplicht is als nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Voor de gemeentewegen gelden voor het geluidaandachtsgebied, tot de basisgeluidemmissies beschikbaar zijn, de volgende afstanden tot de rand van de weg:

Tabel 1 Geluidaandachtsgebieden gemeentewegen vanaf de rand van de weg

Geluidbronsoort	1 of 2 rijstroken en maximumsnelheid ≤30 km/uur	1 of 2 rijstroken en maximumsnelheid >30 km/uur en een spoorweg met 1 of 2 sporen	3 of meer rijstroken en een spoorweg met 3 of meer sporen
Gemeentewegen	100 meter	200 meter	350 meter

Volgens het CVGG bevindt de nieuwe woningen zich binnen het geluidaandachtsgebied van de Rijksweg A28. Daarnaast bevindt de woning zich op een kortere afstand tot de gemeentewegen dan de in de bovenstaande tabel opgenomen afstanden. Deze wegen zijn daarom betrokken bij het bepalen van het geluid op de gevels.

4.6.3 Beoordelingswaarden

In het Bkl zijn standaardwaarden opgenomen voor het geluid op nieuwe geluidgevoelige gebouwen (in dit geval een woning). Als het geluid niet hoger is dan deze standaardwaarde, kan het plan worden gerealiseerd.
Als het geluid hoger is dan de standaardwaarde, kan een geluidgevoelig gebouw tot de grenswaarde worden toegelaten, als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om het geluid terug te brengen tot aan de standaardwaarde. In de volgende tabel zijn de standaardwaarden en de grenswaarden weergegeven.

Tabel 2 Standaardwaarde en grenswaarden geluidgevoelig gebouw

Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen	50 dB	60 dB
Gemeentewegen	53 dB	70 dB

Als de standaardwaarde wordt overschreden, maar wel voldaan wordt aan de grenswaarde, wordt:

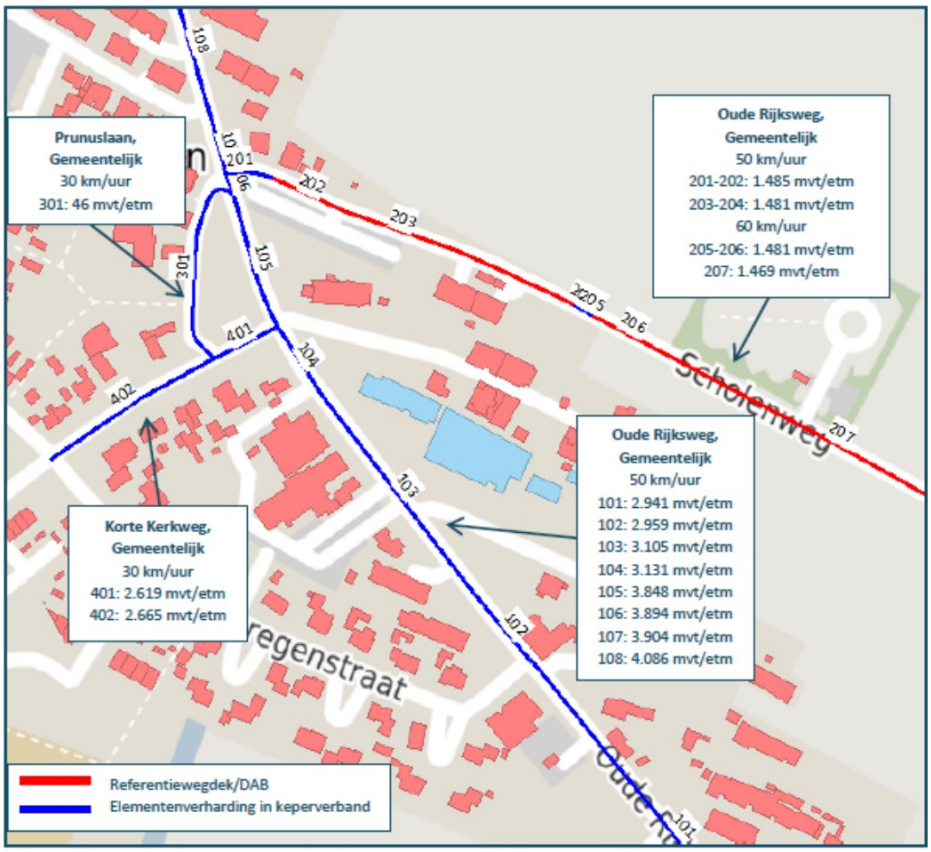
- het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken;
- de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelig gebouw beoordeeld;
- het gezamenlijk geluid op de gevel van de geluidgevoelige gebouwen bepaald en in het omgevingsplan vastgesteld.

4.6.4 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Staphorst heeft aangegeven geen geluidbeleid te hebben vastgesteld waarin aanvullende voorwaarden zijn opgenomen.

4.6.5 Situatie plangebied

De verkeersgegevens, hoogtelijnen, geluidschermen en bodemvlakken rondom de A28 zijn opgehaald uit het geluidregister van de CVGG-database, peildatum 23 september 2024. De overige bodemvlakken en gebouwen zijn gebaseerd op de BGT en 3D geluid downloads van pdok. Voor de verkeersgegevens van de gemeentewegen is gebruik gemaakt van het shape bestand ‘rvmo2040geomilieu_totaal_def’ uit het verkeersmodel van de provincie Overijssel voor prognosejaar 2040. Op de afbeelding van de volgende bladzijde zijn enkele relevante verkeers- en verhardingsgegevens van de wegen samengevat.



Figuur 4 Verkeers- en verhardingsgegevens lokale wegen 2040

4.6.6 Conclusie

Op de woning boven de kleine winkels en de hoekwoning boven de supermarkt is sprake van een gezamenlijk geluid hoger dan 53 dB. Door het toepassen van geluidwerende gevels en aanvullende voorzieningen kan er worden voldaan aan de eisen uit bbl. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoek rapportage die is opgenomen in (Bijlage 03) van deze toelichting.

4.7 Geur

4.7.1 Wettelijk kader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Als er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuivering technische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

4.7.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. Deze verordening is van toepassing voor 'De Streek' en de overige woonkernen binnen een bebouwde kom. In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom bepaald (In afwijking van artikel 6, lid 1 onder c van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als benoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 3 ouE/m³ (voorgrondbelasting). De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 4 ouE/m³.'). Om functieveranderingen binnen 'De Streek' maximaal mogelijk te maken heeft de gemeente Staphorst in het voorjaar van 2008 beleidsregels vastgesteld waarmee de vaste afstandcirkels binnen de bebouwde kom zijn teruggebracht van 100 naar 50 meter. Om te voorkomen dat de niet-intensieve bedrijven rond de overige woonkernen van de gemeente Staphorst voor wat betreft het aspect 'geurhinder' zwaarder worden belast, zijn de hindercirkels van deze bedrijven eveneens teruggebracht naar 50 meter.

4.7.3 Situatie plangebied

In de omgeving heerst een overwegend lagere geurbelasting dan op grond van de (afgeleide) streefwaarde verantwoord is. Cumulatieve belasting (achtergrondbelasting) t.o.v. het plangebied; de beoogde woonboerderij, de appartementen en de vrijstaande woning:

Nr.	GGO object	Richtwaarde	Beoogde situatie	Verschil
1	Oude Rijksweg 457	6,5	1,62	-4,9
2	Appartementen	6,5	1,93	-4,6
3	Vrijstaande woning	6,5	1,85	-4,7

De cumulatieve hinder ofwel achtergrondbelasting veroorzaakt door de veehouderijen in de zone van 0-2 km is ten hoogste (afgerond) 1,9 OUE/m3; dat is ter plekke alleszins acceptabel gelet op de streefwaarde van ten hoogste 6,5 OUE/m3.

4.7.3.1 Leefklimaat

Een achtergrondbelasting van 1,9 OUE/m3 aan 'De Streek' leidt tot ca. 6% geurgehinderden (tabel A). Hiermee kenmerkt zich het leefklimaat ter plekke van Oude Rijksweg 457 aan 'De Streek' als 'goed' (RIVM classificatie). Het bevoegd gezag hanteert een maximum van ca. 15% gehinderden aan 'De Streek' wat zich dan kwalificeert als 'redelijk goed' volgens de RIVM-tabel en acceptabel is. Het feitelijke woon- en leefklimaat is veel beter met ca. 6% gehinderden en een kwalificatie als 'goed'.

Actuele achtergrondbelasting en kwalificatie van het milieu t.a.v. potentiële geurhinder:

Geurgevoelig object	Beoogde situatie kwalificatie RIVM	
Oude Rijksweg 457	1,62	Goed
Appartementen	1,93	Goed
Vrijstaande woning	1,85	Goed

Beoordeling leefklimaat volgens milieukwaliteitscriteria RIVM (Bijlage 6 en 7 Handreiking Wet geurhinder en veehouderij, 1 mei 2007, Infomil / Ministerie van VROM) op basis van GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

4.7.4 Conclusie

Uit de berekening blijkt dat het woon- en leefklimaat in het plangebied t.b.v. de beoogde woonboerderij, de appartementen en de vrijstaande woning alleszins verantwoord is. De kwalificatie van de omgeving onderscheidt zich in positieve zin.
Het woon- en leefklimaat is ondanks de aanwezigheid van meerdere veehouderijen in een straal van 2 km rond het plangebied beter dan de norm die het bevoegd gezag aanhoudt als verantwoord en daarmee alleszins acceptabel. Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief, zie (Bijlage 15) voor de complete rapportage.

4.8 Bodem

4.8.1 Wettelijk kader

Bij het plan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht volgens de richtlijnen NEN 5740.
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerk voorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.
Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Lycens heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

4.8.1 Situatie plangebied

Vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek blijkt sprake te zijn geweest van een bovengrondse brandstoftank met een inhoud van ongeveer 1.200 liter. Betreffende locatie wordt als verdacht beschouwd ten aanzien van minerale olie en vluchtige aromaten (BTEXN). Verder bevatten de panden asbestverdachte cq. asbesthoudende toepassingen waardoor de locatie ten aanzien van asbest als verdacht wordt beschouwd. Ten aanzien van asbest is echter geen direct verontreinigingsbeeld te herleiden. Het overige deel van de locatie wordt als onverdacht beschouwd ten aanzien van chemische parameters.

Resultaten grond
Ter plaatse van de voormalige brandstoftank is visueel een verontreiniging met olieproducten waargenomen. Analytisch is minerale olie in een licht verhoogd gehalte gemeten. Het gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate. Vluchtige aromaten zijn niet verhoogd gemeten. Er is geen sprake van een sterke bodemverontreiniging. De boven- en ondergrond op het overige terreindeel bevatten geen parameters in verhoogde gehalten.

Resultaten asbest
De bovengrond ter plaatse van en direct rondom het bebouwde terreindeel bevat asbest in een gewogen gehalte van 6,8 mg/kg d.s. De normwaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) wordt niet overschreden. Het tweede monster bevat geen asbest.

Resultaten grondwater
In het grondwater ter plaatse van de voormalige tanklocatie zijn licht verhoogde concentraties aan minerale olie en naftaleen aangetoond. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate. Op het overig terreindeel zijn in het grondwater geen parameters verhoogd gemeten.

4.8.2 Conclusie
Gezien de resultaten is de zorgplicht uit de Wet bodembescherming niet van toepassing en wordt geconcludeerd dat de licht verhoogde gehalten cq. concentraties geen belemmeringen vormen voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoek rapportage die is opgenomen in (Bijlage 04) van deze toelichting.

4.9 Trillingen

4.9.1 Wettelijk kader
De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet.
Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten.

4.9.1 Situatie plangebied
Met het voorgenomen plan zullen er geen trillingen aan de naastgelegen percelen ontstaan door bouwwerkzaamheden. Door de bouwmethodiek (fundering op staal) wordt er geen gebruik gemaakt van heimachines. Ook de sloop van de bestaande kapschuur en een gedeelte van de monumentale boerderij geschiedt door middel van demontage.

4.9.2 Conclusie
Het aspect trilling vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.10 Verkeer

4.10.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De gemeente Staphorst heeft een eigen beleid Nota parkeerkengetallen.

4.10.2 Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden op basis van de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. Op basis van de nota parkeernormen gemeente Staphorst ontstaat daarmee het volgende beeld:

- Functie:
    - koop, etage, midden
    - full-service-supermarkt
    - buurt- en dorpscentrum
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Staphorst);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Berekening parkeren	Norm Nota parkeerkengetallen	Toekomstige situatie Aantal	Totaal
Koop, etage, midden	1.5 – 2.3 per woning	8 woningen 8 x 1.9= 15,2	15 stuks
Full-service-supermarkt	3.9 – 5.9 per 100 m² BVO	BVO= 996 m2 9.96 x 4.9= 48,8	49 stuks
Buurt- en dorpscentrum	2.7 – 4.7 per 100 m² BVO	BVO= 474 m2 4.74 x 3.7= 17,5	18 stuks
Totaal			**82 stuks**

*Bruto vloeroppervlak (BVO): het vloeroppervlak tussen de buitenmuren, incl. bijbehorende magazijn en entree.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Rouveen. De aangegeven parkeerbehoefte wordt gerealiseerd op eigen terrein en een deel op de Oude Rijksweg (gemeentelijke gronden). In dit plan is op het (eigen) terrein naast de winkels en appartementen ruimte in te richten voor 82 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet de inrichting aan de uitgangspunten van de Nota parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst.

4.10.3 Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie is gekeken naar het gemiddelde van de normen welke van toepassing zijn. Met betrekking tot de beoogde supermarkt is voor het aspect verkeer aangesloten bij de CROW-normen voor een Fullservice supermarkt, bedoeld voor supermarkten met afdelingen voor groente, vlees, kaas ed. (1000 tot 2000 m² bvo) De supermarkt heeft weliswaar slechts een wvo van 996m² maar in dezen is vanwege de beoogde uitstraling van een kleine supermarkt er toch voor gekozen om de normen voor een Fullservice supermarkt als richtinggevende norm aan te houden.

Berekening verkeergeneratie	CROW-norm verkeer	Toekomstige situatie Aantal	Totaal
Koop, appartement, midden	min 6.5 - max 7.3 per woning (gem. 6.9)	8 woningen 8 x 6,9= 55,2	55
Full-service-supermarkt	76,2 – 117,8 per 100 m² bvo (gem 97)	BVO= 996 m2 9.96 x 97= 966,12	966
Buurt- en dorpscentrum	32,8-64,0 per 100 m² bvo (gem 48,4)	BVO= 474 m2 4.74 x 48.4= 229,42	229
Totaal			**1250 Bewegingen**

4.10.4 Inritten
De parkeerplaats is bereikbaar via twee uitwegen, waarbij er langs de supermarkt sprake is van éénrichtings-verkeerstroom. De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats via een aparte toegang en inrit. Deze twee inritten komen nagenoeg op dezelfde plaats te liggen en worden verduidelijk met markeringen.

4.10.5 Conclusie
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief. Voor een nadere toelichting van extra te verwachting verkeer wordt verwezen naar de onderzoek rapportage die is opgenomen in (Bijlage 05) van deze toelichting.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

4.11.1.1 Wettelijk kader
Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In het omgevingsplan is aangegeven dat archeologisch onderzoek is vereist bij ingrepen groter dan 100 m2, als geen andere regeling is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (de zogenaamde 'bruidsschat', waarin de oude bestemmingsplannen zijn opgenomen). Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om die bestemmingsplannen om te zetten naar nieuwe onderdelen van het omgevingsplan. In de praktijk geldt dus nog het oude bestemmingsplan (De Streek, veegplan). Hierin is geregeld dat archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 50 cm -mv (art. 25, Waarde Archeologie 3). De omvang van de geplande verstoringen overschrijdt deze vrijstellingsgrenzen.

4.11.1.2 Situatie plangebied
Het onderzoek is uitgevoerd volgens protocol SIKB KNA 4002. De kerk, die op het aangrenzende perceel iets ten noorden van het plangebied ligt, is gebouwd rond 1641. Rond 1832 is het plangebied niet bebouwd. De huidige (te behouden) bebouwing in het plangebied dateert uit 1890. Het is niet bekend of er voor 1832 al bebouwing heeft gestaan. Gezien de ligging direct naast de oude kerk en direct aan de ontginningsas is dit zeker niet uit te sluiten. Het westelijke (bebouwde) deel van het plangebied ligt wat hoger dan het onbebouwde deel.

In delen van het plangebied zijn waarschijnlijk oude ophooglagen aangetroffen (zie advieskaart hieronder). In één boring is vermoedelijk een spoor aangeboord (afvalkuil). In deze lagen zijn daarnaast nog andere resten van oude bewoning en erfinrichting te verwachten, samenhangend met de huidige boerderij uit 1890 maar ook met vermoedelijke voorgangers daarvan vanaf ruwweg begin 17e eeuw. Voor dit deel kan de hoge verwachting op resten uit de Nieuwe Tijd gehandhaafd blijven. Voor wat betreft resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met Vroeg-Neolithicum kan een lage verwachting worden aangehouden. Het ontbreken van een podzolbodem

duidt op aldoor natte omstandigheden, waardoor het terrein waarschijnlijk niet geschikt was voor (tijdelijke) bewoning.



Afbeelding 9. Advieskaart[14]

Gezien de bodemomstandigheden zullen grondsporen waarschijnlijk moeilijk te onderscheiden zijn. De geplande ingrepen (realisatie van bebouwing) zullen deze resten vermoedelijk verstoren. De overige ingrepen (aanbrengen terreinverharding) gaan waarschijnlijk gepaard met minimale bodemingrepen. Zolang de bodemingrepen binnen het adviesgebied niet dieper dan 50 cm –mv reiken wordt hier geen vervolgonderzoek geadviseerd. In het terrein buiten het adviesgebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4.11.1.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd volgens protocol 4003 IVO (landbodems). Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoek rapportage die is opgenomen in (Bijlage 06) van deze toelichting.

4.11.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

4.11.2.1 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het beschermde karakteristieke bebouwingslint van de Oude Rijksweg (De Streek). Het lint is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. In de nabijheid van het perceel staan meerdere gebouwen met een karakteristieke en/of monumentale status. Door invulling van de open plek en ook het agrarische bedrijfsperceel, mag geen onevenredige inbreuk worden gemaakt op deze objecten.
Hetgeen in de eerste plaats betekent dat er vanuit de Oude Rijksweg zicht op deze monumentale panden in stand dient te worden gehouden. Bij plaatsing van nieuwe bebouwing dient ook rekening gehouden te worden met de monumentale boerderijen.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457, inclusief (een deel van) de aangrenzende onbebouwde percelen, voor de vestiging van een supermarkt met ondersteunende voorzieningen en/of winkels, appartementen en woonperceel voor een vrijstaande woning. De monumentale boerderij (monumentnummer 34407) wordt voor een groot deel gerestaureerd en verbouwd. Het achterste deel van de boerderij, aangebouwde stal en vrijstaande kapschuur worden ten behoeve van deze ontwikkeling gesloopt. Ter vervanging wordt een verhoogd tussenlid gebouwd. Achter de boerderij en vervangende tussenlid wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een winkel/woonpand. Tot slot wordt er achter deze nieuwbouw een woonperceel voor een vrijstaande woning met bijgebouw(en) gecreëerd.
Met de voorgenomen ontwikkeling is voorafgaand aan de RCE een preadvies gevraagd. Dit preadvies is als (Bijlage 13) tot gevoegd.

4.11.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor voorliggend initiatief. Voor een nadere toelichting van archeologie wordt verwezen naar de onderzoek rapportage die is opgenomen in (Bijlage 06) van deze toelichting.

4.12 Gezondheid

4.12.1 Wettelijk kader

Een gezonde leefomgeving is een omgeving die de gezondheid van mensen beschermt en bevordert. Dit betekent dat de omgeving uitnodigt tot gezond gedrag, zoals bewegen en sociale interactie, en bescherming biedt tegen negatieve invloeden zoals luchtvervuiling, geluidsoverlast en hittestress.

Kenmerken van een gezonde leefomgeving:

- **Goede milieukwaliteit:**
  Schone lucht, bodem en weinig geluidsoverlast.
- **Groen en natuur:**
  Aanwezigheid van parken, bomen en water voor ontspanning en recreatie.
  Beweegvriendelijk:
- Veilige fiets- en wandelpaden die actief transport stimuleren.
- **Sociale interactie:**
  Plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en gemeenschapsactiviteiten kunnen plaatsvinden.
- **Klimaatbestendig:**
  Maatregelen tegen hitte en wateroverlast, zoals groene daken en voldoende schaduwplekken.

4.12.2 Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen van een gezonde leefomgeving. Er wordt ingezet op duurzaamheid, vergroening, en klimaat adaptieve maatregelen zoals wadi's en grasstenen die de luchtkwaliteit verbeteren en hittestress verminderen. De groene inrichting en herstel van landschapselementen dragen bij aan een betere leefomgeving voor bewoners en bezoekers.

Daarnaast vermindert het verdwijnen van het agrarisch bedrijf de uitstoot van schadelijke stoffen, wat de luchtkwaliteit verder ten goede komt. De situering van het plein en de supermarkt biedt sociale ontmoetingsplekken, wat een positief effect heeft op de cohesie en welzijn van de gemeenschap. De locatie is bovendien goed bereikbaar en verkeersveilig, wat eveneens bijdraagt aan de leefbaarheid.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De gemeente Staphorst heeft in haar omgevingsvisie vastgesteld dat zij in 2050 energieneutraal wil zijn. Dit betekent dat alle gebruikte energie dan uit hernieuwbare bronnen komt. De ambitie is een lokale doorvertaling van het klimaatakkoord van Parijs.

4.13.1 Wettelijk kader

Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad de Transitie Visie Warmte van Staphorst vastgesteld. In dit plan kiest de gemeente Staphorst er voor om door gerichte en pragmatische stappen over te gaan op hernieuwbare warmtebronnen aan de hand van natuurlijke momenten. Hierbij gaan we eerst het verbruik verminderen en vervolgens inzetten op duurzame warmtebronnen. Het verbruik verminderen doen we door te isoleren en te besparen. Daarnaast stimuleren we hybride warmtepompen: een tussenoplossing die vooral op elektriciteit werkt, maar nog een klein beetje gas gebruikt. Hierdoor kunnen de het gasverbruik al een flink stuk verminderen. Daarna gaan we helemaal over op duurzame warmtebronnen.

4.13.2 Duurzaamheid

Het ontwerp richt zich op een energiezuinige en duurzame aanpak door gebruik te maken van bouwmethoden en technieken. Zoals hieronder wordt omschreven:

Isolatie

De gebouwen worden voorzien van isolatie waardoor warmteverlies wordt geminimaliseerd en het energieverbruik daalt.

Zonnepanelen

De daken van de nieuwe gebouwen bieden mogelijkheden voor de installatie van zonnepanelen waarmee lokaal energie wordt opgewekt.

Warmtepompen

Volledig elektrische warmtepompen worden geïnstalleerd voor het verwarmen en koelen van de gebouwen.

Materialen en circulariteit

Doordat de bestaande boerderij deels behouden blijft en een nieuwe functie krijgt, wordt materiaalverspilling voorkomen en de historische waarde van de locatie gerespecteerd. Door het hergebruik van materialen wordt bovendien de ecologische voetafdruk verkleind. Deze aanpak sluit aan bij het streven om in 2050 volledig circulair te bouwen.

4.13.3 Klimaatadaptatie

Het plan maakt gebruik van een tweetal buffervijvers die dienen als natuurlijke infiltratiezones en het waterbeheer te optimaliseren. Ze vangen regenwater op laten het in de bodem infiltreren en voorkomen wateroverlast. Daarnaast wordt waterdoorlatende bestrating toegepast in de vorm van grasstenen waardoor het regenwater lokaal wordt opgenomen. Deze maatregelen dragen bij aan een watersysteem dat bestand is tegen regenval en droogte, een belangrijke pijler in klimaatadaptatie.

4.13.4 Conclusie

Het plan voldoet aan de duurzaamheids- en klimaatadaptatiedoelen van de gemeente Staphorst en sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Het plan omvat geïsoleerde gebouwen (volgends de BBL), worden uitgerust met zonnepanelen (waar mogelijk) en warmtepompen dit draagt bij aan het verlagen van het energieverbruik en de bevordering van lokale energieopwekking. Het behoud van de bestaande boerderij en het hergebruik van materialen resulteren in een afname van materiaalverspilling en een beperking van de ecologische voetafdruk dit is in lijn met de principes van circulair bouwen. Tevens wordt invulling gegeven aan klimaatadaptatie door de toepassing van wadi’s en waterdoorlatende bestrating welke bijdraagt aan waterbeheer

en optimaliseert het terrein bestander te maken tegen extremen van zowel regenval als droogte. Het plan draagt zodoende bij aan een energiezuinige, circulaire en klimaatbestendige ontwikkeling, conform de beleidsambities van de gemeente Staphorst.

5. Participatie

5.1 Participatie omgeving

Het plan heeft een aanzienlijke ruimtelijke impact op de omgeving. De gemeente hecht veel waarde aan het belang van burgerparticipatie omdat dit zorgt voor een betere kwaliteit van de plannen, meer draagvlak, een betere samenwerking en meer vertrouwen. Gedurende de periode van 2017 tot 2022 zijn er verschillende bijeenkomsten geweest met de omwonenden:

- Bijeenkomst 9 September 2017, locatie Crediet.
- Bijeenkomst 12 April 2022, locatie Hervormd Dienstgebouw Oude Rijksweg 450, 7954 Rouveen.
- Bijeenkomst 09 Mei 2022, locatie Hervormd Dienstgebouw Oude Rijksweg 450, 7954 Rouveen.
- Bijeenkomst 24 Mei 2022, locatie Hervormd Dienstgebouw Oude Rijksweg 450, 7954 Rouveen.
- Bijeenkomst 06 Juli 2022, locatie Hervormd Dienstgebouw Oude Rijksweg 450, 7954 Rouveen.

Tijdens deze bijeenkomsten zijn er constructieve dialogen gevoerd tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. De standpunten en adviezen van de omwonenden zijn meegenomen in het plan. Als gevolg hiervan is het plan op een aantal onderdelen gewijzigd. Op deze manier is er geprobeerd tegemoet te komen aan de belangen en zorgen van de omwonenden en is er gestreefd naar een plan dat breed gedragen wordt in de gemeenschap.

5.1.2 Wat is er met de participatie gedaan?

Over de plannen voor de vestiging van een supermarkt in Rouveen is het noodzakelijk om de voor- en tegenargumenten van de bewoners te overwegen alvorens tot een conclusie te komen. Hieronder volgen de belangrijkste wijzigingen aan het initiatief:

1. Voor de bewoners ten noorden van het plan is rekening gehouden met de ruimtelijke indeling. De gebouwen zijn 3 meter van elkaar geplaatst wat resulteert in een doorkijk tussen de gebouwen door. Daarnaast zorgt de doorkijk tussen de gebouwen voor natuurlijk licht en een betere brandveiligheid tegen brandoverslag.
2. De hoogte van de supermarkt is aangepast tot een maximale hoogte van 10 meter. Dit zorg voor minder schaduwwerking van de bewoners ten noorden van het plan. Ten aanzien van de hoogte is het dak van de supermarkt veranderd van één zadeldak naar twee zadeldaken met plat afgedekt tussendeel.
3. Ten behoeve van de privacy en geluid is een scherm tot 2mtr hoog geplaatst op de galerij van de appartementen. Dit scherm is van ondoorzichtig transparant materiaal wat zicht op buurpercelen onmogelijk maakt. Tevens fungeert dit scherm in zekere mate als geluidwering tussen de buurpercelen en de toegangsgalerij naar de appartementen.
4. Na opmerkingen en overleg met de verkeerskundige van de gemeente zijn de in- en uitritten haaks op de Oude Rijksweg geplaatst. Ten behoeve van de verkeerveiligheid is een verkeers (veiligheids)advies opgesteld. Aan de voorwaarden en conclusies uit dit advies is navolging gegeven.
5. Het bouwmassa van de supermarkt is ten noorden 1,5 mtr van de erfgrens af geplaatst. Dit zorg er ook voor dat de bewoners aan de noordzijde minder schaduwwerkingen hebben.
6. De voortuin en boerderij blijven zo veel mogelijk gehandhaafd.

Voorstanders van de supermarkt hebben aangevoerd dat de vestiging ervan positieve gevolgen met zich meebrengt voor Rouveen. Daarnaast wordt benadrukt dat de supermarkt voorziet in de behoeften van de inwoners, waardoor zij niet langer grote afstanden hoeven af te leggen voor dagelijkse boodschappen. Bovendien hebben ze opgemerkt dat het gebouw is aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de bewoners, waardoor mogelijke zorgen over de visuele impact op de omgeving zijn verminderd.

Aan de andere kant hebben tegenstanders van de supermarkt aangevoerd dat de supermarkt nadelige gevolgen kan hebben voor uitzicht, schaduw enz. Zij maken zich zorgen over mogelijke verkeersproblemen en de impact op de verkeersveiligheid in de directe omgeving. Ook wordt erop gewezen dat de komst van de supermarkt kan leiden tot verstoring van de zondagsrust, de winkelier heeft aangegeven zondag gesloten te zijn.

Op basis van de gepresenteerde argumenten kan geconcludeerd worden dat de vestiging van de supermarkt in Rouveen gezien mogelijk is. Daarbij dient te worden erkend dat het gebouw is aangepast op basis van opmerkingen van de bewoners, wat getuigt van een bereidheid om rekening te houden met hun zorgen.

5.2 Bestuurlijk overleg

Sommige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij de provincie worden gemeld in het kader van voorkantsamenwerking (vooroverleg). Het gaat hierbij om plannen die het provinciale belang raken. Daarnaast is het in artikel 16.15a sub d van de Omgevingswet mogelijk gemaakt dat Gedeputeerde Staten gevallen aanwijst waarbij advies en instemming vereist is voordat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleend kan worden.
Hieronder staat benoemd welke onderdelen met betrekking tot het plan worden uitgezonderd voor vooroverleg:

- **Woningbouw**
  Tot en met elf woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen en groen, en in lijn met de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel 2021-2025 in kernen met een inwoneraantal van meer dan 1000 inwoners.
- **Detailhandel**
  Kleinschalige toevoeging in kernwinkelgebieden en kleinschalige transformatie of verplaatsing van winkelmeters binnen kernwinkelgebieden die bijdragen aan het compacter maken van kernwinkelgebieden.
- **Infrastructuur**
  Aanleg van nieuwe, kleinschalige ontwikkelingen en kleinschalige aanpassingen van bestaande, weg-, water-, parkeer- en groenvoorzieningen.

5.2.1 Conclusie

Het plan blijft binnen de gestelde criteria en is vooroverleg niet nodig.

6. Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1 Nadeelcompensatie

Voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten (bijlage format standaard overeenkomst) op basis van art. 4.5 Awb en onze Verordening nadeelcompensatie gemeente Staphorst 2024.

Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst die voorafgaand aan een besluitvorming of een procedure wordt gesloten, vaak in de context van ruimtelijke ordening. In het geval van bijvoorbeeld een bouwproject kan een anterieure overeenkomst tussen een ontwikkelaar en de gemeente worden afgesloten voordat een bestemmingsplan wordt gewijzigd of goedgekeurd. Deze overeenkomst legt afspraken vast over bijvoorbeeld het realiseren van bepaalde voorzieningen, het betalen van vergoedingen of het vervullen van voorwaarden die nodig zijn voor de uitvoering van het project. Het doel is om juridische duidelijkheid en afspraken te creëren voordat de formele procedure begint.

7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan voor de herontwikkeling van Oude Rijksweg 457 in Rouveen is op diverse onderwerpen en onderdelen getoetst. Op basis van een analyse van relevante thema's en beleidsdoelen kan geconcludeerd worden dat het plan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie biedt. De belangrijkste bevindingen zijn:

Wonen
De appartementen in het ontwikkelingsplan aan de Oude Rijksweg 457 bieden een comfortabel en veilig woonklimaat. Ze voldoen aan alle geluid-, bouw- en milieunormen. Met het ontwerp is rekening gehouden met daglicht, ventilatie, energie-efficiëntie en groene inrichting. Hierdoor is er een aangename en duurzame woonomgeving volledig in lijn met de lokale kwaliteitsambities.

Leefbaarheid en voorzieningen
Het initiatief draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid door het toevoegen van een supermarkt, appartementen en een vrijstaande woning. Hiermee wordt ingespeeld op de lokale vraag naar voorzieningen en diversiteit in woonaanbod. Dit is in lijn met de gemeentelijke ambitie om Rouveen vitaal te houden.

Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie
Het plan respecteert de cultuurhistorische waarde van het gebied inclusief het herstel van de elzensingel en behoud van de monumentale waarden van de boerderij. De nieuwe bebouwing sluit goed aan bij de karakteristieke lintstructuur en draagt bij aan de versterking van het slagenlandschap.

Klimaatadaptatie en duurzaamheid
De inrichting met wadi's, waterdoorlatende bestrating en groene elementen zoals bomenrijen bevordert klimaatbestendigheid en biodiversiteit. Het gebruik van duurzame bouwmethoden en energie efficiëntie zijn in lijn met de gemeentelijke duurzaamheidsdoelen.

Mobiliteit en verkeersveiligheid
De ontsluiting van het terrein, inclusief parkeervoorzieningen en een verkeersveilig ontwerp, sluit aan op de bestaande infrastructuur. Dit bevordert een veilige en toegankelijke verkeersafwikkeling voor alle gebruikers.

Participatie en betrokkenheid
De betrokkenheid van de Dorpsraad Rouveen en de inbreng van bewoners hebben bijgedragen aan een breed draagvlak voor het plan. De participatieve aanpak sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling om samen te werken met inwoners bij gebiedsontwikkeling.

Eindconclusie
Het plan voldoet aan de beleidskaders en ambities van de Omgevingsvisie Staphorst. Het combineert wonen, werken en zorgt voor sociale cohesie. Daarmee wordt een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie gerealiseerd, passend bij de huidige en toekomstige behoeften van de gemeenschap.

8. Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

Voor het opnemen van de BOPA in het omgevingsplan is onderstaand een voorstel opgesteld waarin de specifieke activiteiten en bijbehorende regels worden benoemd. De aanpassing van het omgevingsplan omvatten de volgende onderdelen:

8.1 Voorstel aanpassing van de huidige bestemming

De bestemmingsregels waaronder de nieuwe functies kunnen vallen. Op afb.22 is een verbeelding weergeven van het huidig plangebied met het voorstel plangebied.

1. **De Streek, Veegplan: Artikel 7 Centrum**
   5 Kleinere winkels en één appartement in de monumentale boerderij en een supermarkt met 7 appartementen

   Centrum
   Aan een gedeelte van de gronden in het plangebied (5 Kleinere winkels en één appartement in de monumentale boerderij en een supermarkt met 7 appartementen) is de enkelbestemming ‘Centrum’ toegekend.

   De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor detailhandel, dienstverlenende bedrijven, wonen, horeca, categorie 1, terrassen, bestaand aantal bedrijfswoningen per bouwperceel, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, wonen op verdiepingen.

   In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen zoals de bouw- en goothoogte en de dakhelling.
   Tot slot zijn er regels voor openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. **De Streek, Veegplan: Artikel 22 Wonen – 1**

   Wonen - 1
   Aan een gedeelte van de gronden in het plangebied (ter plaatse van de nieuwe woning) is de enkelbestemming ‘Wonen - 1’ toegekend.

   De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Specifiek is een aanduiding opgenomen voor de dienstverlenende functie, om deze op die locatie vast te leggen. Daarnaast is vanwege de aanduiding ‘karakteristiek’ bepaald dat de uitwendige hoofdvorm van de gebouwen behouden moet blijven.

   Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan aangegeven met een aanduiding op de verbeelding en moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Deze woningen dienen aaneengebouwd te worden. Ook zijn in dit artikel bouwregels opgenomen, zoals de bouw- en goothoogte en de dakhelling.

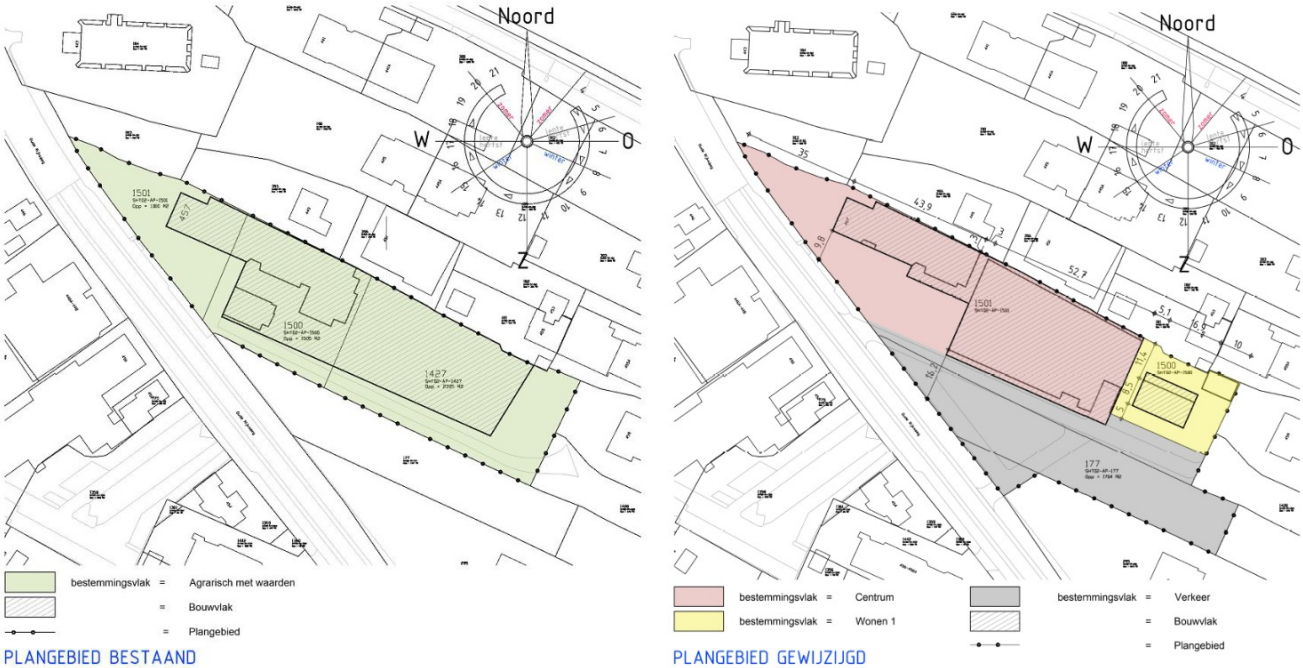
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn specifiek uitgesloten, met uitzondering van het te herbouwen karakteristieke bijgebouw. Dit is gedaan omdat het wenselijk is dit inpandig op te lossen, als onderdeel van de hoofdgebouwen. Tot slot zijn er regels voor openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen uit het erfinrichtingsplan.
Ook kan van de bouw- en gebruiksregels met een omgevingsvergunning voor bepaalde onderdelen worden afgeweken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten of het aantal woningen te verhogen, onder voorwaarden.

3. De Streek, Veegplan: Artikel 18 Verkeer

Verkeer
Aan de rest van de gronden in het plangebied (ter plaatse van het te realiseren openbare inrichting) is de enkelbestemming ‘Verkeer’ toegekend.

‘De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een doorgaande functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als de ontsluiting van aanliggende gronden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, bestaande terrassen en terrassen op een afstand van 100 m of minder van een bestemming 'Centrum' in dit bestemmingsplan of omliggende bestemmingsplannen, openbare nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, standplaatsen, geluidwerende voorzieningen, parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' met dien verstande dat:
de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding in verband met een goede verkeersafwikkeling op of nabij de A28, niet in een zeer ingrijpende wijziging van het profiel van de wegen voorziet.'



Afb.25: Plangebied huidig en gewijzigd
Bron: eigen stukken

Bijlagen

01 – Natuur

02 – Aerius

03 – Geluid

04 – Bodem

05 – Verkeer

06 – Archeologie

07 – Grondruil

08 – Watertoets

08a – Memo WDOD

09 – Studie marktpotentieel VPO

10 – Vestiging dorpssupermarkt DPO toets

11 – Marktadvies

12 – Welstand advies

13 – Preadvies RCE

14 – Rapport: Veiligheidsafstand bij de Opslag van Carbid

15 – Geur- en luchtkwaliteitsonderzoek

16 – Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling project