

# BESTEMMINGSPLAN DE STREEK, PARTIËLE HERZIENING OUDE RIJKSWEG 459 TE ROUVEEN

B+O STEDENBOUW B.V.

B+O

gemeente Staphorst

1 NOVEMBER 2019

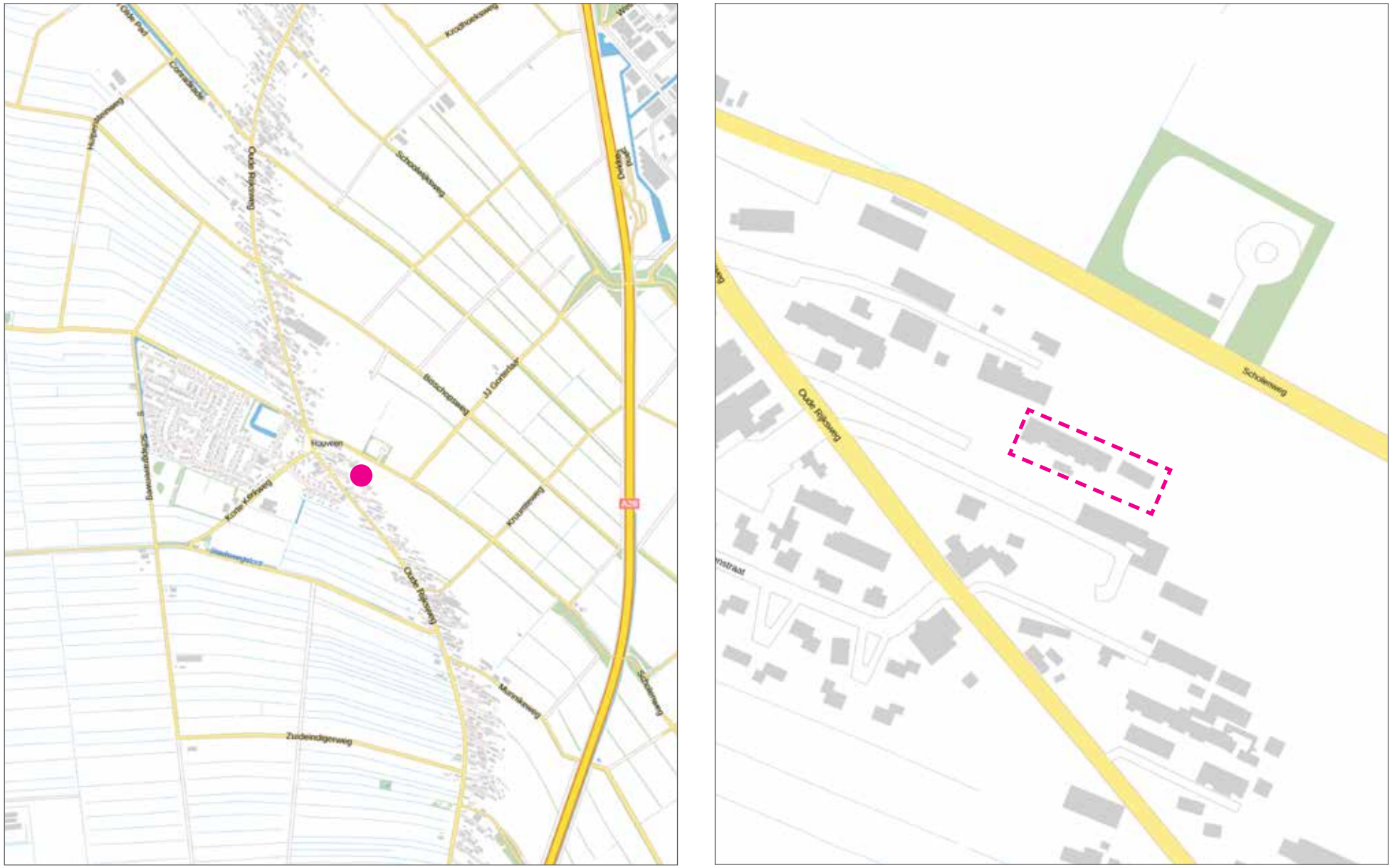
**Plan:** De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 459 te Rouveen
**Plantype:** Bestemmingsplan
**Status:** Ontwerp
**IMRO-idn:** NL.IMRO.0180.2102019002-ON01

# INHOUDSOPGAVE


1. Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Vigerende planologische situatie 7
1.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan 10
2. Beschrijving plangebied 13
2.1 Bestaande situatie 13
2.2 Ontstaansgeschiedenis 13
2.3 Hydrologie 14
2.4 Lanschaps- en natuurwaarden 14
2.5 Archeologie en cultuurhistorie 14
2.6 Stedenbouwkundige waarden 14
3. Randvoorwaarden 16
3.1 Beeldkwaliteitseisen 16
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing 16
3.3 Doorvertaling naar iniatief 19
4. Ruimtelijke kwaliteit 20
4.1 Gebruikswaarde 21
4.2 Belevingswaarde 21
4.3 Toekomstwaarde 22
4.4 Conclusie 22
5. Beleidskader 25
5.1 Rijksbeleid 25
5.2 Provinciaal beleid 27
5.3 Gemeentelijk beleid 40
5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief 42
6. Milieu- en Omgevingsaspecten 44
6.1 Brandveiligheid 44
6.2 Milieueffectrapportage 44
6.3 Duurzaamheid 44
6.4 Bodem 44
6.5 Geluid 44
6.6 Luchtkwaliteit 45
6.7 Geur 45
6.8 Bedrijven en milieuzonering 46
6.9 Externe veiligheid 47
6.10 Water 47
6.11 Klimaatadaptatie 49
6.12 Archeologie en cultuurhistorie 51
6.13 Flora en fauna 52
6.14 Verkeer 53
6.15 Parkeren 53
6.16 In- en uitritten 54
6.17 Verlichting 54
6.18 Gezondheid 54
6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten 54

7. Sociale component 56
7.1 Sociale veiligheid 56
7.2 Zorg 56
7.3 Maatschappelijke functies 56
7.4 Sociale woningbouw 56
7.5 Overig 56
8. Uitvoerbaarheid 58
8.1 Economische uitvoerbaarheid 58
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 58
8.3 Burgerparticipatie 58
8.4 Inspraak en vooroverleg 58
8.5 Recht van overpad 58
8.6 Kabels en leidingen 58
8.7 Bereikbaarheid 58
8.8 Tijdelijke opslag grond 58
9. Juridische aspecten 60
9.1 Algemeen 60
9.2 Opbouw regels 60
9.3 Bouw regels 61
9.4 Gebruiks regels 61
9.5 Voorwaardelijke verplichtingen 61
10. Handhaafbaarheid 62
10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels 62

Bijlagen 65
Colofon 67




Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Rouveen en de Oude Rijksweg (Bron: PDOK)

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De Erven Withaar zijn eigenaar van een perceel met karakteristieke boerderij aan de Oude Rijksweg te Rouveen. Tot voor kort was deze in gebruik ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, waarvan de werkzaamheden reeds tot beëindiging zijn gebracht. De locatie heeft daarmee zijn functie verloren, waardoor de Erven Withaar voornemens zijn het terrein opnieuw te ontwikkelen als woonlocatie. De karakteristieke boerderij zal worden gesplitst in twee wooneenheden. Daarnaast zal er een nieuwe woning worden ontwikkeld achter de bestaande boerderij.

De bouw van een nieuw woonhuis is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “De Streek”. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet voorgenomen ontwikkeling in toetsing. Het toont aan dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en planologisch verantwoord is.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een drietal percelen binnen de bebouwde kom van Rouveen, in de gemeente Staphorst, met adres Oude Rijksweg 459. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AP, nummers 309, 335 en 1428. De ligging van het plangebied ten opzichte van Rouveen en de Oude Rijksweg is weergegeven in afbeelding 1.1.

## 1.3 Vigerende planologische situatie

Het bestemmingsplan “De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 459 te Rouveen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en renvooi
- regels (met bijbehorende bijlagen)
- toelichting (met bijbehorende bijlagen)

### *1.3.1 Huidige planologische regiem*

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Veegplan De Streek”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van Staphorst. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot ‘Agrarisch met waarden’. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde - Beschermd dorpsgezicht’. Ter plaatse van de bestaande boerderij is er de bouwaanduiding ‘Karakteristiek’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven met de magenta kaders. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

### *1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen*

‘Agrarisch met waarden’

De voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor agrarische bedrijven, al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten. Daarbij heeft de locatie als extra functieaanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig’ en heeft de bestaande boerderij als bouwaanduiding ‘Karakteristiek’.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak;
- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen een



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

bouwperceel, per bedrijf gelegen in een bouwvlak welke de aanduiding kent: ‘specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig’ ten hoogste 200 m2 , dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;

- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak waarin geen aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig’ is geplaatst bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m en de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de hoogtes van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen;
- de bedrijfsgebouwen en overige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt;

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde voor de bouw van gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 150 m² buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte aanwezig is en verandering van de omvang en/of de vorm van het bouwperceel niet tot de mogelijkheden behoort;
- de afstand van de gebouwen tot een gevel van een woning op een ander bouwperceel ten minste 10 m bedraagt;

‘Waarde - Archeologie 3’

De voor ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde mits;

- op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;

‘Waarde - Beschermd dorpsgezicht’

De voor ‘Waarde - Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 (Bijlage 1) en het document ‘Staphorst een eigen wereld’ van 31 mei 2005 en dat met name wordt gekenmerkt door:

- het verkavelingspatroon van de percelen, waaronder mede begrepen het water- en wegenpatroon en de groenstructuur in de vorm van singelbeplanting;
- de stegen (erfontsluitingswegen) bestraat met klinkers;
- de architectuur van gebouwen, zoals de forse Staphorsterboerderij (type Hallehuis) en nieuwere bebouwing die qua schaal, situering en bouwstijl past in het historische bebouwingsbeeld;
- de plaatsing van gebouwen op de percelen achter elkaar, op wisselende afstanden en bijna altijd met de nok in het verlengde van de aanliggende steeg;

- de verspringingen in de rooilijn van de voorgevels van boerderijen die zijn gericht op de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg;
- de groenstructuur voor de rooilijn en de daartussen liggende open groengebieden, alsmede de beplanting op en rondom erven die bijdraagt aan het besloten karakter van het dorp en de afgrenzing naar het buitengebied.

**1.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan**

Het voornemen is om binnen het aangegeven perceel een woning te realiseren op een transformatielocatie. Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels zoals die zijn opgenomen in Veegplan De Streek. Daarom dient de huidige bestemming ‘Agrarisch met waarden’ omgezet te worden in de bestemming ‘Wonen - 1’ inclusief twee bouwvlakken; één voor de bestaande te splitsen boerderij en één voor het nieuwe woonhuis. Dit bestemmingsplan voorziet in gewenste juridische planologische kaders om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

*1.4.1 Leeswijzer*

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.
Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.
In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Staphorst beschreven.
In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevings-aspecten de revue.
Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.
In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project.
Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (Bron: PDOK)

# 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

**2.1 Bestaande situatie**

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Oude Rijksweg te Rouveen, net ten zuiden van de bebouwingskern. Het perceel is aan de Oude Rijksweg gelegen, als onderdeel van het historische lint De Streek. De karakteristieke boerderij is gelegen achter een andere boerderij, aan een steeg. Voorgelegen boerderij is direct aan de Oude Rijksweg ontsloten. De boerderij is omgeven door veel soortgelijke karakteristieke bebouwing. Het landschap heeft reeds decennia dezelfde karakteristieken, waarin wezenlijk enkel infrastructurele wijzigingen zijn geweest. De bebouwing volgt daarbij nog steeds de contouren van het slagenlandschap.

**2.2 Ontstaansgeschiedenis**

De Streek is een bebouwingslint van circa 12 km. Het lint kent bijzondere ruimtelijke en bebouwingskarakteristiek waarvan de oorsprong in de ontginning van het gebied ligt. Het lint ligt tussen Lichtmis en Halfweg. Staphorst en Rouveen zijn als gevolg van de ontginning van het gebied ontstaan en maken voor een deel onderdeel uit van het lint.

In het noorden is het huidige Staphorst ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. Het huidige Rouveen is zuidelijker ontstaan als verdichting rondom de kerk in Rouveen. Beide dorpen werden al in schriften van de dertiende eeuw genoemd, maar lagen toen westelijker.

Waar nu Staphorst en Rouveen zijn gesitueerd, lag in de vroege middeleeuwen een meters dik hoogveenpakket. Dit veen wordt aan de west- en noordzijde begrensd door de beekdalen van de Gene (nu: Zwarte water), de Sethe (nu: Meppeler diep) en de Reest. Het veenpakket neemt in oostelijke richting in dikte af. Daar ligt het pleistocene zand dicht onder de oppervlakte. De oudste bewoningsplaatsen in het gebied bevinden zich langs de beken. Op rivierduinen en dekzandruggen langs de beekdalen liggen de vroegste nederzettingen zoals Hesselingen, Hamingen, Baarlo, Heuvenstede en ten Velde.

Rond het jaar 1000 krijgt de Bisschop van Utrecht de zeggenschap over grote delen van Drenthe en Overijssel. Onder regie van dit Bisdom is omstreeks 1180 begonnen met een grootschalige ontginning van het veen. De ontginning van het hoogveengebied geschiedde vanuit de beekdalen. Vanuit de beekdalen verdeelde men het hoogveengebied in een aantal ontginningsblokken of slagen, vier slagen voor Staphorst en vier slagen voor Rouveen. In Staphorst tellen deze slagen 48 hoeven, in Rouveen 62. Het startpunt van de ontginning ligt ter hoogte van De Wijk. Inklinking en oxidatie leidden tot maaiveldverlaging, waardoor men het dorp moest verplaatsen. Met enige zekerheid kan worden gesteld dat de dorpen ten minste twee keer zijn verplaatst. Een vrij sterke aanwijzing daarvoor is de verplaatsing van de kerken van Staphorst en Rouveen. In stukken zijn meerdere jaartallen bekend van de bouw van de kerk in Staphorst, Rouveen en IJhorst.

In eerste instantie ontwikkelden de slagen zich onafhankelijk van elkaar, maar na verloop van tijd achtte men het noodzakelijk om de ontginningen op elkaar af te stemmen. Als gevolg hiervan werden de percelen smaller en werd de ontginningsrichting diverse malen aangepast. Een verandering van de perceelsrichting vond altijd plaats ter hoogte van een leidijk. Een gezamenlijke richtingverandering ging het beste wanneer de leidijken in een lijn zouden liggen. De diverse leidijken vormden in de loop van de tijd steeds meer een gesloten front. Op een gegeven moment zijn de leidijken van Rouveen en Staphorst samengevoegd tot een lint; de ‘olde dijck’. Dit is de voorloper van het huidige lint dat aan

het eind van de zestiende eeuw tot stand is gekomen. Met het bereiken van de ‘nieuwe dijck’ komt een eind aan het steeds verder opschuiven van de dorpen. Het lint ligt nu op een stevige, zandige ondergrond waardoor verplaatsing toen niet meer nodig was. De ontginning ging wel verder. Als gezamenlijk richtpunt werd een punt ver in het veen gekozen; de Punthorst. De percelen werden naar achteren steeds smaller en maakten vooral bij Rouveen een sterke kromming. Als laatste leidijk werd de ‘Staten Leidijk’, nu Oude Rijksweg, aangelegd.

**2.3 Hydrologie**
Voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in een beschermingsgebied voor drinkwater.

**2.4 Lanschaps- en natuurwaarden**
Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura2000 gebied. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren liggen op minimaal 2,8 kilometer meter afstand van het plangebied.

**2.5 Archeologie en cultuurhistorie**
Op de eerste kadastrale kaart (circa 1832) is het plangebied nog niet bebouwd, maar de voorloper van de huidige boerderij is al wel aanwezig. Het terrein is op de OAT (Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel) aangeduid als erf (grasland met bomen). De bijbehorende boerderij is gelegen aan de Statenleidijk (de eerdere benaming van de Oude Rijksweg) en was eigendom van Wicher Hengsteboer. Op de kaart is tevens te zien dat het plangebied wordt doorsneden door een (nog steeds bestaande) perceelsloot. Van belang is dat de boerderij niet direct aan de toenmalige ontginningsas (Statenleidijk/Oude Rijksweg) lag. Dit impliceert dat de boerderij niet tot de oudste generatie van de Rouvener boerderijen behoort, die – voor zover bekend – vrijwel altijd dicht tegen de dijk werden gebouwd. Bij vererving werden bestaande percelen gesplitst en werden achter de oude gebouwen nieuwe boerderijen gebouwd.

**2.6 Stedenbouwkundige waarden**
Het huidige lint wordt in de volksmond ook wel ‘De Diek’ of ‘De Streek’ genoemd. Kenmerkend voor het lint is de boogvorm; een directe afgeleide van de vorm van de ontginningsbasis zoals hiervoor beschreven. Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de Staphorster kolonisten al verder veeninwaarts waren dan de Rouveners. Vanuit de ontginningsbasis (De Wijk) is te zien dat de vier slagen van Staphorst in vrijwel een rechte lijn naar het zuidoosten lopen. De slagen van Rouveen daarentegen worden, door de beperkte ruimte naar achter toe, gedwongen hun perceelsrichting keer op keer bij te stellen.

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Oude Rijksweg te Rouveen, net ten zuiden van de bebouwingskern. De karakteristieke boerderij is gelegen achter een andere boerderij, aan een steeg. Voorgelegen boerderij is direct aan de Oude Rijksweg ontsloten. Het perceel is aan de Oude Rijksweg gelegen, als onderdeel van het historische lint De Streek. De boerderij is dan ook omgeven door veel soortgelijke, al dan niet monumentale bebouwing. Het landschap heeft hierbij reeds decennia dezelfde karakteristieken, waarin wezenlijk enkel infrastructurele wijzigingen zijn geweest. De bebouwing volgt daarbij nog steeds de contouren van het slagenlandschap.

De karakteristieke boerderij deed tot voor kort dienst als bedrijfswoning van het agrarische bedrijf. Daarbij was de achterzijde van de boerderij functioneel als kleinschalig agrarisch bedrijf. Dit achterste gedeelte staat momenteel leeg. Achter op het perceel zijn enkele bijgebouwen gesitueerd. Deze zijn grotendeels vervallen en zullen worden gesloopt om ruimte te creëren op het perceel.

Aan weerszijden wordt het perceel geflankeerd door boerderijen en bijbehorende agrarische bebouwing zoals kapschuren en loodsen. Deze kapschuren en bijgebouwen worden als uitgangspunt genomen voor de bebouwingscontour. De bebouwingscontour wordt door de gemeente Staphorst als begrenzing aangehouden, waarbinnen nieuwe bebouwing gerealiseerd mag worden. Dit om te voorkomen dat het lint van Staphorst-Rouveen teveel uitdijt. Deze uitgangspunten staan beschreven in het document ‘Transformatie locaties aan de Streek’ van de gemeente Staphorst en dienen als basis voor de inpassing van het nieuwe woonhuis.

# 3. RANDVOORWAARDEN

### 3.1 Beeldkwaliteitseisen

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen kan zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking van deze kwaliteit betekenen.

Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van nieuwe woningen, het bouwen van nieuwe panden. Daarmee is niet iedere onbebouwde, “open” locatie automatisch een “bouwlocatie”. De nieuwbouw dient zich nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble.

Hierbij gelden de volgende spelregels:

- Maat van de ruimte:

Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot bestaande woningen kan worden genomen. Hierdoor komt slechts een beperkt aantal plekken voor bebouwing in aanmerking.

- Einde van de steeg:

In bepaalde situaties is het denkbaar dat het lint wordt verbreed door achter het laatste pand in een steeg een nieuw pand te bouwen. Met name plekken waar de bebouwing wat extensiever is dan gemiddeld (zuidelijker deel) lenen zich hiervoor. Hiermee wordt als ware het proces van het bouwen achter de laatste boerderij, waardoor het huidige kenmerkende beeld is ontstaan, opnieuw (en met mate) geactiveerd.

- Passend binnen het lint:

De nieuwbouw dient qua positionering op de kavel, hoofdvorm (lengte-breedte, inhoud), nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij. Binnen deze contouren kan een gebouw worden ontwikkeld dat zich qua maat en schaal voegt naar de stedenbouwkundige structuur van het lint zonder dat er een exacte kopie van de Staphorster boerderij hoeft te worden gebouwd. Binnen de randvoorwaarden is er ruimte voor een eigentijdse vormgeving. Bij de architectonische vertaling van de randvoorwaarden is het van belang dat de nieuwe woning niet onnodig contrasteert met de historische omgeving. Dit betekent dat terughoudendheid geboden is ten aanzien van materialisering en vormgeving.

- Geleidelijke groei:

Staphorst en Rouveen zijn geleidelijk gegroeid. Af en toe werd er weer een boerderij aan de streek toegevoegd. Deze geleidelijke groei, waarbij iedere boerderij zijn eigenaardigheden kent, is bepalend voor het beeld van de streek. Dat betekent dat, als in of achter het lint wordt bijgebouwd, dit altijd als een geleidelijke en individuele ontwikkeling moet worden gezien.

### 3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De beleidsnota Belvedère schrijft voor dat het bebouwen van “open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter aan de stegen” moet plaats vinden door een woningtype dat is gebaseerd op de Staphorster boerderij.

Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen. De volgende maten zijn van belang:

- De boerderij op de kavel:

De Staphorster boerderij kent qua maat de karakteristiek dat de

lengte van het gebouw ten minste tweemaal de breedte bedraagt. Dit geeft de volgende minimale eisen aan het te bouwen pand:

a. De breedte van het pand bedraagt tussen 8 en 15 meter; de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte. Bij een breedte van 8 meter is de lengte dus minimaal 16 meter, bij een breedte van 15 meter is de lengte dus minimaal 30 meter. Indien het gaat om een pand voor dubbele bewoning dan zal de lengte van de bebouwing over het algemeen toenemen.

b. Als voortuin dient een diepte te worden gehanteerd van minimaal 5 meter en een achtertuin/erf met een diepte van minimaal 10 meter.

- De breedte van de kavel:

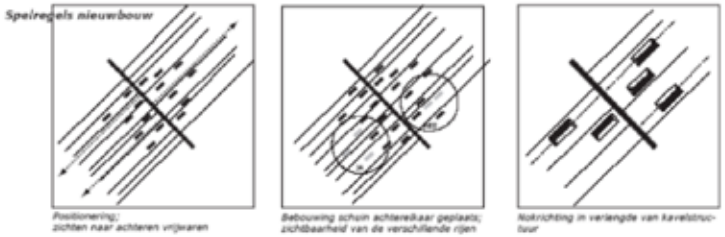
Het hoofdgebouw dient minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden opgericht. Aan de andere zijde van het perceel, waar de steeg is gelegen, dient de minimale afstand van alle bebouwing tot de perceelsgrens 6 meter te bedragen (dat is inclusief de breedte van de steeg). Bij een gevelbreedte van 8 meter geeft dit dus een totaal benodigde minimale kavelbreedtemaat van 17 meter (inclusief de breedte van de steeg), bij een gevelbreedte van 15 meter gaat het om een minimale kavelbreedte van 24 meter.

De minimale breedte van de kavel wordt dus gesteld op 17 meter, de minimale diepte op 31 meter. Op basis van deze maten dient een kavel een minimum oppervlak van (afgerond) 600 m2 te hebben. Indien de aanvraag echter betrekking heeft op een dubbele boerderij moet de minimale kaveloppervlakte 700 m2 zijn.

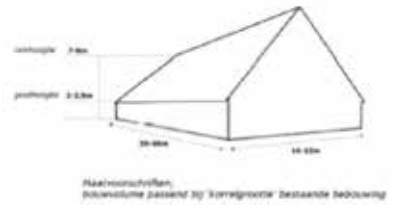
De nieuw te bouwen panden dienen qua positionering op de kavel, hoofdvorm, nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij.

Daarnaast dient de nieuw te realiseren woning aan te sluiten bij de bestaande bebouwingscontour. Voorwaarden voor nieuwbouw:

- Positionering van de nieuwbouw: zichtlijnen naar achterliggende monumentale boerderijen en het landelijke gebied dienen gehandhaafd te blijven;
- Bebouwing schuin achter elkaar plaatsen; hierdoor blijft de zichtbaarheid van de verschillende rijen gewaarborgd;
- Nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur;
- De situering van de te realiseren bebouwing mag geen onevenredige inbreuk maken op voorliggende en omliggende monumentale en/of karakteristieke bebouwing.




- Gevelbreedte tussen de 8 tot 15 meter, voorkeur gaat uit naar een gevelbreedte tussen de 10 en de 12 meter;
- Gevellengte minimaal twee maal de gevelbreedte;
- Goothoogte tussen 2,00 en de 2,50 meter. Bij de (baander) deuren kan plaatselijk een hogere goothoogte worden gehanteerd; vanuit cultuurhistorisch oogpunt gaat de voorkeur uit naar een goothoogte van circa 2,10 meter.;
- Nokhoogte tussen de 7 en 8 meter;



- Oppervlakte aan bijgebouwen dient te worden afgestemd op de inhoudsmaat van de nieuwbouw, maar bedraagt afhankelijk van de inhoud van het hoofdgebouw, maximaal 200m2. Dit is overeenkomstig het op 11 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan ‘De Streek’. De anders regels met betrekking tot bijgebouwen zoals genoemd in de bestemming ‘Wonen-1’van het genoemde bestemmingsplan zijn ook leidend.
- Het eventueel te realiseren bijgebouw dient qua vorm en materialise-ring aan te sluiten bij omliggende bebouwing;
- Verlening van een recht van overpad door eigenaren van de steeg is, voor zover van toepassing, een noodzakelijk voorwaarde om mede-werking te verlenen. Hierbij is de op 20 augustus 2013 door het college vastgestelde beleidslijn ‘Erfdienstbaarheden bij ruimtelijke ontwikkelingen’ leidend. Daarbij wordt als concretisering van deze beleidslijn aangetekend dat recht van overpad moet worden verleend door c.q. de erfdienstbaarheid moet worden gevestigd op (de gronden van) alle voorliggende en naastgelegen eigenaren van de gemeenschappelijke steeg.
- Eventueel dienen er voorzieningen te worden aangelegd om voldoende bluswater te garanderen.
- Door aanvrager zal een inrichtingsplan ingediend moeten worden. In dit inrichtingsplan wordt aangegeven hoe de bijgebouwen worden verdeeld over de woningen. Ook wordt hierin aangegeven welk gedeelte van het perceel wordt verhard en hoe het parkeren is geregeld.
- Waar nu al meer dan vier boerderijen (hoofdgebouwen) achter elkaar aan de steeg staan, is geen mogelijkheid meer aanwezig om aan deze steeg een open plek in te vullen. Voor de duidelijkheid:
  er zijn aan beide kanten van de steeg maximaal 4 boerderijen toegestaan. Het zogenaamde splitsingsbeleid staat hier los van.
- Er mag geen nieuwe steeg worden gecreëerd ten behoeve van het invullen van een open plek. De nieuwe woning moet zich voegen naar de bestaande infrastructuur. Hierbij mag geen gebruik worden gemaakt van een dwarsweg, tenzij het hier bestaande infrastructuur betreft en ook als zodanig is opgenomen in het bestemmingsplan ‘De Streek’.De open plekken gelegen direct aan de Oude Rijksweg of de Gemeenteweg zijn uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden. Dit geldt ook indien sprake is van een ‘royale’ voortuin.
- Het zuidwestelijke gebied van de Oude Rijksweg gelegen vanaf de Stadsweg tot aan de Lichtmis komt gezien het open karakter niet in aanmerking voor bebouwing.
- De nieuw te realiseren woning dient aansluitend aan de voorliggende (woon) bebouwing gerealiseerd te worden.

a. De maximale afstand van de nieuw te realiseren woning tot:
   - voorliggende bebouwing (gebouwen) bedraagt 20 meter;

b. In afwijking van het bepaalde onder 1 mag met maatwerk afgeweken worden van de maximale afstandsmaat van 20 meter, mits:
   - behoud van de ruimtelijke kwaliteiten, zoals omschreven in Belvedèrenotitie “Staphorst, een eigen wereld”;
   - de omgevingsfactoren, zoals naastgelegen cluster van bebouwing het toelaten;
   - initiatiefnemer een erfinrichtingsschets op hoofdlijnen indient;
   - een extra inspanning in de ruimtelijke kwaliteit hiertegenover staat;
   - de afstand tot voorliggende bebouwing maximaal 30 meter is;
   - de bebouwingscontour niet wordt overschreden.

c. In afwijking van het bepaalde onder 2 mag met maatwerk afgeweken worden van de maximale afstandsmaat van 30 meter, mits:
  - behoud van de ruimtelijke kwaliteiten, zoals omschreven in Belvedèrenotitie “Staphorst, een eigen wereld”;
  - de omgevingsfactoren, zoals naastgelegen cluster van bebouwing het toelaten;
  - initiatiefnemer een erfinrichtingsschets op hoofdlijnen indient;
  - een extra inspanning in de ruimtelijke kwaliteit hiertegenover
  staat;
  - de bebouwingscontour niet wordt overschreden;
  - gelegen aan een dwarsweg;
  - de open plek aan een monumentaal pand grenst, en de verruimde afstandsmaat vanuit zicht op het monumentale pand
  een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit betekent.

In bepaalde situaties is het denkbaar dat het lint wordt uitgebreid door achter de laatste boerderij nog een nieuwe boerderij te bouwen. Met name plekken waar het lint minder bebouwd is dan gemiddeld lenen zich hiervoor. Hierdoor wordt het kenmerkende beeld, waardoor het lint is ontstaan, opnieuw (en met mate) geactiveerd. Naast de voorwaarden genoemd gaat het hier om de volgende extra voorwaarden:

- Maximaal vier boerderijen (hoofdgebouwen) achter elkaar aan de steeg, om het verkeer in de steeg beheersbaar te houden. Waar nu al meer boerderijen staan, blijft dat uiteraard ongewijzigd;
- Bij een bouwmogelijkheid aan het eind van de steeg dient de doorkijk naar het achterliggende gebied behouden te blijven;
- De steeg dient voldoende breed te zijn om de toename van ontsluitingsverkeer te kunnen verwerken. Minimale breedte bedraagt dan ook 3,25 meter conform het Bouwbesluit;
- Het verlengen van een steeg is, gelet op het realiseren van bebouwing achter aan de steeg mogelijk.

**3.3 Doorvertaling naar iniatief**

Het Open-plekken beleid geeft aan dat nieuwbouw alleen mogelijk is op een plek die voldoende maat heeft. Dit heeft voornamelijk betrekking op de diepte van voor- en achterf en de afmetingen van het volume. Deze afmetingen zijn toegepast op de inpassing van het nieuwe woonhuis achter aan de steeg. Daarnaast schrijft de beleidsnota Belvedère voor dat het bebouwen van “open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter aan de stegen” moet plaats vinden door een woningtype dat is gebaseerd op de Staphorster boerderij. Dit typologie wordt als uitgangspunt genomen voor de beeldkwaliteit zoals die in het erfinrichtingsplan is opgenomen.

# 4. RUIMTELIJKE KWALITEIT




Afbeelding 4.1: Situatietekening nieuwe situatie (B+O Stedenbouw B.V.)

**4.1 Gebruikswaarde**

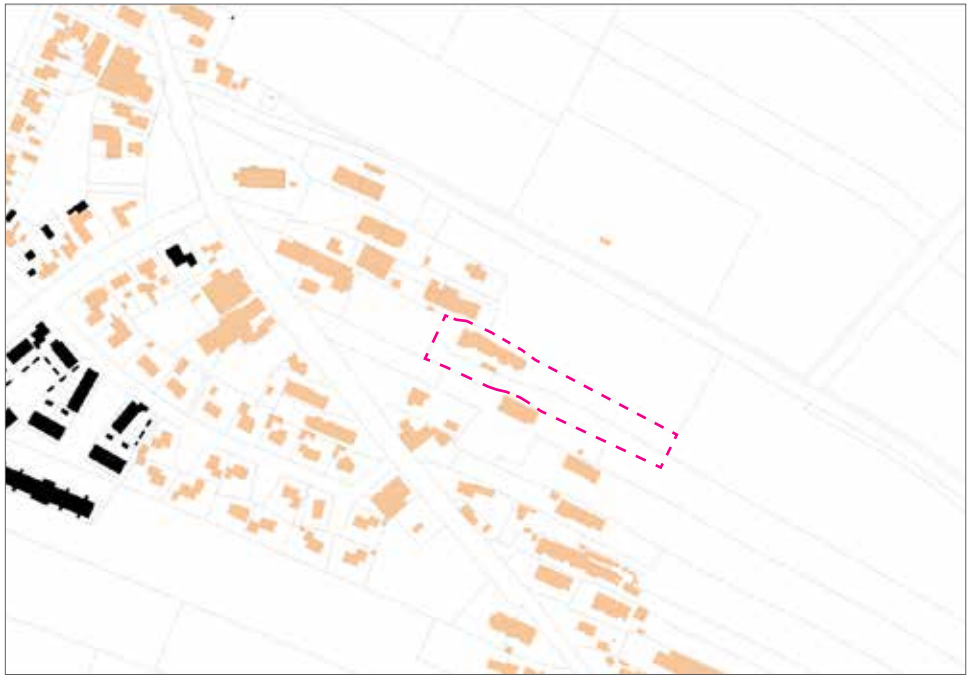
Op het perceel staat een karakteristieke boerderij met op het achtererf (bedrijfs)bijgebouwen. De karakteristieke boerderij was in gebruik als kleinschalig agrarisch bedrijf. Omdat deze bedrijfsvoering is stopgezet verliezen zowel de boerderij als achterliggende opstallen en bijgebouwen hun functie. De boerderij zal worden herbestemd ten behoeve van woonfunctie. De opstallen en bijgebouwen zullen worden gesloopt om de nieuwbouw van een woonhuis mogelijk te maken. Het in originele staat herstellen en anders in gebruik nemen (functiewijziging) van het bestaande hoofdgebouw draagt optimaal bij aan de doelstelling van het transformatiebeleid; het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zonder afbreuk te doen aan het bebouwingslint.

**4.2 Belevingswaarde**

De achtergelegen gronden kunnen worden beschouwd als een transformatielocatie, zoals beschreven in stap 2 van ‘Transformatie locaties aan de streek’ en ‘Open plekken beleid’ van de gemeente Staphorst. Het nieuw op te richten woonhuis wordt gepositioneerd in de ruimte achterop het perceel die ontstaat met het verwijderen van bestaande opstallen en bijgebouwen. De ontstane ruimte ligt in het verlengde van de bestaande steeg en heeft een juiste ruimtemaat en positionering om geschikt te worden bevonden voor de nieuwbouw van een woonhuis. Daarnaast is er in de directe omgeving weinig tot geen sprake van recente ontwikkelingen, en kan met toevoeging van het nieuwe woonhuis worden gesproken van een geleidelijke ontwikkeling van het stedenbouwkundig weefsel (zie afbeelding 4.2).

Om een juiste inpassing van het nieuwe volume te realiseren is een erfinrichtingsplan opgesteld. Hierin hebben de typische kenmerken van Staphorster erven als uitgangspunt gedient, conform het document ‘Bossies an de Diek’. Het voorerf bevat hierbij een siertuin in combinatie met een nutstuin. Deze wordt asymetisch vormgegeven. Het zij- en achtererf is functioneel ingericht, als een verwijzing naar de voormalige agrarische functie die het perceel vervulde.

De bestaande bijgebouwen, die worden gesloopt, staan verspreid over de kavel. De bijgebouwen geven hiermee de huidige locatie weinig samenhang. Door het nieuwe woonhuis aan de steeg te situeren resulteert de ontwikkeling in een versterking van de kenmerkende lokale structuur. De structuur, ritme en morfologie is hiermee voor de langere termijn gewaarborgd. Volgend uit stap 2 van ‘Transformatielocaties aan de streek’, wordt het woonhuis binnen de bestaande bebouwingscontour gesitueerd.



Afbeelding 4.2: In zwart gearceerd de nieuwbouw die in de afgelopen 10 jaar heeft plaatsgevonden (bron: BAG)

Wegens het behoud van de steeg is het zicht vanaf de Oude Rijksweg vergelijkbaar met de bestaande situatie. Kenmerkend is ook het vrije doorzicht naar achtergelegen landschap. Behoud van het doorzicht wordt middels de terreininrichting gewaarborgd. De zuidelijke strook van het perceel is als grasland ontworpen, met transparante afscheiding van achtergelegen weiland. Zo wordt openheid in het landschap bewaard.

**4.3 Toekomstwaarde**

De monumentale boerderij zal worden gesplitst. Hiermee wordt het pand een nieuwe invulling gegeven zodat deze onderhouden en in gebruik blijft. Behoud van de monumentale boerderij wordt hiermee gewaarborgd.

**4.4 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling betreft splitsing van karakteristieke boerderij tot twee wooneenheden en de realisatie van een nieuw woonhuis. De locatie bevindt zich binnen het bebouwde gebied van Rouveen. De locatie valt binnen de voorwaarden zoals beschreven in het transformatiebeleid van de gemeente Staphorst. Het sluit aan bij kenmerken zoals ruimtemaat en heeft een karakter welke typisch is voor zijn omgeving.

Historische karakteristieken van de locatie, het beschermde dorpsgezicht en aanwijzing als rijksmonument, vragen om een nauwkeurige inpassing. Het transformatiebeleid beschrijft meerdere ruimtelijke voorwaarden waaraan nieuwe bebouwing moet voldoen, welke allen zijn meegenomen in het ontwerpproces. Middels het erfinrichtingsplan wordt invulling gegeven aan een juiste transformatie van de locatie. Zo is middels het bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde voor de locatie vastgelegd.

Het voornemen van het splitsen van de boerderij in twee wooneenheden en het oprichten van een nieuw woonhuis voldoet hiermee redelijkerwijs aan een kwalitatief goede ruimtelijke inpassing en is deze ook in de toekomst gewaarborgd.




Afbeelding 5.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

# 5. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

## 5.1 Rijksbeleid

*5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

5.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

5.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

5.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van

de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1 wordt deze treden schematisch weergegeven.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘regionale behoefte’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt gedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

*5.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid*

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan maakt in totaal 2 nieuwe woningen mogelijke, waardoor deze ontwikkeling niet Ladderplichtig is. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

## 5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

### *5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel*

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### *5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel*

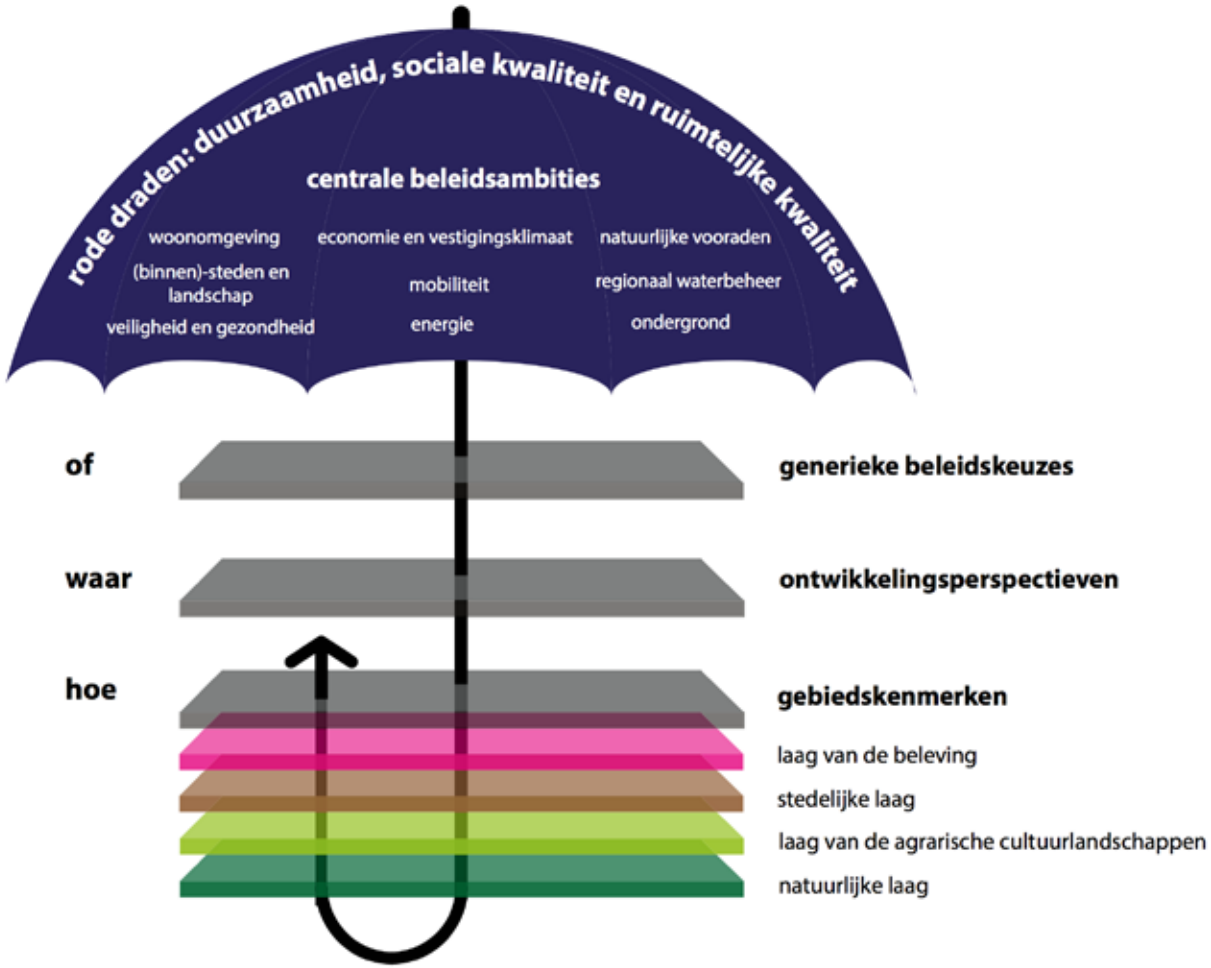
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### *5.2.3 Regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

5.2.3.1 Algemeen

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de ‘Kwaliteitsimpuls Groene omgeving’ ontwikkelt als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab’s, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.




Afbeelding 5.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en ‘Catalogus Gebiedskenmerken’. Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd: Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de ‘Catalogus Gebiedskenmerken’ wordt uitgevoerd.

5.2.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Om de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Omgeving te waarborgen, dienen ontwikkelingen in het landschap bij de gebiedskenmerken van de betreffende locatie aan te sluiten. Aanvullende kwaliteitsprestaties worden gevraagd bij een ingrijpende aanpassing en uitbreiding van de bestaande bebouwing en erfinrichting en/of bij vestiging van een nieuwe gebiedsvreemde functie. Kwaliteitsprestaties zijn bijvoorbeeld sanering van landschapsontsierende gebouwen op het erf en prestaties in de omgeving (landschap, natuur, water e.a.). Indien een nieuwe functie een maatschappelijke meerwaarde heeft kan dit ook meewegen (bijvoorbeeld: zorg).

*5.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*
Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het ‘Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel’. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan aan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt misschien in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven wordt door de provincie echter wel gekeken naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder hierin wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, variëert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

<u>Of – generieke beleidskeuzes</u>
Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende

publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven
Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheid de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. 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.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken
Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

*5.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*
Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

*5.2.5.1 Generieke beleidskeuzes*
In het voorliggende geval is bij de afweging in de eerste fase, de 'generieke beleidskeuzes', met name titel 2.2 Woningbouw van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hier wordt het voornemen getoetst aan het betreffende artikel.

*Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen*
In het concentratiebeleid van de provincie Overijssel is vastgelegd dat de overige kernen (waaronder Rouveen/Staphorst) in principe alleen mogen bouwen voor de lokale behoefte en voor bijzondere doelgroepen. Gemeenten stemmen in het kader van de regionale woningbouwprogrammering onderling af wat er gebouwd gaat worden voor de regionale behoefte. Zij kunnen daarbij overeenkomen dat een gemeente in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente voorziet. De woonmilieus in steden en dorpen bieden een waardevolle aanvulling op de (hoog)stedelijke woonmilieus in de stedelijke netwerken. Doordat deze steden en dorpen in principe altijd mogen bouwen voor de lokale behoefte, kunnen zij deze rol blijven vervullen.

Om de behoefte en ontwikkelingen op regionaal niveau in kaart te brengen is de Regionale Woning Programmering - West Overijssel uitgevoerd. De gemeente Staphorst heeft in navolging van deze RWP-West Overijssel verder onderzoek gedaan naar de woningvoorraad en -vraag binnen de gemeente, waarvan de Woonvisie 2016-2020 het resultaat is. In deze visie komt naar voren dat de vraag momenteel het (potentiële) aanbod overstijgt. Daarbij wordt specifiek voor Rouveen - De Streek aangegeven dat er mogelijkheden bestaan voor toevoeging van woningbouwplannen.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*
Voorgenomen ontwikkeling is erop gericht om zeer lokaal woningbouw mogelijk te maken. Dit sluit aan bij de visie van de gemeente Staphorst zoals beschreven in de Woonvisie 2016 - 2020. Daarbij kan worden aangemerkt dat volgens het Openplekken-beleid van de gemeente Staphorst een limiet van 5 woningen per jaar is vastgesteld. Dit betekend dat er slechts in beperkte mate voldaan kan worden aan de actuele vraag die er naar woningen in Rouveen is.

Voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Woonvisie 2016-2020 en omdat deze een verdere uitwerking is van het RWP-West Overijssel, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling daarmee ook in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Overijssel.

*5.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven*
Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus. Dit perspectief omvat de steden in Overijssel die niet binnen de drie stedelijke netwerken vallen en de dorpen in Overijssel. In afbeelding 5.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarin het plangebied is aangegeven.

Naast de stedelijke netwerken completeren de overige steden en dorpen in Overijssel de ambitie van een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus. Om de kwaliteit van de Overijsselse steden en dorpen te garanderen, zijn goede verbindingen nodig tussen de steden en dorpen, en met de stedelijke netwerken. En is het belangrijk dat de steden en dorpen elkaar versterken (complementariteit).



Afbeelding 5.3: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Aanwezige dynamiek en lokale energie moeten we zien te benutten om de verscheidenheid in identiteit en kenmerken van de steden en dorpen te versterken. Dit laatste bijvoorbeeld door aan te sluiten bij de karakteristieke opbouw en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte stads- en dorpsranden.

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).

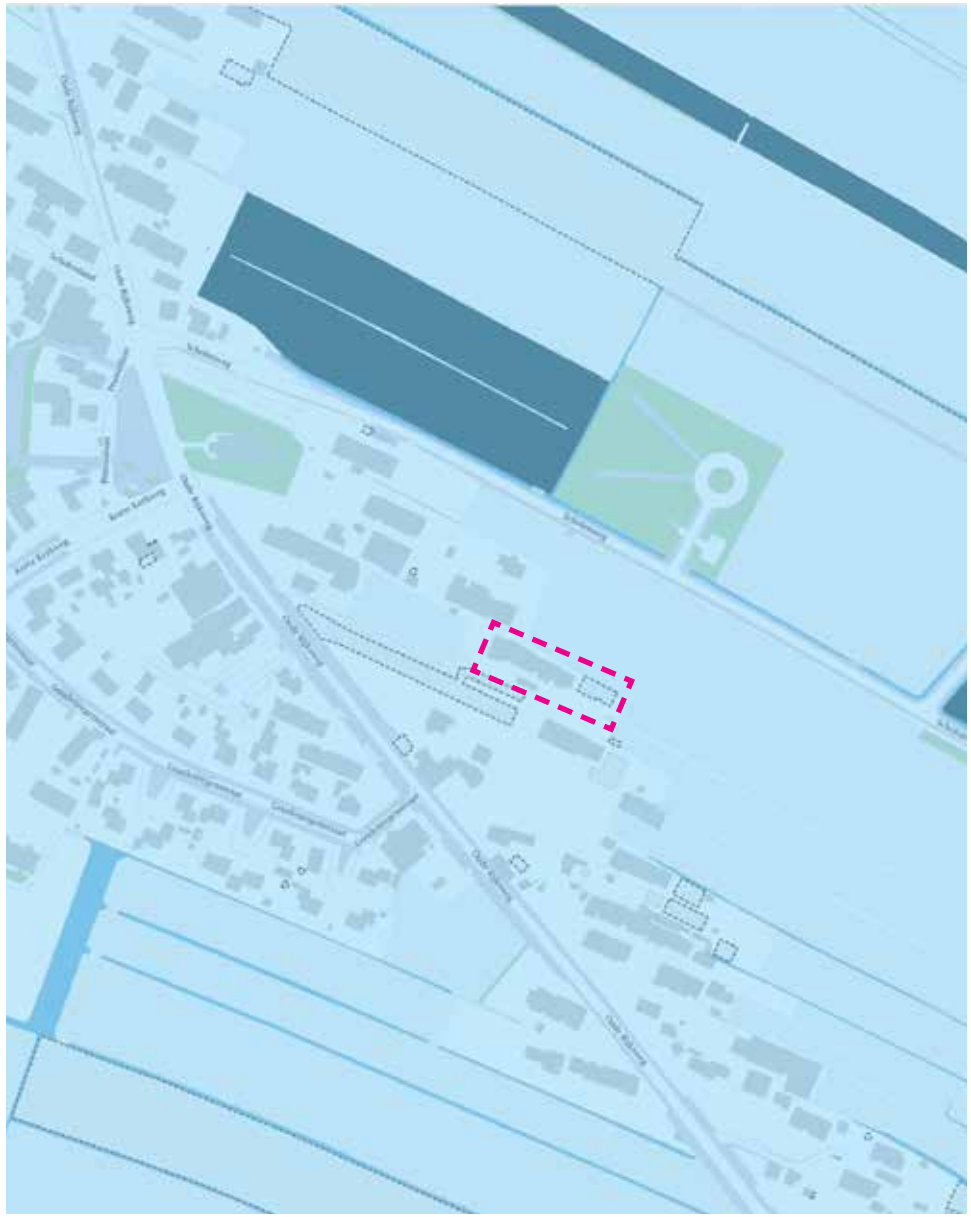
5.2.5.3 Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De "Natuurlijke laag"
De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

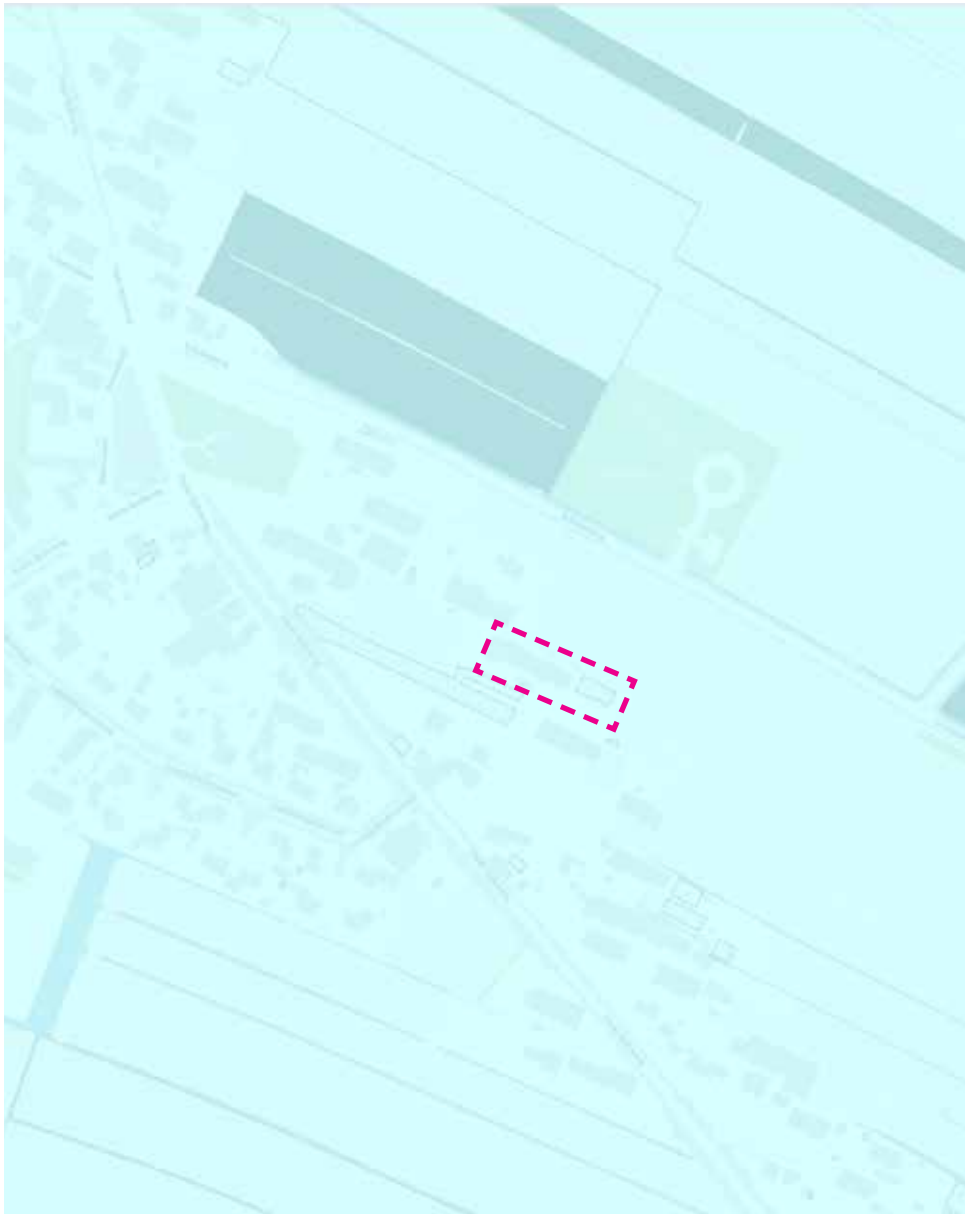
Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Laagveengebieden en laagveenrestanten", zie afbeelding 5.4.

"Laagveengebieden en laagveenrestanten"
Grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Hier bestonden diverse verlandingsstadia naast elkaar: open water -rietmoeras- opgaand moerasbos. Het semi-natuurlijk laagveenrestant van de Weerribben en de Wieden bestaat uit relicten van dit gebiedstype met een hoge waterkwaliteit en natuurkwaliteit. Samengesteld landschap van rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Elders verder in cultuur gebracht als veenweidegebied of polder.

In de veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.



Afbeelding 5.4 Natuurlijke laag: ‘Laagveengebieden en laagveenrestanten’ (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 5.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: ‘Laagveenontginningen en kraggenlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

*Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”*
Voorliggende ontwikkeling bevindt zich in de bestaande bebouwde omgeving en beroerd daarbij geen natuurlijk gebied. Daarmee is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de ambities zoals beschreven in Natuurlijke laag van de Ontwikkelingsperspectieven.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”
In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel is in in de loop van de tijd meer waardering ontstaan voor hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Laagveenontginningen en kraggenlandschap”, zie afbeelding 5.5.

‘Laagveenontginningen en kraggenlandschap’
Open, laag en nat landschap ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Deels door vervening, deels door alleen ontwatering. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Boerderijen langs vaarten en wegen. Polder Mastenbroek en polder van Staphorst en Rouveen zijn de nationaal bekende iconen van het Overijsselse laagveenontginningslandschap. Diverse verschijningsvormen. Enerzijds het kleinschalige slagenlandschap van Staphorst en Rouveen, met zijn langgerekte uitwaaierende kavels en houtwallen (els, berk, eik). Anderzijds is de rationeel verkavelde en ingerichte polder Mastenbroek met zijn lineaire poldergrid en boerderijlinten ook onderdeel van dit landschap. Daarnaast zijn er open veenweidegebieden, natuurlijke gebieden en open water. Ook de bijbehorende bebouwingsstructuur en typologie verschilt sterk van elkaar: in het slagenlandschap linten van bebouwing, vanwaar uit de verkaveling zich opstrekt en in polder Mastenbroek de boerderijen op terpen langs het lineaire grid.

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde.
De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering - eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap en in polder Mastenbroek op terpen) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/ werkmilieus

Als voorbeeld geeft de Provincie Overijssel de versterking van Rouveense kenmerken, door zorgvuldige ruimtelijke inpassing van nieuwe functies, aanleg van nieuwe - rustige - achterpaden, en aanplant en beheer van nieuwe kavelbeplanting.

*Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”*
Om voorliggend initiatief mogelijk te maken is een zorgvuldige ruimtelijke studie gedaan, zodat de nieuwe situatie aansluit op de kenmerkende structuur van Rouveen. Hierbij sluit de ontwikkeling



Afbeelding 5.6 Stedelijke laag: ‘Bebouwingsschil 1900-1950’ (Bron: Provincie Overijssel)

aan op het voorbeeld zoals dat staat beschreven voor Laag van het agrarische cultuurlandschap van de Ontwikkelingsperspectieven.

3. 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. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900-1950’, zie afbeelding 5.6. Waar in het Ontwikkelingsperspectief wordt gesproken van stads- en woonwijken, betreft het voor het plangebied kleinschalige bebouwing voor drie wooneenheden. Dit gebiedstype sluit daarmee weinig aan op de daadwerkelijke situatie rondom het plangebied. Voor een nadere toetsing van de omgevingskenmerken wordt daarom verwezen naar de gemeentelijke beleidsstukken die ter plekke gelden, zoals beschreven in hoofdstuk 5.3.

4. De “Laag van de beleving”

De laag van de beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleenbaar en tot een belevenis Het belevenisaspect wordt steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

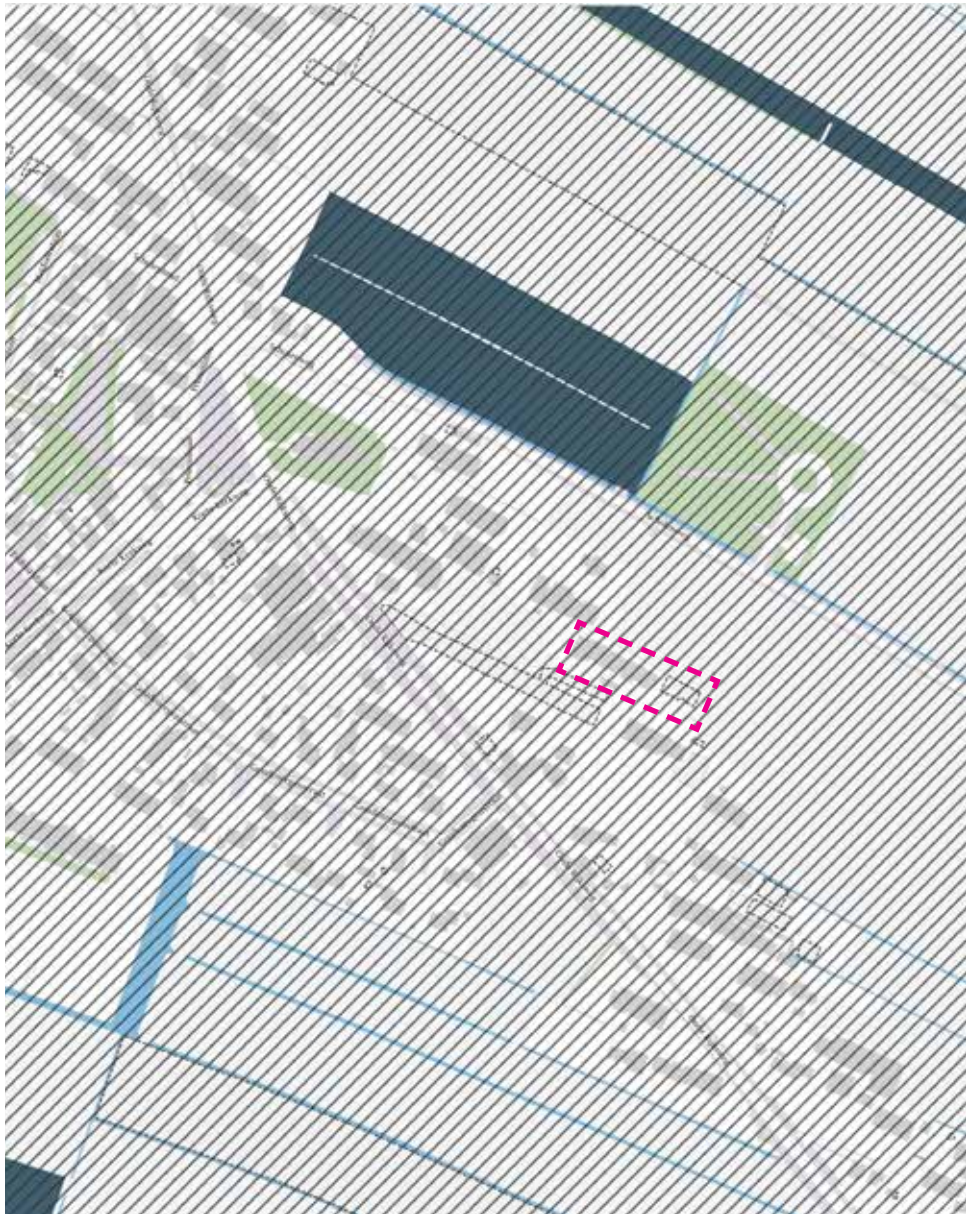
Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” de aanduidingen ‘Bakens in de Tijd’ en ‘Donkerte’ (zie afbeelding 5.6 en 5.7).

‘Bakens in de tijd’

Bakens in de tijd zijn relicten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel.



Afbeelding 5.7: Laag van de beleving: ‘Bakens in de tijd’ (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 5.8: Laag van de beleving: ‘Donkerte’ (Bron: Provincie Overijssel)

Geologische monumenten (bv pingo's), archeologische monumenten en vindplaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar 'tijds-diepte' tot intense indrukken leidt.

Het streven is om verbanden en verbindingen te creëren tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Daarnaast om bakens van deze tijd toe te voegen. Ook het behoud van monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

'Donkerte'
Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

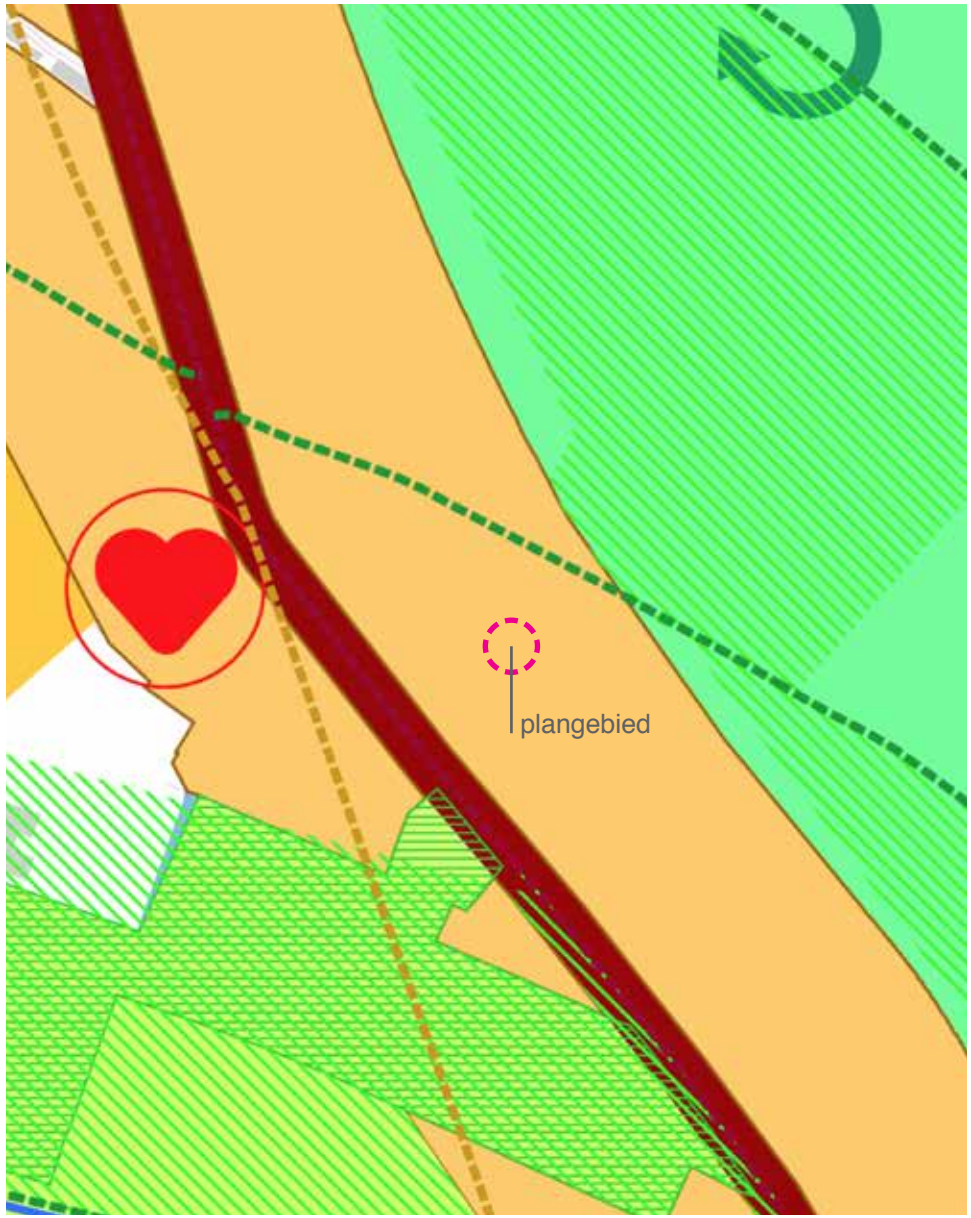
De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

*Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"*
Voorliggend initiatief is erop gericht om agrarische bestemming om te zetten in woonbestemming en een nieuw woonhuis te realiseren. Hier is een zorgvuldige ruimtelijke inpassing voor ontwikkeld zodat het aansluit op de kenmerkende structuur van Rouveen. Hierbij wordt de karakteristieke boerderij als duidelijk hoofdgebouw aangehouden en het nieuwe woonhuis is in de hiërarchie ondergeschikt.

De ontwikkeling brengt geen toename van kunstlicht met zich mee. Daarnaast zijn er in de omgevingsvisie en –verordening geen specifieke normen opgenomen waaraan dient te worden getoetst.

Het beschrevene brengt met zich mee dat voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit de "Laag van de beleving".

*5.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid*
Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.




Afbeelding 5.9: Omgevingsvisie ‘Staphorst voor Elkaar’ (Bron: Provincie Overijssel)

## 5.3 Gemeentelijk beleid

*5.3.1 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar!’*

De omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar!’ beschrijft de koers voor de leefomgeving van de gemeente Staphorst. Het hoofddoel van de omgevingsvisie is om een integraal kader vorm te geven tussen het sociale en ruimtelijke domein. 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.

Ambities met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling zijn voornamelijk verwoord in de paragraaf 2.2.3 “Een fantastisch woon- en leefklimaat”, welke hier is samengevat.

Als uitgangspunt kan wordt vastgesteld dat het woonklimaat in de kern Rouveen uitstekend is, waarbij er vraag blijft bestaan naar nieuwbouw. Voor deze nieuwbouw mogelijkheden worden eerst de reeds ingezette ontwikkelingen afgerond. Hierbij gaat het om inbreidingslocaties, zoals de Triangellocatie en de Levensboomlocatie in Rouveen. Daarbij is wel belangrijk dat de ‘inbreiding’ met woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Staphorst. Onder voorwaarden kan in de Streek nog enige inbreiding plaatsvinden. De ruimte in De Streek die vrijkomt door vertrekkende bedrijven wil de gemeente Staphorst graag gebruiken, maar de saneringslocaties dienen niet te dicht worden bebouwd. Het slagenlandschap moet namelijk zichtbaar en herkenbaar blijven vanaf de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg, maar ook vanaf de A28.

Hierbij dient te worden aangemerkt dat het plangebied gelegen is binnen de contour “Incidenteel inbreiding mogelijk (De Streek)”. Dit geeft aan dat nieuwe woningbouw (inbreiding) op het plangebied mogelijk is vanuit gemeentelijk beleid. Uitvoering dient te geschieden volgens voorwaarden zoals beschreven in het openplekken-beleid van de gemeente Staphorst. Daarnaast wordt het ombouwen van boerderijen in De Streek en Rouveen tot (meerdere) wooneenheden door de gemeente Staphorst aangemoedigd.

*Toetsing ‘Staphorst voor elkaar!’:*
De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities van de gemeente Staphorst om meer woningaanbod te creëren in Rouveen. Door via inbreiding tot een groter aanbod van woningen te komen wordt de vitaliteit van Rouveen versterkt, wat ten goede komt aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteiten.

*5.3.2 Transformaties aan de Streek*
Doelstelling van beleidsdocument ‘Transformaties aan de Streek’ is om kaders te bieden voor de wijze waarop transformatielocaties herontwikkelt worden.

Uitgangspunt in alle gevallen is dat de nieuwe bebouwing 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.

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Incidenteel komt ook andersoortige bebouwing voor. Het zijn de bijzonderheden in de bebouwingsstructuur van het lint. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen kan zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking van deze kwaliteit betekenen.

Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van nieuwe woningen of het bouwen van nieuwe panden met een andere functie. De nieuwbouw dient zich nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble. Hierbij zijn randvoorwaarden genoemd met betrekking tot ruimtemaat, afstand tot de weg, context en wordt geleidelijke groei gestimuleerd.

Het transformatiebeleid maakt onderscheid in voorwaarden voor ontwikkelingen middels verschillende stappen. Stap 1 betreft kleinschalige ontwikkelingen. Stap 2 betreft middelgrote ontwikkelingen en geeft toepassing aan het Open Plekkenbeleid. Stap 3 betreft ontwikkelingen van grote erven en vereist extra inspanning volgens KGO. Stap 4 betreft maatwerk.

*Toetsing ‘Transformaties aan de streek:*
Omdat er sprake is van zowel hergebruik als nieuwbouw is op voorgenomen ontwikkeling stap 2 van het transformatiebeleid van toepassing. Het betreft een kleine transformatie van een voormalige agrarisch bedrijfslocatie met de toevoeging van een enkel woonhuis. Daarmee zijn de voorwaarden uit het Open Plekkenbeleid van toepassing.

Ook sluit deze ontwikkeling aan bij de ambities van de gemeente

Staphorst van een geleidelijke groei. Op de door sloop van bijgebouwen vrijgekomen locatie zal een enkel woonhuis gesitueerd worden, waardoor verdichting van de locatie beperkt blijft. De nieuwe vrijstaande woning zal in eenzelfde hoek op de Oude Rijksweg worden gepositioneerd.

*5.3.3 Open plekken-beleid*
De doelstelling van het Open plekken-beleid is duidelijkheid te geven welke open plekken en locaties achter aan de stegen in aanmerking komen voor bebouwing. Daarnaast wordt duidelijkheid gegeven met betrekking tot het bebouwen van open plekken aan dwarswegen. Uitgangspunt in alle gevallen is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Voor locaties binnen beschermd dorpsgezicht die niet vrij zijn van bebouwing is de beleidsnotitie 'Transformaties aan de streek' van toepassing. Hierbij zijn de randvoorwaarden met betrekking tot dimensies, oriëntatie en positionering in het Open plekken-beleid beschreven. Het doel hierbij is om de kenmerkende aspecten van De Streek terug te laten komen in de nieuwbouw, zodat er een organische groei van het gebied gestimuleerd wordt.

*Toetsing aan de 'Open plekken-beleid':*
De dimensies, oriëntatie en positionering van de nieuwe vrijstaande woning is in overeenstemming met de voorwaarden zoals die staan beschreven in het Open plekken-beleid (zie ook hoofdstuk 3). De afmetingen van de kavel, nok- en goothoogte en diepte van voor- en achter tuin voldoen allen aan de minimale en maximale waarden zoals beschreven. Daarbij wordt het achterste bouwvlak binnen de bestaande bebouwingscontour gelegd en is het de derde wooneenheid aan de steeg, waar een maximum van vier is toegestaan.

*5.3.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid.*
Gelet op het voorstaande kan worden geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van de gemeente Staphorst.

**5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief**
Voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige transformatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woonlocatie. Deze transformatie heeft een zeer kleine invloedssfeer en raakt daarom geen rijksbeleid. De ontwikkeling is in overeenstemming met met het provinciale beleid zoals is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening. Ook is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie, Transformatielocaties aan de Streek en het Open plekken-beleid.

# 6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven) gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, milieuzonering, externe veiligheid, water, archeologie & cultuurhistorie, ecologie en verkeer.

**6.1 Brandveiligheid**
n.v.t.

**6.2 Milieueffectrapportage**
n.v.t.

**6.3 Duurzaamheid**
n.v.t.

**6.4 Bodem**
Bij een bestemmingsplan 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, is een bodemonderzoek verricht door EcoReest BV. Hieronder worden de bevindingen van het bodemonderzoek kort omschreven, voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de bijlage.

*6.4.1 Situatie plangebied*
De boerderijwoning op de locatie is gebouwd in 1870. De garage ten zuiden van de boerderij is gebouwd in 1960. In 1991 is melding gedaan in het kader van het Besluit melkrundveehouderijen Hinderwet. Er is in december 2010 gestopt met melken. In 2012 en 2015 zijn de bovengrondse tanks van de locatie verwijderd. In de huidige situatie is ter plaatse sprake van de bestaande rietgedekte boerderij met garage en schuren. De garage ten zuiden van de boerderij en de schuur aan de oostzijde van de locatie zijn voorzien van daken van asbestverdachte golfplaten. De opdrachtgever is voornemens de locatie te verkopen. In de nieuwe situatie zal het gebruik gericht zijn op wonen.

*6.4.2 Conclusie*
Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige bestemming van het terrein, concludeert EcoReest BV dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige bestemming van het terrein.

**6.5 Geluid**
De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt

overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

*6.5.1 Situatie plangebied*
Voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de gemeentelijke Geluidsniveaukaart. Op deze kaart wordt de geluidscontour 2030 geprojecteerd op de bestaande situatie. Het plangebied is daarbij gelegen op gronden met 0-43 dB en 43-48 dB. Daarmee worden de voorkeurs grenswaarden voor de activiteit wonen niet overschreden. Er is geen noodzaak voor ontheffing. De realisatie van een nieuw woonhuis voegt geen geluidsbron aan de omgeving toe. In de nabijheid van het plangebied zijn daarnaast geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig.

*6.5.2 Conclusie*
De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

**6.6 Luchtkwaliteit**
*6.6.1 Beoordelingskader*
Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:
- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

*6.6.2 Situatie plangebied*
Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Daarnaast bevat voorgenomen ontwikkeling geen objecten zoals beschreven in Besluit gevoelige bestemmingen.

*6.6.3 Conclusie*
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen obstakel voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

**6.7 Geur**
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 8 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 2 odour units per kubieke meter lucht.

*6.7.1 Verordening Geurhinder en Veehouderij gemeente Staphorst*
Op 1 juli 2016 heeft de gemeente Staphorst de Verordening

Geurhinder en Veehouderij 2016 vastgesteld. De Wgv geeft de gemeente de mogelijkheid om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van veehouderijen te sturen. Gemeenten mogen bij verordening, binnen bepaalde grenzen, van de normen van de Wgv afwijken. De gemeentelijke verordening resulteert in afstanden van een emissiepunt tot geurgevoelig objecten binnen de bebouwde kom van 50 meter en buiten de bebouwde kom van 25 meter. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied.

*6.7.2 Situatie plangebied*
Het plangebied ligt hierbij in het aangewezen gebied 'De Streek en overige woonkernen binnen een bebouwde kom'. Hieruit volgt een minimale afstand van 50 meter tot een emissiepunt. Op de geurkaart van de gemeente Staphorst zijn er geen emissiepunten binnen 50m van het plangebied aanwezig. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Het voormalige agrarische bedrijf in het plangebied staat zelf ook aangemerkt als emissiepunt, maar deze verdwijnt met het intrekken van de milieumelding.

*6.7.3 Conclusie*
Het aspect geur vormt bij het voorgenomen initiatief geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

**6.8 Bedrijven en milieuzonering**
Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

*6.8.1 Situatie plangebied*
In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven. Op ca. 32 met ten westen van het bouwvlak is een (kleinschalig) agrarische bedrijfsfunctie aanwezig. Deze functie heeft een richtafstand van 30m. Op ca. 60 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een tankstation zonder LPG. Deze functie heeft een richtafstand van 30m. Daarnaast bevindt er op ca. 65 meter ten westen van het bouwwerk een bedrijfsbestemming, geschikt voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Deze bedrijven hebben een maximale richtafstand van 30m. Voor zowel het bouwvlak t.p.v. de agrarische bedrijfsfunctie, als de bedrijfsbestemming geldt dat er reeds bestaande woningen dichterbij gelegen zijn dan het plangebied. Deze woningen kunnen als maatgevend worden beschouwd.

*6.8.3 Conclusie*
Voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de richtafstanden van

de diverse bedrijven die om het plangebied heen zijn gelegen. Omliggende bedrijven of functies worden niet extra belemmerd door de omzetting van (kleinschalige) agrarische bestemming naar woonbestemming. Daarnaast is de afstand van het plangebied tot milieubelastende activiteiten groter dan de bijbehorende richtafstanden. Aannemelijk is dat binnen het plangebied een acceptabele woon- en leefkwaliteit kan worden bereikt.

**6.9 Externe veiligheid**

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.




Afbeelding 6.1: Risicokaart (Bron: nederland.risicokaart.nl)

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.

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 de afbeelding 6.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.

*6.9.1 Situatie plangebied*

Op circa 620 meter van het plangebied bevindt zich een koelinstallatie. Op circa 730 meter bevindt zich een propaantank. Op circa 1150 meter is de A28 gelegen. Allen liggen ruim buiten de risicogrenzen van het plangebied.

*6.9.2 Conclusie*

Er bevinden zich in de directe omgeving geen risicobronnen van het plangebied. Daarnaast brengt voorgenomen ontwikkeling geen externe veiligheidsfactoren met zich mee. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

**6.10 Water**

*6.10.1 Europees- en rijksbeleid*

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) stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

*6.10.2 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 oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

*6.10.3 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 Rijn en Ijssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Niet alleen wordt geprobeerd om de schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook wordt geprobeerd om van deze stoffen nieuwe producten te maken en nieuwe toepassingen te zoeken.

*6.10.4 Watertoets*
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Oude Rijksweg 459 te Rouveen.

Relevant beleid
Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde documenten zijn te raadplegen de site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding
Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

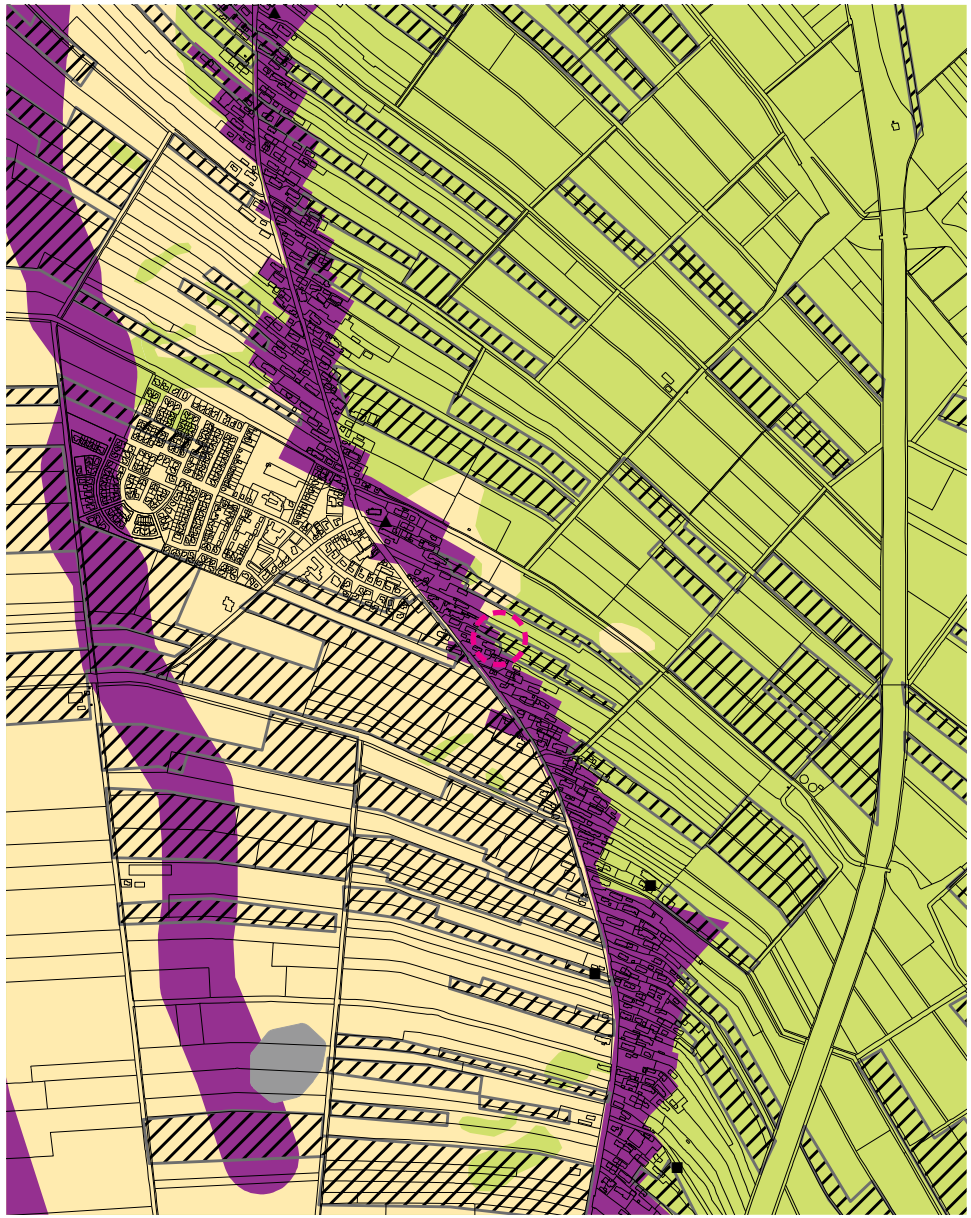
Planuitwerking
Bij de afvoer van overtollig hemelwater wordt het afstromend hemelwater grotendeels ter plaatse in de bodem teruggebracht. Het waterschap en de gemeente Staphorst hebben de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. In het erfinrichtingsplan is rondom de karakteristieke boerderij een strook keien opgenomen. Onder deze keien zal een infiltratieslang worden aangebracht die bij dreigende overbelasting het regenwater afvoert naar naastgelegen sloot. Ook het overtollige hemelwater van het nieuwe woonhuis zal worden naar de sloot afvloeien.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur
Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding.

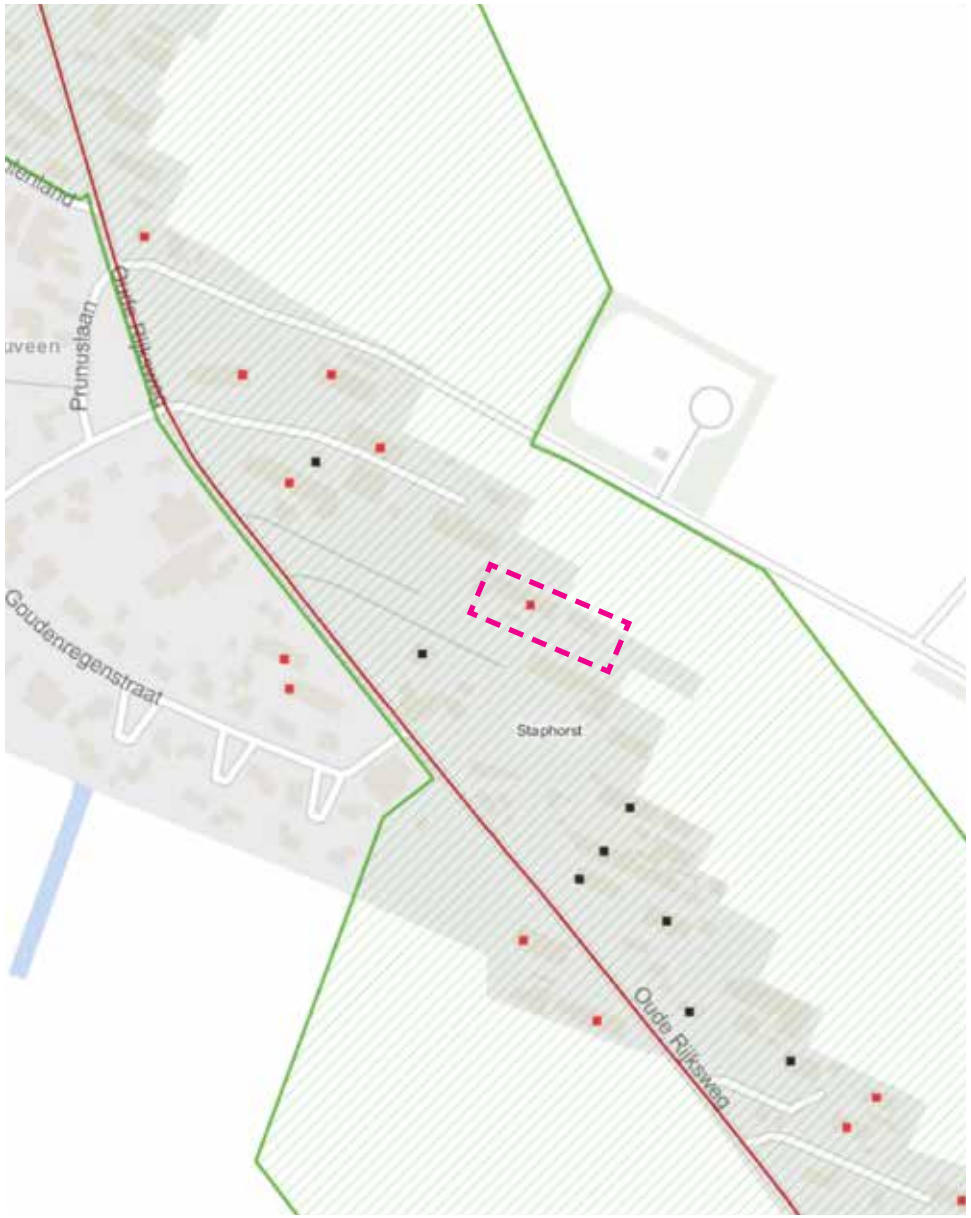
Watertoetsproces
De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

**6.11 Klimaatadaptatie**
n.v.t.



Afbeelding 6.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Staphorst)




Afbeelding 6.3: Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

## 6.12 Archeologie en cultuurhistorie

*6.12.1 Archeologie*

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. De gemeente Staphorst kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 6.2.

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied hoge verwachting heeft archeologische vondsten voor middeleeuwen en nieuwe tijd bij cultuurhistorisch element of in dorpskern. Er dient onderzoek te worden verricht bij ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m2. Aangezien het voorgestelde binnen deze voorwaarden valt is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.
Om een inschatting te kunnen maken van de situatie omtrent het plangebied is een archeologisch vooronderzoek gedaan door Laagland Archeologie. De belangrijkste bevindingen zijn hier beschreven. Voor een gedetailleerde rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

6.12.2 Situatie plangebied

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Karterende boringen in het dekzand hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd. Het bodemprofiel toont een dik eerdachtig dek, een gedempte verkavelingssloot en vermoedelijk een oud veenstroompje. Resten van bewoning uit de nieuwe tijd zijn niet aangetroffen.

Om deze reden adviseert Laagland Archeologie geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Staphorst, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of haar regio-archeoloog.

*6.12.3 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.

6.12.4 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in en rond het plangebied meerdere rijksmonumenten (rood) en gemeentelijke monumenten (zwart), zie afbeelding 6.3. Daarnaast wordt de Oude Rijksweg aangemerkt als cultuurhistorische infrastructuur. Het geheel dat in groen is gearceerd is aangemerkt als Beschermd Dorpsgezicht.

*6.12.5 Conclusie*

Wat betreft de uitgangspunten van de Cultuurhistorische Waardenkaart kan worden aangemerkt dat de nieuwbouwplannen dienen te voldoen aan de voorwaarden uit het gemeentelijke Open plekken-beleid, waarvan ook de uitgangspunten van de Belvedère-

nota onderdeel uitmaken. Hierin staan concrete voorwaarden beschreven waaraan nieuwbouw dient te voldoen wanneer deze binnen het beschermde dorpsgezicht wordt opgericht. Dit Open plekken-beleid wordt dan ook als uitgangspunt genomen voor de ontwikkeling van nieuw woonhuis. Hiermee kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden wat betreft Archeologische- en Cultuurhistorische waarden.

**6.13 Flora en fauna**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.
Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Toetsing aan de conclusies van Natuurbank Overijssel staan hier beschreven. De gehele rapportage is als bijlage toegevoegd aan dit document.

*6.13.1 Gebiedsbescherming*

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op ‘behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN’ waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om te beoordelen of het plan in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NOx, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NOx, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage onderdeel van dit bestemmingsplan, hieronder volgt de conclusie.

Tijdens de ontwikkel- en gebruiksfase van het plangebied vindt enige emissie van stikstof (NOx) plaats. Deze emissie is echter dusdanig gering dat dit niet leidt tot een berekenbare toename van depositie NOx in deze gebieden. Deze uitkomst wordt veroorzaakt

door de beperkte inzet van materieel, en de beperkte toename van verkeersbeweging, in combinatie met de ligging op enige afstand van stikstofgevoelige Habitattypen in Natura2000-gebied. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

*6.13.2 Soortenbescherming*
Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er ieder voorjaar vogels in het plangebied en bezetten sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/ vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting en het bouwrijp maken van de bouwplaats, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een (winter) rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (of de soort is niet beschermd). Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied niet aangetast. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om bij uitvoering van de voorgenomen activiteiten rekening te houden met de ecologie van amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied, maar benutten de buitenruimte vermoedelijk wel als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebed niet aangetast.

*6.13.3 Conclusie*
Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland en Natura2000, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden. In het kader van de zorgplicht dienen de werkzaamheden afgestemd te worden op de ecologie van grondgebonden zoogdierenen amfibieën.

**6.14 Verkeer**
Voorgenomen ontwikkeling brengt geen significante toename van verkeersbewegingen met zich mee.

**6.15 Parkeren**
Per woonhuis worden er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, welke ontsluiten via de steeg.

### 6.16 In- en uitritten

De bestaande inrit en steeg worden gehandhaafd. De steeg wordt enkele meters verlengd om het nieuwe woonhuis bereikbaar te maken.

### 6.17 Verlichting

n.v.t.

### 6.18 Gezondheid

n.v.t.

### 6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten

Vanwege het agrarische bedrijf dat voorheen op de locatie gevestigd was is een melding activiteitenbesluit gemaakt. Om een goed woon- en leefklimaat mogelijk te maken is de milieumelding voor het agrarische bedrijf ingetrokken.

# 7. SOCIALE COMPONENT

**7.1 Sociale veiligheid**
n.v.t.

**7.2 Zorg**
n.v.t.

**7.3 Maatschappelijke functies**
n.v.t.

**7.4 Sociale woningbouw**
n.v.t.

**7.5 Overig**
n.v.t.

# 8. UITVOERBAARHEID

**8.1 Economische uitvoerbaarheid**
Voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Hierbij is geen sprake van gemeentelijke kosten. Alle plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen vna het nieuwe bestemmingsplan worden uit leges gedekt. Verder wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initatiefnemer. In deze overeenkomst is ondermeer opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

**8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**
Het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 459 te Rouveen' wordt conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat er gelegenheid wordt gegeven voor het indienen van zienswijzen.

**8.3 Burgerparticipatie**
Tijdens de planvorming is er overleg geweest met de omwonenden van de Oude Rijksweg 459. De omwonenden hebben het plan positief ontvangen en hebben geen bezwaar tegen voorgenomen ontwikkeling.

**8.4 Inspraak en vooroverleg**
*8.4.1 Het Rijk*
In het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

*8.4.2 Provincie Overijssel*
De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van ontwikkelingen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval valt het plan in de categorie A: Bestaand stedelijk gebied (bestaand bebouwd gebied), en wel in de volgende subcategorie: 1. Woningbouwplannen. Hiervoor geldt dat plannen/projectbesluiten voor woningbouw met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen in lijn met de provincie gemaakte woonafspraken, vrijgesteld zijn van vooroverleg met de provincie Overijssel. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

*8.4.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta*
Zoals beschreven in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan geeft Waterschap Drents Overijsselse Delta een positief wateradvies.

**8.5 Recht van overpad**
Er zal gebruik gemaakt worden van de bestaande steeg, waarbij sprake is van recht van overpad voor de achterste twee woonhuizen. Deze schriftelijke afstemming zal worden vastgelegd.

**8.6 Kabels en leidingen**
De hoofdriolering zal worden doorgetrokken tot de nieuwe perceelsgrens van het nieuwe woonhuis.

**8.7 Bereikbaarheid**
De steeg is vrij toegankelijk vanaf de Oude Rijksweg en dus ten alle tijden bereikbaar voor bijvoorbeeld hulpdiensten.

**8.8 Tijdelijke opslag grond**
n.v.t.

# 9. JURIDISCHE ASPECTEN

## 9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. De planopzet is in overeenstemming met de RO-standaarden.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Het aantal regels is beperkt mogelijk gehouden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingregels, specifieke gebruiksregels of vergunningsregels voor aanleggen. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

## 9.2 Opbouw regels

Bij dit bestemmingsplan wordt aangesloten op de plansystematiek van het moederplan ‘bestemmingsplan De Streek’. Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd. Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen:

Wonen - 1
Voor het plangebied is de bestemming ‘Wonen - 1’ opgenomen. Wonen - 1 omvat de woonbestemming binnen het beschermd dorpsgezicht. Er mogen uitsluitend halfvrijstaande (= twee-onder-een-kap) woningen worden gebouwd. Er wordt voorzien in een bouwvlak met de aanduidingen ‘aantal = 1’ en ‘aantal = 2’ .

Waarde - Archeologie 3
De gemeente Staphorst beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hierdoor is een beeld gekregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart staan de terreinen waar archeologische waarden bekend zijn en waar archeologische waarden

verwacht worden. Voor de AMK terreinen en de archeologische verwachtingsgebieden zijn beleidsadviezen opgesteld.

Binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geldt dat bij ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht
Het plan biedt bovendien de mogelijkheid om nadere eisen te stellen ten aanzien van bebouwing in de omgeving van monumenten. Het is maar beperkt toegestaan verharding aan te brengen voor de voorgevel van een hoofdgebouw. Verder is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor het kappen en/of rooien van singel- of laanbeplanting. In de regels zijn criteria opgenomen waaraan moet worden getoetst.

Waarde - Steeg
Verbreden van de stegen is mogelijk via een omgevingsvergunning. Verder zijn de stegen in tegenstelling tot het vigerende plan als dubbelbestemming opgenomen en op een zodanige wijze bestemd dat de mogelijkheid om deze te verleggen (met een omgevingsvergunning) aanwezig blijft. Dit komt tegemoet aan de wens van de gemeenteraad om flexibiliteit in te bouwen. Het asfalteren van stegen, anders dan het opnieuw asfalteren van bestaande stegen, is niet toegestaan.

**9.3 Bouw regels**
Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

**9.4 Gebruiks regels**
Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruikssmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd

**9.5 Voorwaardelijke verplichtingen**
Betreffende de kwaliteitsimpuls groene omgeving is met voorgenomen ontwikkeling sprake van een basisinspanning. Ten behoeve van dit plan is een erfinrichtingsplan opgesteld. De uitvoering en de instandhouding daarvan is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

# 10. HANDHAAFBAARHEID

**10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels**

Handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is vastgelegd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Ook in de anterieure overeenkomst en bijbehorende bijlagen zijn diverse punten opgenomen waaraan getoetst kan worden, zoals bijvoorbeeld het erfinrichtingsplan.

# BIJLAGEN

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Inventariserend archeologisch onderzoek
- Quickscan natuurwaarden onderzoek
- Watertoets
- Stikstofberekening

# COLOFON


## B+O Stedenbouw B.V.

Arnoud Olie | Architect / Algemeen Directeur

Peter Klaassen | Technisch directie-assistent

Bastiaan Vennink | Stedenbouwkundig ontwerper


LS17703 - De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 459 Rouveen

1 november 2019