Rouveen Zuid - Fase 1

gemeente Staphorst



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Rouveen Zuid - Fase 1

14 juni 2022

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Vigerende planologische situatie 8
1.4 Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan 9
1.5 Opzet bestemmingsplantoelichting 9

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **11**
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Ontstaansgeschiedenis 12
2.3 Hydrologie 13
2.4 Landschaps- en natuurwaarden 14
2.5 Archeologie en cultuurhistorie 16
2.6 Stedenbouwkundige waarden 23

Hoofdstuk 3 Beschrijving nieuwe situatie **25**
3.1 Nieuwe situatie 25
3.2 Beeldkwaliteitseisen 29
3.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing 31
3.4 Toekomstige ontwikkeling 33

Hoofdstuk 4 Beleid **35**
4.1 Rijksbeleid 35
4.2 Provinciaal en regionaal beleid 36
4.3 Gemeentelijk beleid 40
4.4 Conclusie 44

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **45**
5.1 Brandveiligheid 45
5.2 Milieueffectrapportage 45
5.3 Duurzaamheid en klimaat 46
5.4 Bodem 47
5.5 Geluid 48
5.6 Luchtkwaliteit 48
5.7 Geur 49
5.8 Bedrijven en milieuzonering 49
5.9 Externe veiligheid 50
5.10 Water 50
5.11 Klimaatadaptatie 55
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 55
5.13 Flora en fauna 56
5.14 Verkeer 57
5.15 Parkeren 58
5.16 In- en uitritten 58
5.17 Verlichting 58
5.18 Gezondheid 58
5.19 Ladder voor duurzame verstedelijking 58
5.20 Relatie met andere toestemmingsvereisten 60

Hoofdstuk 6 Sociale component **61**
6.1 Sociale veiligheid 61
6.2 Zorg 61
6.3 Maatschappelijke functies 61
6.4 Sociale woningbouw 61

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **63**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 63
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63
7.3 Burgerparticipatie 63
7.4 Inspraak en overleg 64
7.5 Recht van overpad 64
7.6 Kabels en leidingen 64
7.7 Bereikbaarheid 64
7.8 Tijdelijke opslag grond 65

Hoofdstuk 8 Juridische toelichting **67**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de oude Structuurvisie van 2013 en huidige Omgevingsvisie van de gemeente Staphorst is ruimte geboden voor nieuwbouw in de kern Rouveen. Het betreft het uitbreidingsgebied Rouveen - Zuid. Het gebied is opgedeeld in twee fasen. Fase 1 is het oostelijk deel, gelegen tussen de multifunctionele combischool Rouveen (MCR) en de Oude Rijksweg. Het westelijk deel is fase 2, ingeklemd tussen de Stadsweg en de Korte Kerkweg.

Op 12 november 2019 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen over het project Rouveen - Zuid. Daarin constateert men dat er een grote behoefte is aan koopwoningen voor diverse doelgroepen en dat er in Rouveen geen of beperkt kavels beschikbaar zijn. Het college wordt gevraagd een bestemmingsplan op te stellen om woningbouw mogelijk te maken.

Eerste stap om woningbouw mogelijk te maken is het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woonwijk. De wens is voor dit gebied een plan te ontwikkelen dat past bij de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur en het aangrenzende landschap. Tegelijkertijd moet ook rekening gehouden worden met de wensen van de omwonenden van de nieuwe woonwijk, de inwoners van het dorp en de mogelijke toekomstige bewoners. De gemeente heeft een zorgvuldig participatieproces gevolgd om te komen tot het ontwerp voor fase 1 van de nieuwe woonwijk.

De gemeenteraad heeft op 18 januari 2022 het stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid fase 1 vastgesteld. Hierin zijn maximaal 82 woningen opgenomen. Het gaat om 28 vrijstaande woningen, 36 twee-onder-één kap woningen en 18 rijwoningen. Het plan biedt enig flexibiliteit om twee-onder-één kap woningen om te ruilen voor vrijstaande woningen als de markt hierom vraagt. Voorliggend bestemmingsplan is de juridisch planologische uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is in de voorgaande paragraaf en hieronder al weergegeven en betreft fase 1 van de nieuwe woonwijk Rouveen-Zuid. Het gebied is gelegen ten westen van de Oude Rijksweg, en ten oosten van de multifunctionele combischool Rouveen (MCR). Aan de noordkant sluit de wijk aan op de bestaande bebouwing aan de Goudenregenstraat. De zuidgrens loopt parallel aan de Stadsweg. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit plan.



Ligging en fasering Rouveen Zuid

1.3 Vigerende planologische situatie

Op dit moment gelden twee bestemmingsplannen voor het plangebied: het bestemmingsplan 'Veegplan De Streek' en het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied', beide vastgesteld op 9 juli 2019. In de plannen heeft het plangebied een agrarische bestemming (met waarden - landschap) en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Een deel van het plangebied heeft ook de dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht.



Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan 'Veegplan De Streek'



Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied'

1.4 Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

In de geldende bestemmingsplannen is nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Om de realisatie van de nieuwbouwwijk mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.5 Opzet bestemmingsplantoelichting

Het volgende hoofdstuk gaat in op de bestaande situatie van het plangebied, waarin de ontstaansgeschiedenis, hydrologie, landschap, natuur en archeologie en cultuurhistorie worden beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de nieuwe situatie aan de orde met zowel de beeldkwaliteitseisen als de randvoorwaarden. In hoofdstuk 4 komt het relevante beleid van gemeente en hogere overheden aan de orde en in hoofdstuk 5 de omgevingsaspecten (brandveiligheid, milieu, duurzaamheid, bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid, water, klimaatadaptatie, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, verkeer, parkeren, in- en uitritten, verlichting, gezondheid en de ladderonderbouwing). Hoofdstuk 6 vervolgt met de sociale componenten (sociale veiligheid, zorg, maatschappelijke functies en sociale woningbouw). Hoofdstuk 7 betreft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de zaken die hiermee verband houden. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op de juridische aspecten van het bestemmingsplan en hoofdstuk 9 op de handhaafbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

Rouveen is van oudsher een kerkdorp en een typisch voorbeeld van lintbebouwing. Het lint (Oude Rijksweg) heeft een totale lengte van ongeveer 8 km. Het lint begint vanaf Staphorst en eindigt aan de zuidzijde bij De Lichtmis richting de snelweg A28. Aan de noordwestkant (Schipgravenweg en Scholenland) heeft een relatief forse woonuitbreiding plaatsgevonden.

Rouveen heeft op dit moment een inwonertal van ruim 4.100 inwoners en een aantal dorpsvoorzieningen (detailhandel, sport, basisonderwijs, dienstverlenende bedrijven, medische basisvoorzieningen en kerken). De Oude Rijksweg heeft de status van Rijks beschermd dorpsgezicht, wat in de volgende paragrafen nader aan de orde komt.



Karakteristieke oorspronkelijke boerderij aan de Oude Rijksweg



Zicht vanaf de Oude Rijksweg

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het dorp. Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden (weide), met aan de oostkant de (historische) bebouwing van de Oude Rijksweg en aan de noordzijde nieuwere woonbebouwing aan de Goudenregenstraat. Langs de Oude Rijksweg is hier en daar een bedrijf tussen de oorspronkelijke boerderijen gesitueerd. De voormalige boerderijen hebben nu met name een woonfunctie.

Het plangebied is open, met langs de wegen en de aanliggende historische erven opgaande laanbeplanting. Het gebied heeft een opstrekkende verkaveling met bijbehorend fijnmazig slotenpatroon. Aan de westkant is de Multifunctionele combischool Rouveen (MCR) met een forse waterpartij gesitueerd.

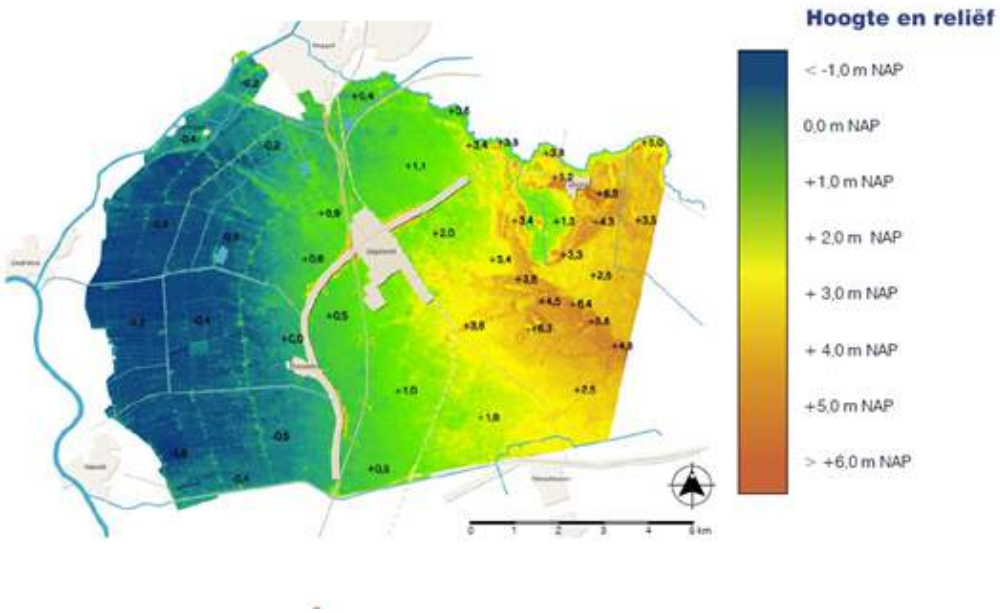
2.2 Ontstaansgeschiedenis

Oorspronkelijk lag de kern Rouveen westelijker dan tegenwoordig. Als gevolg van veenafgraving, de inklinkende veenbodem en de daardoor drassige bodem trokken de bewoners naar hoger gelegen streken. Door de doorgaande vervening bij Rouveen raakte het dorp steeds verder verwijderd van het Zwartewaterklooster. Daarom kreeg het klooster in 1282 toestemming om een kerk te stichten in Rouveen. De kerk verrees aan het tegenwoordige Scholenland. Doordat de vervening ook in de jaren hierna nog door ging, is het dorp nog tweemaal verplaatst in oostelijke richting. In de paragraaf betreffende cultuurhistorie wordt uitgebreid ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Rouveen.



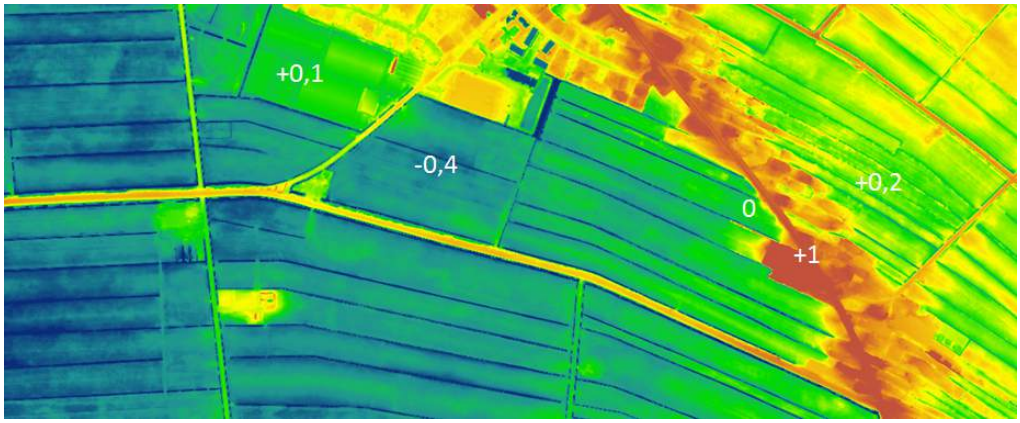
Foto uit het westen waarbij de kerk in Rouveen zichtbaar is met het slagenlandschap met bijbehorend slotenpatroon

2.3 Hydrologie



Gemeente Staphorst op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)

Op vorenstaande kaart wordt duidelijk dat Rouveen (en dan met name de westkant) lager gelegen is. Aan de westkant is een gedetailleerd slotenpatroon ten behoeve van de afwatering vanaf de oostzijde aanwezig. Dit is eveneens zichtbaar op onderstaande kaart. Het plangebied kent een ligging van 0 m tot -0,4 m onder NAP.



Situering van het plangebied binnen het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)

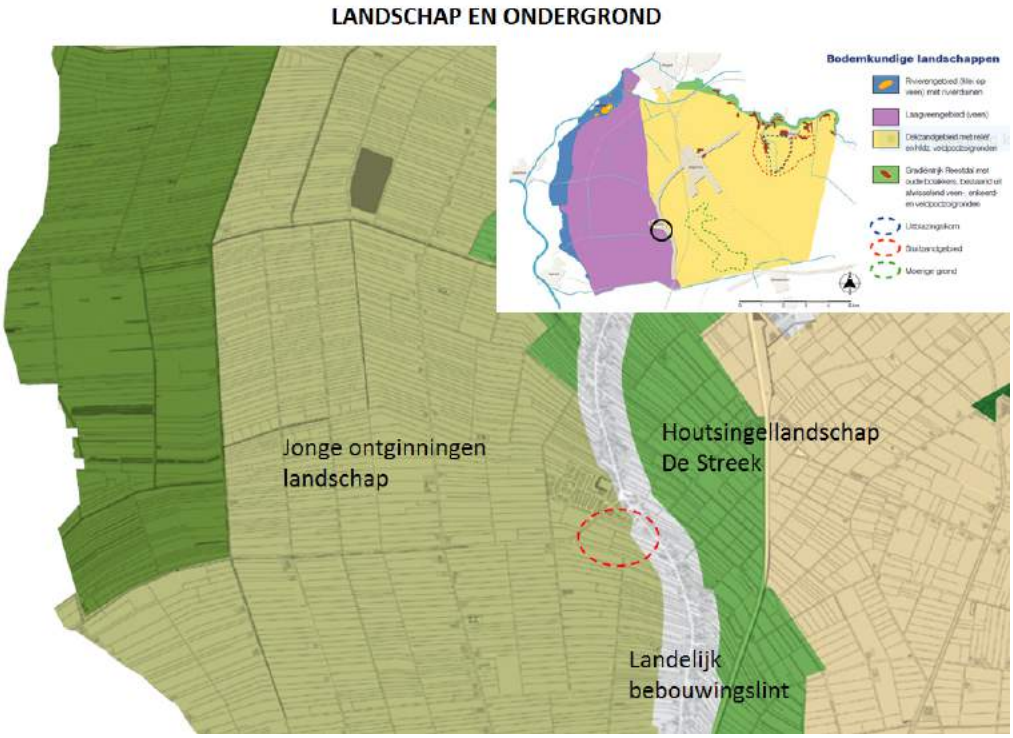
In de waterparagraaf wordt nader ingegaan op het watersysteem en bijbehorend kaartmateriaal met een duiding van de waterstanden. Hier wordt kortheidshalve naar verwezen.



Fijnmazig slotenpatroon richting het plangebied

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied ligt op een scheiding van twee landschapstypen. Dat zijn het open slagenlandschap aan de westkant (jonge ontginningen/laagveen) en het houtsingellandschap ter hoogte van de Oude Rijksweg aan de oostkant (dekzandgebied). Hieronder zijn de kenmerken van beide landschapstypen weergegeven. Deze zijn zichtbaar in en rondom het plangebied.



Situering van het plangebied binnen Landschapsplan Staphorst. Het plangebied is de rode omlijnde cirkel

Open slagenlandschap	Houtsingellandschap De Streek	
		**karakteristiek**
- typisch slagenlandschap met karakteristieke knikken in de verkaveling, soms duidend op voormalige ontginningsassen - veel sloten - veel moderne lintbebouwing, ook "landelijk wonen" - open en grootschalig, maar ook tamelijk veel restanten van oude beplantingsstructuren (ook opschot) - hoofdzakelijk agrarisch	- tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels - elzensingels - eikenlanen - viaducten over A28 in het groen - steeds meer elzensingels verdwijnen - karakteristiek onderscheid tussen houtsingellandschap bij Staphorst en bij Rouveen	
- zeer langgerekte lintbebouwing met veel grote moderne erven op tamelijk grote onderlinge afstand	- unieke lintbebouwing van Staphorst-Rouveen met meerdere boederijen achter elkaar	**bebouwing**
- beplanting langs wegen en bij aantal erven, maar veel erven met tamelijk weinig erfbeplanting - eendenkooien en pest- en geriefhoutbosjes - veel restanten landschappelijke beplantingen - natuur langs Dedemsvaart - sortiment: es, witte abeel (langs enkele wegen), els	- elzensingels (één rij) op perceelsgrenzen - laanbeplanting van eik langs wegen - rijke erfbeplanting met solitaire kastanje en/of beuk - sortiment: omgeving Rouveen vooral els, omgeving Staphorst ook eik	**beplanting**
rationele slagenverkaveling met enkele knikken	smalle percelering, tamelijk langgerekt, soms met knikken zoals in het open slagenlandschap	**verkaveling**
veen	overgang zand - veen (veldpodzolgronden en gooreerdgronden)	**bodem**
hoofdzakelijk grasland	hoofdzakelijk grasland	**bodemgebruik**
(relatief) grote mate van openheid	kleinschalig halfopen landschap, bestaande uit kleine langgerekte kamers	**maat van de ruimte**
nagenoeg vlak, enkele kerkheuvels	nagenoeg vlak	**reliëf**
- rationeel recht en grofmazig	- rationeel blokvormig wegenpatroon - grote infrastructuur A28 en spoor doorsnijden landschap	**wegenpatroon**
- rationeel recht met enkele knikken - systeem van vaarten en sloten - zandwinningsplassen	- weinig sloten	**waterpatroon**
- landschap: hoog, aandacht voor inpassing grote schuren noodzakelijk - bebouwing: wisselende kwaliteit	- landschap: zeer hoog - bebouwing: (veelal) zeer hoog, typisch kleurgebruik (groen en blauw)	**beeldkwaliteit**
- landbouw (zowel invloedsfeer als belang)	- gemeente - eigenaren (particulier en agrarisch, huiskavels) - landbouw (kavels achter huiskavels)	**invloedsferen / spanningsvelden**

Kenmerken landschapstypen

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

ARCHEOLOGIE

Uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente blijkt dat het plangebied in Rouveen een middelhoge verwachting te heeft. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het plangebied weergeven. Omdat er sprake is van verstoringen en een grootschalige ontwikkeling, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Zie hiervoor ook de desbetreffende paragraaf over archeologie met bijbehorend onderzoek.



Situering van het plangebied binnen de archeologische beleidskaart gemeente Staphorst

CULTUURHISTORIE

In de vorige paragraaf 2.2 is kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en Rouveen. Vanwege de grote cultuurhistorische waarden van het gebied (Staphorst en Rouveen) wordt dit hieronder nader en uitgebreider beschreven.

Het plangebied ligt aan de Oude Rijksweg, welke is aangewezen als Rijks beschermd dorpsgezicht. Voor het gebied van het beschermde dorpsgezicht geldt een afzonderlijk bestemmingsplan. Het lint De Streek 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.

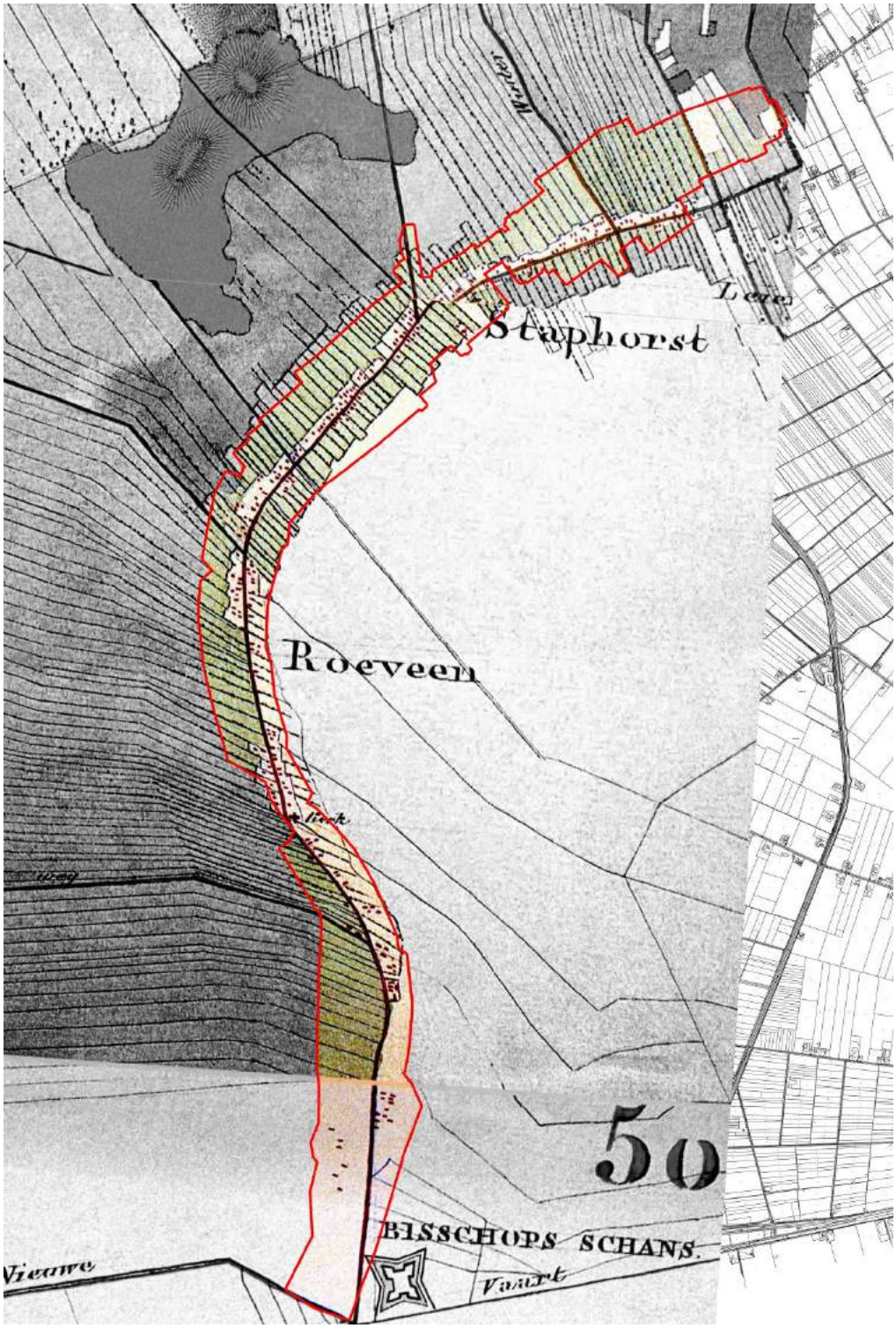
Waar nu Staphorst en Rouveen zijn gesitueerd, lag in de vroege middeleeuwen een meters dik hoogveenpakket. Dit veen wordt aan de west- en noordzijde begrensd door de beekdalen van de Gene (nu: Zwarte water), de Sethe (nu: Meppeler diep) en de Reest. Het veenpakket neemt in oostelijke richting in dikte 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. Deze slagen werden opgedeeld in ontginningshoeven met een vaste breedte. 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.

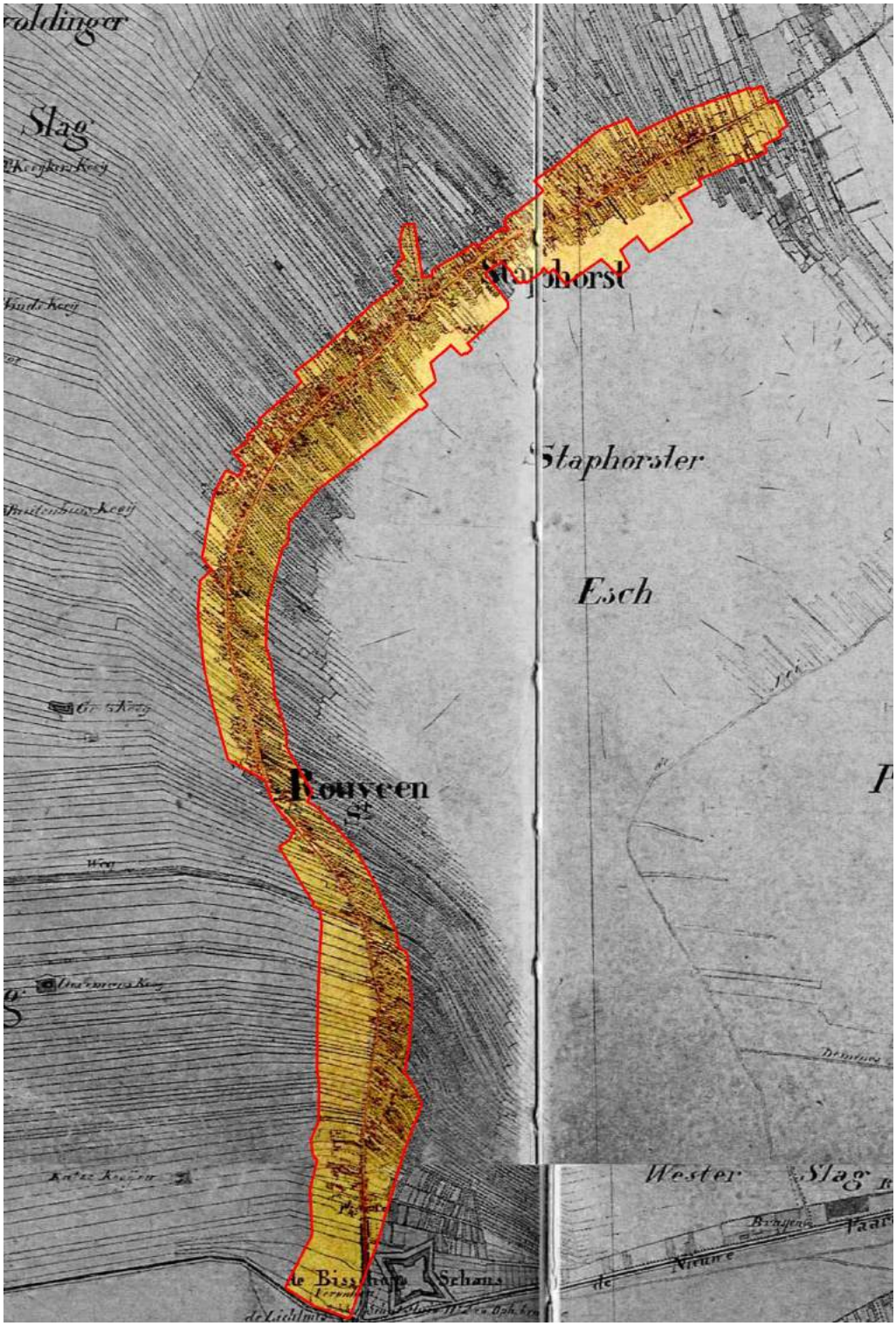
In eerste instantie ontwikkelden de slagen zich onafhankelijk van elkaar. In de 17e en 18e eeuw werd het gebruikelijk om, bij overlijden van de vader, het perceel grond te verdelen tussen de zoons. Dit opdelen gebeurde in de breedte langs de Oude Rijksweg zodat de goede en slechtere grond eerlijk werd verdeeld. Langs de Oude Rijksweg zijn hierdoor de kenmerkende smalle en diepe kavels ontstaan. Ook achtte men het na verloop van tijd 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' aangelegd.

In de 19e eeuw nam de bevolking in Rouveen toe, waardoor er meer boerderijen nodig waren. Vanwege het ruimtegebrek langs de Oude Rijksweg werden de nieuwe boerderijen achter elkaar geplaatst, waardoor de huidige stegenstructuur is ontstaan. Hierbij zijn meerdere boerderijen achter elkaar geplaatst parallel aan de oorspronkelijke sloten. De boerderijen verspringen ten opzicht van elkaar, waardoor ze allemaal zoveel mogelijk zicht op de weg houden.

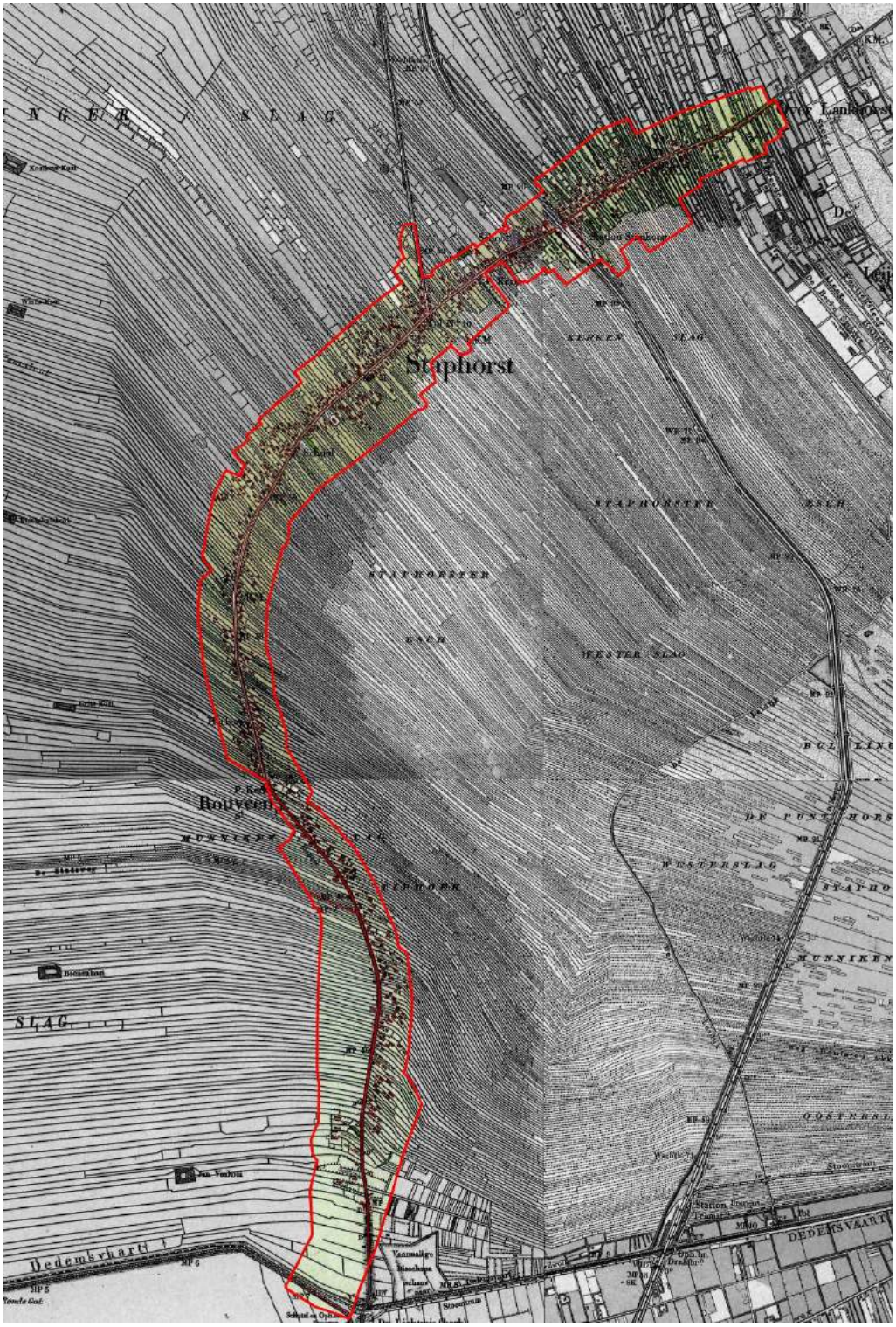
Voor een beeld van de ontginningsontwikkeling na 1800 wordt verwezen naar de historische kaarten.



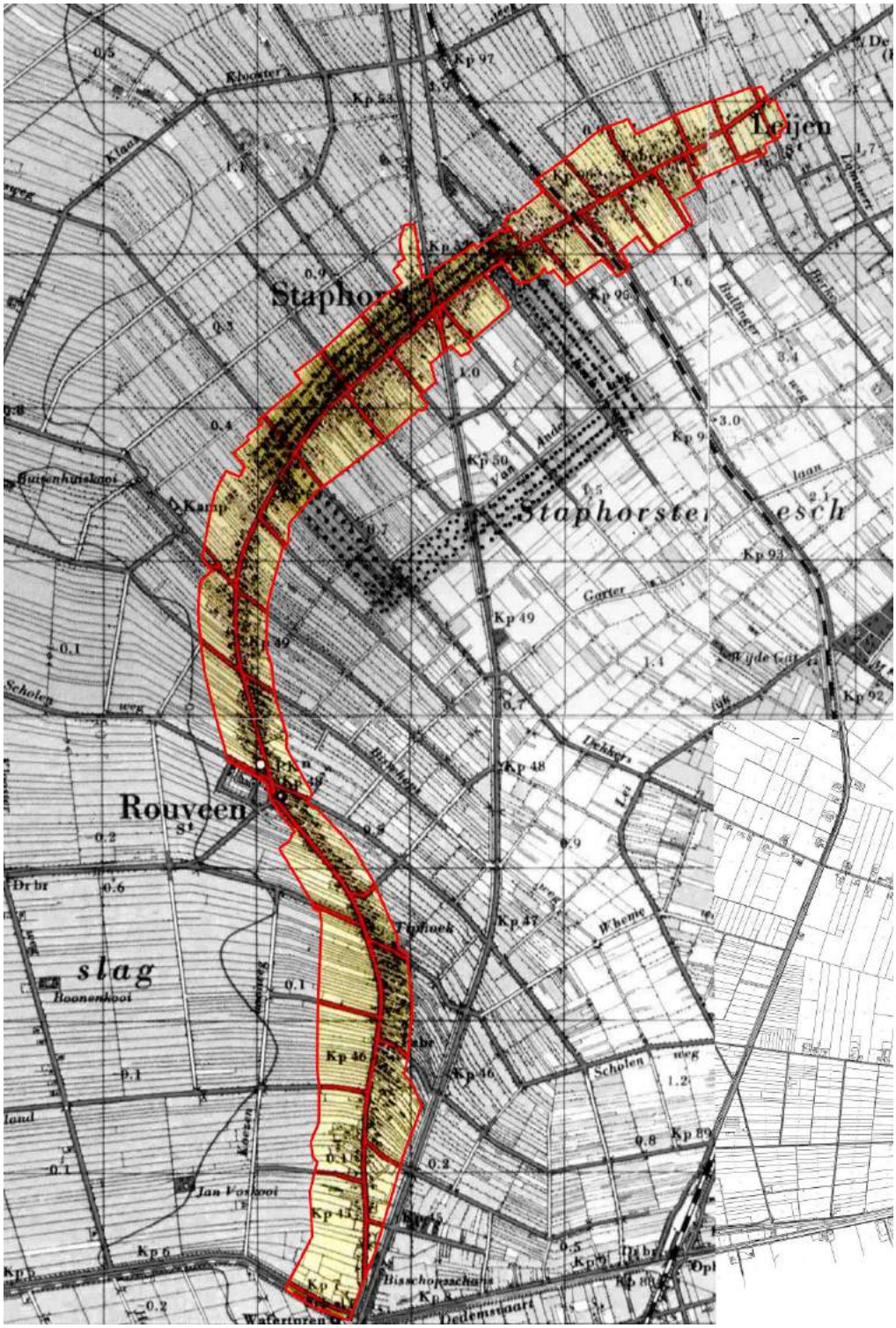
Historische topografische kaart 1818-1829



Historische topografische kaart 1855



Historische topografische kaart 1905



Historische topografische kaart 1955

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.

De belangrijkste structurele kenmerken van De Streek zijn dus gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallelle langgerekte perceelsgrenzen met een enigszins gebogen, enkele kilometers lange bebouwingsas (Oude Rijksweg). Hierdoor voegen de ontsluitingswegen naar het achterliggende agrarische gebied zich in deze ruimtelijke hoofdstructuur. De lintbebouwing, waarbij boerderijen vlak naast en achter elkaar aan de bebouwingsas liggen in de richting van de percelering is daarbij eveneens een belangrijke karakteristiek. Aangrenzende erven worden ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg (stegen). De hoge beeldkwaliteit van de agrarische bebouwing, waaronder meer dan 300 beschermde monumenten levert een belangrijke bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van De Streek. Het ruimtelijk beeld wordt behalve door de bebouwing in de belangrijke mate bepaald door de erfbeplanting en de houtsingels op de perceelsgrenzen tussen en direct achter de bebouwing waardoor een ruimtelijke beslotenheid is ontstaan die waar het bebouwingslint plaatselijk transparant of onderbroken is, markante contrasten oplevert met het open agrarisch gebied. In de kern Rouveen en Staphorst is de historische samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg.

Het beschermingsbelang is gelegen in het unieke karakter van Staphorst en Rouveen als een zeer langgerekt streekdorp met en duidelijk herkenbare historische ruimtelijke structuur en een karakteristiek bebouwingsbeeld. Opmerkelijk is het verschil in situering van de bebouwing ten opzicht van de Oude Rijksweg. Zoals aangegeven, staat in Rouveen de bebouwing schuin aan de weg en in Staphorst staat de bebouwing haaks op de weg. De scheiding is de Dekkersweg die vanouds de grens vormt tussen de oude dorpsgebieden.

De meeste zijwegen (stegen) zijn vrij smal en vormen vrijwel geen onderbreking met de bebouwing. Een doorbreking van de historische structuur is ontstaan door de verbreding van de snelweg en de aanleg van een viaduct.

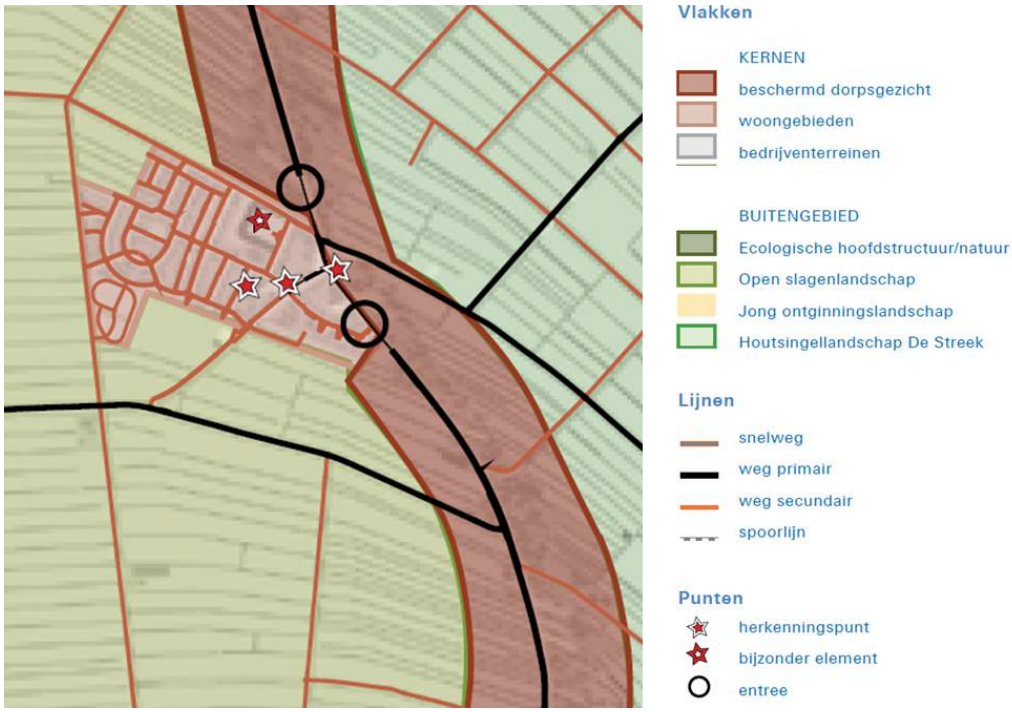
De bebouwing aan de Gemeenteweg bestaat in de dorpskern van Staphorst tussen het viaduct en het spoor uit niet agrarische bebouwing uit de twintigste eeuw afgewisseld met karakteristiek agrarische bebouwing. De laatste jaren heeft Staphorst meer een centrumfunctie gekregen en is het winkelapparaat uitgebreid. In het dorp Staphorst is er sprake van een behoorlijke verdichting van bebouwing door de achtergelegen woonwijken, waardoor het zicht op het achtergelegen gebied grotendeels is verdwenen. In Rouveen is er minder sprake van een dergelijke verdichting.

Ook in De Streek is sprake van een afnemende agrarische functie. Veel boeren hebben de laatste jaren gekozen voor bedrijfsbeëindiging of verplaatsing naar het buitengebied, met als gevolg boerderijen die hun functie verloren aan De Streek. Om de leegstand en verval tegen te gaan, worden de boerderijen op dit moment veelal gesplitst in meerdere wooneenheden. Op deze manier blijft het beeld van Staphorst intact. Daarnaast komen in De Streek veel verschillende functies voor, zoals maatschappelijke functies, opslag, detailhandel(centrum) en overige bedrijvigheid.

De Streek kent een zeer groot aantal monumentale en karakteristieke panden waarvan er bijna 300 als rijksmonument zijn aangemerkt. Deze bevinden zich niet in het plangebied.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Hieronder zijn de waarden van het plangebied en haar omgeving weergegeven, waarbij gestart is met de stedenbouwkundige context van het gebied en haar omgeving, gebaseerd op de gebiedsanalyse zoals beschreven in de vorige paragrafen. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied en omgeving. De waarden zoals beschreven in voorgaande paragrafen en verbeeld op beide kaarten hebben input gevormd voor het ontwerp van de nieuwbouwlocatie. Dit komt nader aan de orde in paragraaf 3.3 (ruimtelijke en landschappelijke inpassing).



Analyse stedenbouwkundige waarden Rouveen en omgeving



Analyse stedenbouwkundige waarden plangebied en omgeving

Hoofdstuk 3 Beschrijving nieuwe situatie

3.1 Nieuwe situatie

De gemeenteraad heeft op 18 januari 2022 het stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid fase 1 vastgesteld. Hierin zijn maximaal 82 woningen opgenomen. Het gaat om 28 vrijstaande woningen, 36 twee-onder-één kap woningen en 18 rijwoningen. Het plan biedt enig flexibiliteit om twee-onder-één kap woningen om te ruilen voor vrijstaande woningen als de markt hierom vraagt. Een uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan is opgenomen in bijlage 2. Hieronder volgt een beschrijving van de hoofdpunten.

3.1.1 Ontwerp

Het ontwerp gaat uit van de inpassing van een brede, lange zichtlijn vanaf de Oude Rijksweg en een nauwkeurige afstemming op de verkavelingsstructuur (lange lijnen en hoekverdraaiing). Belangrijk onderdeel van het ontwerp is de inpassing van een volledige kavellijn/sloot tussen de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg. Deze lijn loopt vanaf de bestaande boomsingel ten noorden van Oude Rijksweg 464B, via de middenassen de sloot/nieuwe toegangsweg ten zuiden van de school. Deze maakt de verkavelingsstructuur (met hoekverdraaiingen) zichtbaar.



Stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid fase 1

3.1.2 Duurzaamheid en klimaat

In het ontwerp van de nieuwe woonwijk is aandacht voor duurzaamheid en klimaat. Ten eerste is, in afstemming met het waterschap, voldoende wateroppervlak opgenomen. De waterpartij nabij de Multifunctionele Combischool Rouveen (MCR) en het slotenpatroon voorziet in voldoende waterberging bij hevige regenval en voldoende wateropslag om verdroging te voorkomen in warme droge perioden. De combinatie van groen, bomen en water geeft verkoeling in de buurt en draagt daarmee bij aan het voorkomen van hittestress. Meer informatie over het water staat in paragraaf 5.10.

Ten tweede is aandacht voor een gezonde en veilige leefomgeving. De woonwijk heeft een groen karakter, en er zijn veel wandelmogelijkheden. Verder is er, over de waterpartij, een verbinding gemaakt met de wandel-/fietsroute tussen de Goudenregenstraat en het Seringenhof / de MCR. In het groen is op drie plekken ruimte voor spelen en ontmoeten.

Bij de inrichting van de groene openbare ruimtes is ten derde aandacht voor biodiversiteit. Ook de toekomstige bewoners worden gestimuleerd om bouwkundige maatregelen te treffen om daarmee bij te

dragen aan de biodiversiteit. Verder is bij de oriëntatie van de woningen rekening gehouden met mogelijkheden voor zonne-energie. Tot slot is gasloos bouwen voor de nieuwe bewoners verplicht en is de BENG norm van toepassing. Dat betekent dat de huidige wetgeving er voor zorgt dat nieuwbouw woningen duurzaam gebouwd worden.

3.1.3 Verkeer en parkeren

De nieuwe woonwijk wordt met een nieuwe weg ontsloten op de Korte Kerkweg en de Oude Rijksweg. Hierdoor is in geval van calamiteiten altijd sprake van vluchtweg/toegang voor hulpdiensten en wordt ook het autoverkeer gespreid. De nieuwe aansluitingen zijn zo gekozen dat er een herkenbaar begin van het dorp ontstaat en worden dusdanig vormgegeven dat voor alle weggebruikers een verkeersveilige situatie ontstaat. De vormgeving van de wegen in de nieuwe woonwijk is dusdanig dat hoge snelheden zoveel mogelijk worden voorkomen. Er is gekozen voor een 'zigzaggende' hoofdroute met daaraan doodlopende woonpaden. De doodlopende wegen zijn wel toegankelijk voor hulpdiensten en afval inzameling, door opklapbare paaltjes. Ook fietsers en wandelaars kunnen in alle gevallen de doorgaande lijnen volgen. Waar nodig worden snelheidsremmende maatregelen ingepast.

In het plan is ook veel ruimte voor wandelen. Langs de randen zijn struinpaden ingepast en er is, over de waterpartij, een verbinding gemaakt met de wandel-/fietsroute tussen de Goudenregenstraat en het Seringenhof / de Multifunctionele Combischool Rouveen.

Het aantal parkeerplekken in de nieuwe woonwijk Rouveen fase 1 voldoet aan de 'Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst', zie paragraaf 5.15.

3.1.4 Woonkavels

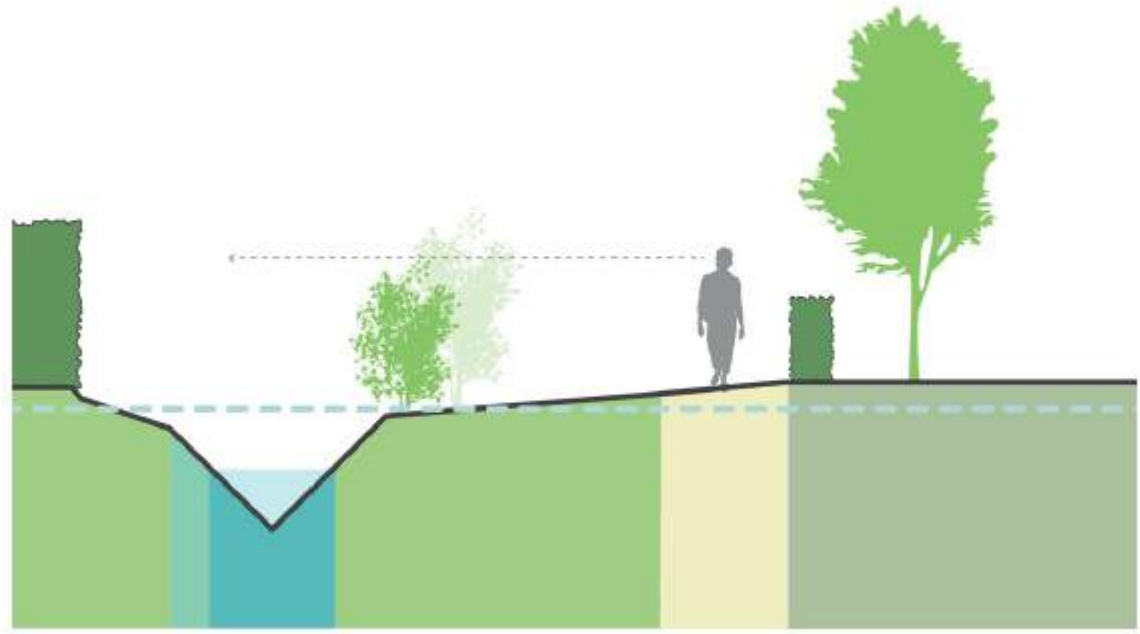
In het plangebied komen maximaal 82 woningen. Het gaat om 28 vrijstaande woningen, 36 twee-onder-één kap woningen en 18 rijwoningen.

Nieuwe erven aan de Oude Rijksweg

Aan de Oude Rijksweg worden in het beschermde dorpsgezicht twee nieuwe erven met ieder een eigentijds vormgegeven woonboerderij en woonschuur ingepast. De overgang van de nieuwe en bestaande erven naar de nieuwe woonbuurt is vormgeven met een informele groene zone.

Noordrand

De nieuwe woonkavels zijn van de bestaande woonkavels aan de Goudenregenstraat gescheiden door een 10 meter groenblauwe zone met wandelroute (zie 'Principeprofiel 2. Het lange veld'). Op verzoek van de direct aanwonenden wordt de bestaande sloot (indien technisch uitvoerbaar) zodanig aangepast dat het eigendom en beheer van de sloot volledig bij de gemeente ligt. Een forse haag en leilinden in de achtertuinen van de nieuw woningen geven privacy. De huidige bewoners van de Goudenregenstraat voorzien zelf in een nieuwe perceelsafscheiding. Aandachtspunt bij de uitvoering is ophoging van de bestaande percelen.

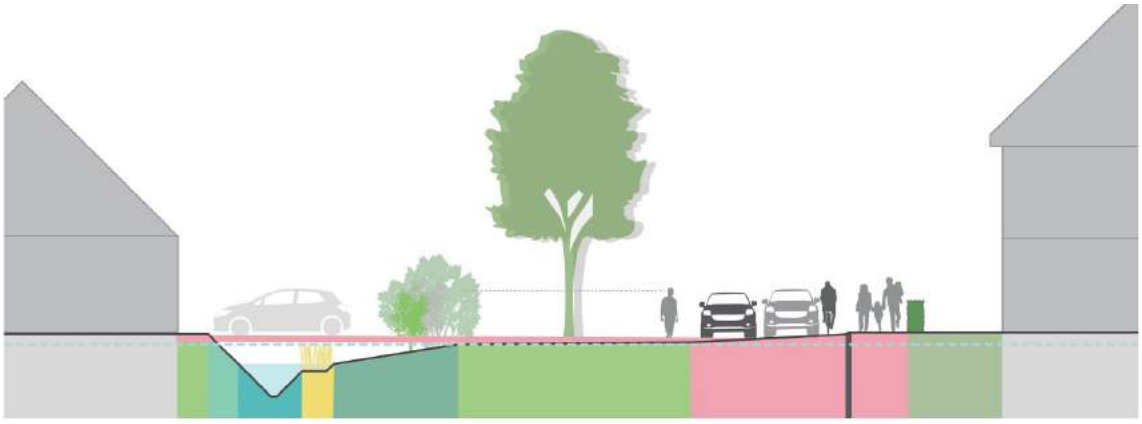


Principeprofiel 1 Noordrand (ontwerp is indicatief)

In de noordrand grenzen de nieuwe woningen met de voorgevel aan de openbare ruimte. Dit geeft meer afstand tussen de bestaande nieuwe woningen en tegelijkertijd ontstaat er ook een bijzonder woonmilieu. In de noordrand komen (geschakelde) vrijstaande woningen en/of twee-ondereen-kapwoningen met een hoofdvorm van maximaal één bouwlaag met een kap. De bestaande bewoners krijgen op deze manier een beperkt aantal nieuwe buren.

Het lange veld

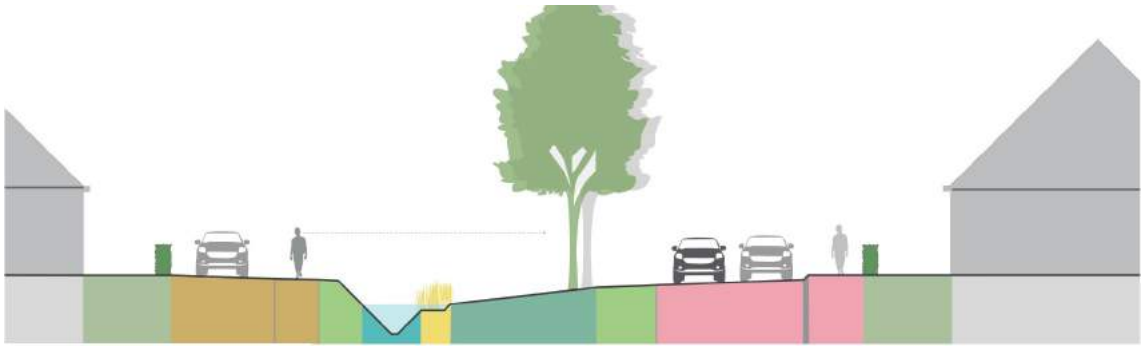
Vanaf de Oude Rijksweg is een brede zichtlijn ingepast vanaf de weg naar de school (zie 'Principeprofiel 2. Het lange veld'). Dit profiel zorgt voor een ruimte afstand tot de bestaande woningen. Doordat de nieuwe woningen aan een voor auto's doodlopend woonpad liggen, wordt overlast door autoverkeer voor de bestaande bewoners voorkomen. De oevers van de sloot en de berm worden ingericht met bomen en groepjes onderbeplanting in de vorm van struiken. Deze beplanting geeft structuur, maar biedt de bestaande bewoners ook privacy. Haaks op het lange veld is in noord-zuidlijn sprake van een zichtlijn het gebied in.



Principeprofiel 2. Het lange veld (ontwerp is indicatief)

Middenas

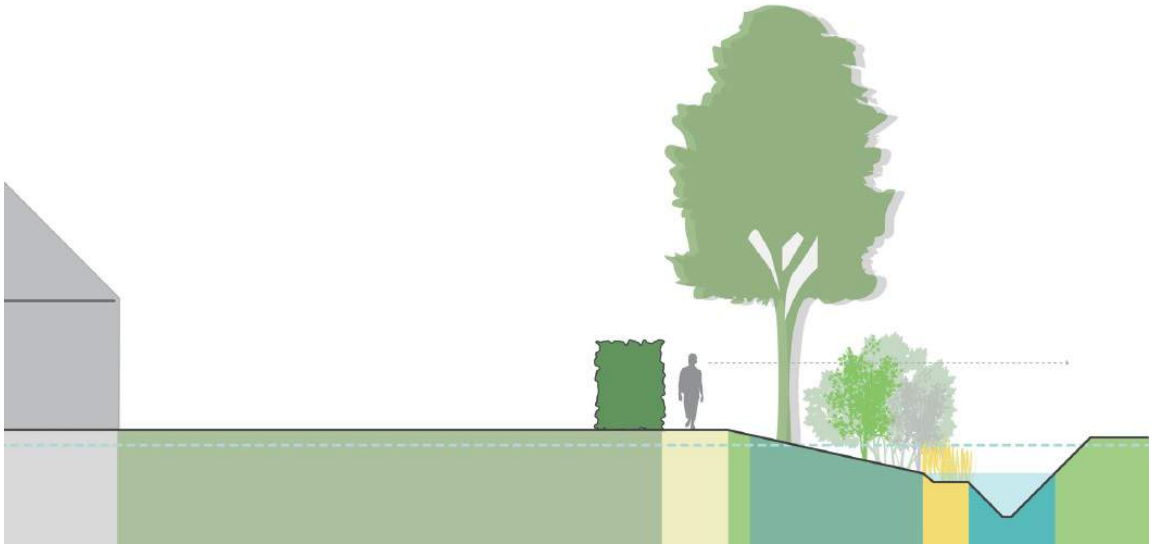
In het hart van het woongebied komt een lange, deels bestaande, sloot tussen de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg. Deze lange sloot (structuurlijn) maakt de structuur van het landschap zichtbaar in de nieuwe woonbuurt (zie 'Principeprofiel 3. Middenas'). Aan beide kanten van de sloot ligt een ontsluitingsweg, om de sloot (structuurlijn) zo min mogelijk te doorbreken. Met een nieuwe bomenrij wordt de structuurlijn aangezet. De sloot wordt aan de zuidzijde voorzien van een natuurvriendelijke oever.



Principeprofiel 3. Middenas (ontwerp is indicatief)

Zuidrand

De zuidelijke rand van het nieuwe woongebied wordt groen vormgegeven, waarbij tegelijkertijd ruimte wordt geboden voor een wandelpad en waterberging (zie 'Principeprofiel 4. Zuidrand'). De bestaande sloot wordt voorzien van een flauw hellend talud waarbij veel ruimte is voor waterberging. Struikgroepen en enkele bomen geven een groen karakter en bieden afscherming van een deel van de nieuwe bebouwing.



Principeprofiel 4. Zuidrand (ontwerp is indicatief)

Fase 2

Voor fase 2 is een mogelijke hoofdstructuur weergegeven die aansluit op het ontwerpprincipe van fase 1. Het gebied zal mogelijk met meer water- en riet vormgegeven worden omdat dit gebied iets lager ligt dan fase 1. Een meer 'veenachtig' karakter ligt (in ieder geval langs de Korte Kerkweg) voor de hand. Langs de Stadsweg zal de beplantingsstrook waarschijnlijk robuuster worden vormgegeven. De ecologische waarde van deze strook kan op deze wijze worden vergroot, terwijl tegelijkertijd wordt voorzien in een stevige inpassing van fase 2. De aansluiting op de Stadsweg, met zichtlijn op de kerk is onderdeel van de fase 2.

3.2 Beeldkwaliteitseisen

3.2.1 Beeldkwaliteitskader

De locatie Rouveen Zuid ligt in landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied. De randen van de nieuwe woonwijk zijn goed zichtbaar vanuit het open landschap. Een deel van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid fase 1 ligt zelfs in het beschermd dorpsgezicht 'De Streek'. Door de openheid is de zuidrand van de nieuwe woonwijk verder ook zichtbaar in combinatie met het beschermd dorpsgezicht. Gezien het voorgaande moet een goede inpassing en het voorkomen van een onevenredige aantasting van het beschermd gezicht worden geborgd. Hierom zijn de visievorming voor het stedenbouwkundig plan en het uitwerken van het beeldkwaliteitskader vanaf het begin gelijktijdig opgepakt. Door deze werkwijze ontstaat een optimale samenhang tussen de waardevolle omgeving en de nieuwe woonwijk. De gemeenteraad heeft op 18 januari 2022 het 'Beeldkwaliteitskader woningbouw Rouveen Zuid fase 1' vastgesteld. Het vastgestelde beeldkwaliteitskader is opgenomen in bijlage 5. Het beeldkwaliteitskader is, tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan, verder uitgewerkt tot een beeldkwaliteitsplan.

3.2.2 Beeldkwaliteitsplan Rouveen Zuid - Fase 1

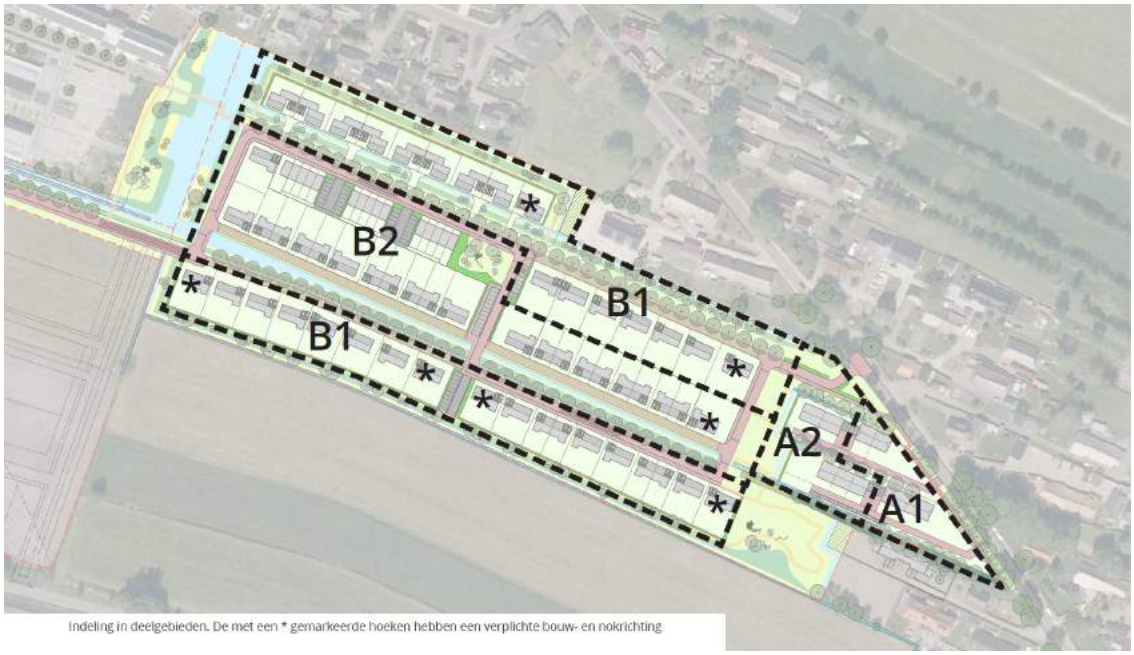
In het beeldkwaliteitsplan 'Rouveen Zuid - Fase 1' staan de randvoorwaarden voor de beoogde en gewenste kwaliteit van de nieuwe woningen in de eerste fase van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid. De nieuwe woningen moeten worden ontworpen op basis van deze beeldkwaliteitsrichtlijnen. Het beeldkwaliteitsplan geeft de omgeving en de toekomstige bewoners vooraf duidelijkheid en zekerheid over het gewenste bebouwingsbeeld in Rouveen Zuid - Fase 1. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toevoeging op de Welstandsnota. Bouwplannen worden door de Dorpsbouwmeester beoordeeld en getoetst aan de hand van de beeldkwaliteitsrichtlijnen.

Tevens bevat het beeldkwaliteitsplan een aantal aanbevelingen ten aanzien van duurzaamheid. De gemeente Staphorst heeft de ambitie om een blijvend duurzame en klimaat adaptieve wijk te realiseren. De gemeente draagt hierin haar steentje bij. Maar ook de ontwerpers, bouwers en bewoners van de nieuwe woningen kunnen hieraan bijdragen. Zij kunnen mede de voorwaarden creëren voor een hoge levenskwaliteit voor mens en natuur, voor nu en voor later. Het beeldkwaliteitsplan geeft inspiratie en beschrijft diverse aanbevelingen.

Deelgebieden

In het beeldkwaliteitsplan zijn op basis van de ligging in het gebied en de kenmerken van het stedenbouwkundig plan twee deelgebieden onderscheiden.

A. Nieuwe erven in De Streek
    A1. Woonboerderijen
    A2. Woonschuren
B. Het woongebied
    B1. Randen van het woongebied
    B2. Hart van het woongebied



Indeling in deelgebieden

Per deelgebied gelden gebiedsgerichte beeldkwaliteitsrichtlijnen. De vormgeving van de woningen wordt afgestemd op het beschermd dorpsgezicht, of reageert hierop. De bestaande boerderijen en schuren aan de Oude Rijksweg vormen de inspiratiebron voor de schaal, de vormgeving en/of het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing. Ook is het kleur- en materiaalgebruik geïnspireerd op de ligging in/aan het slagenlandschap. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 6. Hieronder volgt per deelgebied een korte samenvatting.

Deelgebied A

Deelgebied A omvat twee nieuwe erven aan de Oude Rijksweg. De ligging in het lint van de Oude Rijksweg (beschermd dorpsgezicht) vraagt maatwerk. Een goede aanhechting in de bestaande bebouwingsstructuur is het uitgangspunt. Per erf worden daarom een eigentijds vormgegeven woonboerderij (A1) en een woonschuur (A2) ingepast.

Voor het kleur- en materiaalgebruik van de woonboerderijen wordt ingezet op een 'bescheiden' versie van het traditioneel beeld. Hieraan wordt vormgegeven door het wit voor de kozijnen, boeidelen, etc. te vervangen door middentoon tot donkere grijstinten of 'houtkleur'. Wit mag op sommige plekken wel als ondergeschikt accent worden ingezet. Voor het overige zijn de traditionele materialen en kleuren uitgangspunt. Voor de schuren wordt ingezet op eenvoud en ondergeschiktheid. Donker of vergrijzend hout voor de gevels, een donkere dakbedekking en middentoon tot donkere grijstinten voor de overige onderdelen bepalen het beeld.

Deelgebied B

Deelgebied B is het woongebied. Dit gebied kent een onderscheid in de randen van het woongebied (B1) en het hart van het woongebied (B2). De verschillen tussen de gebieden betreffen de maatvoering, de woningtypologieën en de mate van expressie.

De ligging aan de randen (B1) stelt specifieke eisen aan de maatvoering. De randen van het woongebied zijn zichtbaar vanuit het open landschap (Stadsweg) of vormen de overgang naar de bestaande, lage woningen of bestaande erven/stegen. Door de openheid is de zuidrand ook zichtbaar in combinatie met het beschermde dorpsgezicht. Een hoofdvorm van maximaal één bouwlaag met een kap is het uitgangspunt. In dit gebied zijn bovendien alleen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen mogelijk.

Het hart van het woongebied (B2) valt minder op vanuit het beschermde dorpsgezicht en is niet direct zichtbaar vanuit het open landschap. Daarnaast is er geen relatie is met bestaande (lagere) woningen. De woningen mogen daarom hoger zijn met een hoofdvorm van maximaal twee bouwlagen met een kap. Ook zijn rijwoningen in dit gebied mogelijk. Voor de rijwoningen zijn specifieke randvoorwaarden opgesteld die gericht zijn op visuele schaalverkleining, waardoor een groot contrast met de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen wordt voorkomen. Woningen met een lage goot aan de straatzijde hebben bij voorkeur een verspringende gootlijn of een aanbouw met een hoge gootlijn om een te groot contrast met hogere bouwvolumes te voorkomen. Vanwege de ligging in en aan het beschermde dorpsgezicht is een ingetogen vormgeving het uitgangspunt voor de woningen in deelgebied B. Eigentijdse woningen in baksteen en hout (schuurwoningen) of combinatie daarvan zijn mogelijk. In het hart (B2) is er meer ruimte voor expressie dan in de randen (B1).

Voor het kleur- en materiaalgebruik in gebied B is gekozen voor een balans tussen afstemming en ondergeschiktheid. Het kleur- en materiaalgebruik is in de basis afgestemd op het streekeigen palet. Er zijn daarbij aanvullingen gemaakt die gericht zijn op ondergeschiktheid ten opzichte van de bebouwing in het lint en de landschappelijke ligging. Donkere gevelstenen en andersoortige donkere dakbedekkingen zijn daarom bijvoorbeeld ook mogelijk. Het wit voor de kozijnen, boeidelen, etc. wordt ook in dit gebied vervangen door middentoon tot donkere grijstinten. Kleuraccenten en het gebruik van witte elementen zijn mogelijk, maar zeer ondergeschikt in het beeld. Deelgebied B2 heeft de minste sterke relatie met het lint van de Oude Rijksweg en het open landschap. Om deze reden is in dit gebied meer vrijheid in het ontwerp van de woningen mogelijk.

3.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Plangebied en omgeving
Op basis van de ruimtelijke analyse zijn de belangrijkste ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied weergegeven. Deze zijn:

- het beschermde dorpsgezicht van de Oude Rijksweg (samenhang erven, opstrekkende verkaveling met lange lijnen en hoekverdraaiingen en zichtlijnen op het landschap);
- het contrast tussen het open slagenlandschap en het besloten slagenlandschap, met de Oude Rijksweg als heldere grenslijn daartussen;
- de ruimtelijke structuur van het open slagenlandschap (laagveenontginning);
- de zichtlijn op de kerk vanaf de Stadsweg;
- de bos-/boomsingel langs de Stadsweg en de laanbeplanting langs de Korte Kerkweg;
- de nabijheid van voorzieningen (sport, school, kerk en centrum), waarbij het fietspad van de school naar de Goudenregenstraat kansen biedt voor een goede verbinding;
- het aanwezige (subtiele) hoogteverschil.

Bebouwingslint
Het bebouwingslint van de Oude Rijksweg is beschermd dorpsgezicht. Het is belangrijk dat fase 1 zorgvuldig aansluit op deze cultuurhistorische waardevolle structuur. De belangrijkste ruimtelijke aspecten om rekening mee te houden zijn:

- de structuur van stegen waarbij boerderijen achter elkaar zijn gebouwd;
- de stegen kennen een sterke ruimtelijke samenhang met de verkavelingsstructuur;
- de oriëntatie van de boerderijen op de weg. De boerderijen zijn dusdanig gepositioneerd dat deze niet precies achter elkaar staan. Ook komen onderlinge hoekverdraaiing voor, vaak als gevolg van de verkavelingsstructuur of beperkte ruimte;
- de vormgeving, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke boerderijen.



Oude Rijksweg / De Streek
Aan de stegen zijn op veel plekken bestaande schuren gesloopt en vervangen door woningen in de vorm van schuurwoningen. Deze nieuwe woningen sluiten, mede door maatwerk erfinrichtingsplannen goed aan bij het karakter van het beschermde dorpsgezicht. Wel is er een opvallend verschil in de oriëntatie van de woningen. De nieuwe schuurwoningen zijn vaak meer op het landschap gericht, terwijl de boerderijen vooral op de weg zijn gericht.



Ruimtelijke aandachtspunten
In het plangebied is ook een aantal ruimtelijke aandachtspunten waarmee specifiek rekening moet worden gehouden. Deze zijn:

- de milieukundige randvoorwaarden zoals geluid van de school en sportveld, en het wegverkeerslawaai van de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg;

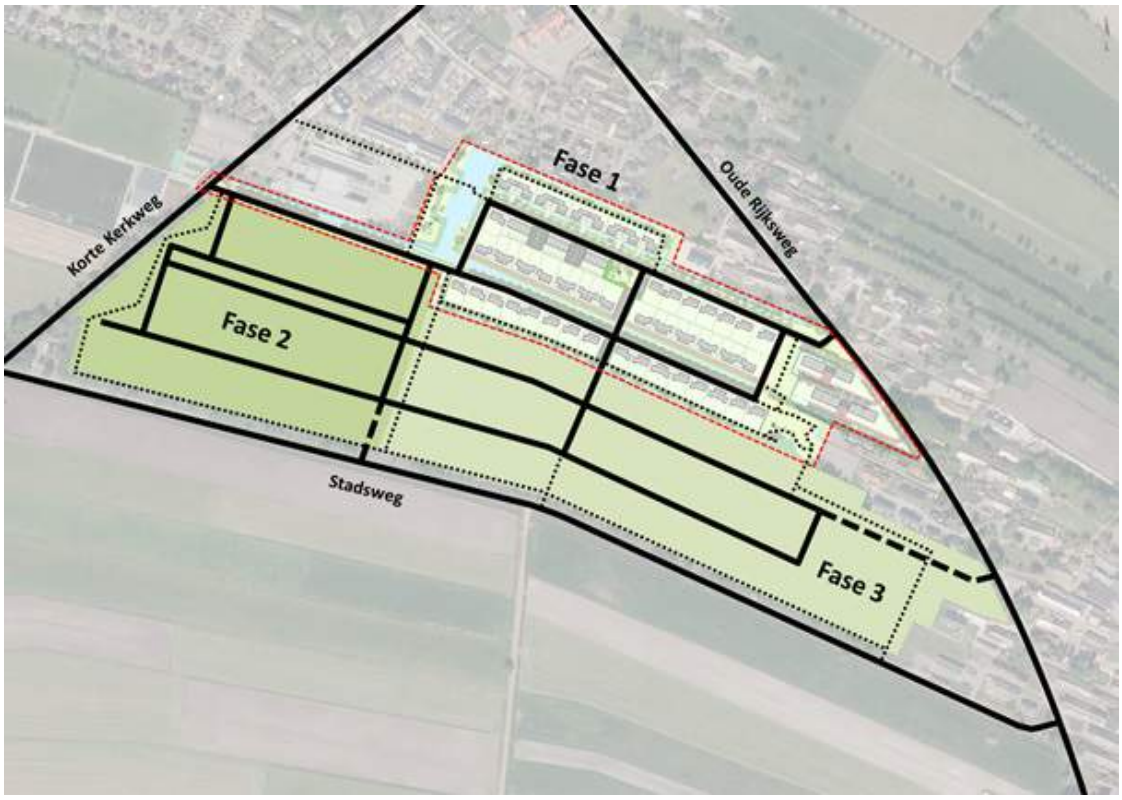
- de natuurwaarden van de boomsingel en houtstapels ten noorden van Oude Rijksweg 464B;
- zorgvuldige aansluiting op de kavels aan de Goudenregenstaat, de bestaande erven aan de Oude Rijksweg en de oostzijde van het schoolterrein en de aansluitende waterpartij;
- voorkomen van kunstmatige oplossing als het gaat om het oplossen van aanwezige (subtiele) hoogteverschillen.

3.4 Toekomstige ontwikkeling

Het plangebied Rouveen Zuid is opgedeeld in 3 fases. Fase 1 is het noordoostelijke deel, grenzend aan de Goudenregenstraat. Het gebied ligt tussen de Multifunctionele Combischool Rouveen en de Oude Rijksweg. De woningbouw in Fase 1 wordt ontsloten via de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg. Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in Fase 1.

Fase 2 en 3 van het plangebied Rouveen Zuid bieden ruimte voor een mogelijke toekomstige uitbreiding. Fase 2 is het westelijk deel, ingeklemd tussen de Stadsweg en de Korte Kerkweg. Een extra ontsluiting op de Stadsweg kan onderdeel zijn van Fase 2. De derde fase sluit aan bij fase 1 en 2 en is ingeklemd tussen de Oude Rijksweg en de Stadsweg. Een extra ontsluiting op de Oude Rijksweg kan onderdeel zijn van Fase 3.

Onderstaande impressie geeft een idee voor de mogelijke inrichting van de tweede en derde fase van Rouveen Zuid. Op de impressie is een mogelijke hoofdstructuur weergegeven, die aansluit op het ontwerpprincipe van Fase 1. In de toekomst zal voor de beide fases een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt moeten worden, dat aansluit bij de dan gewenste situatie.



Impressie: nieuwe woonwijk Rouveen Zuid Fase 1, 2 en 3

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en,
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het onderhavig bestemmingsplan is in overeenstemming met de NOVI. Om die reden kan een verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 1.1.1 van het Bro) mogelijk maakt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen in paragraaf 5.19 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Op 12 april 2017 zijn de omgevingsvisie en de omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Over de jaren zijn de omgevingsvisie en de omgevingsverordening meerdere keren geactualiseerd. In de omgevingsvisie wordt de visie op de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel tot 2030 uiteengezet. Binnen deze visie zijn er drie principes leidend bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Deze principes zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Duurzaamheid

Wat betreft het principe duurzaamheid heeft de provincie meerdere kwaliteitsambities opgesteld. Het gaat hier om ambities die dermate cruciaal zijn voor de duurzame ontwikkeling van de provincie Overijssel dat deze in de uitvoering van de Omgevingsvisie het grootste gewicht krijgen.

De vier duurzame kwaliteitsambities zijn:

1. een klimaatbestendig Overijssel;
2. een duurzame energiehuishouding;
3. kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie;
4. beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Het onderhavig bestemmingsplan sluit aan bij de eerste twee kwaliteitsambities. De nieuwe woonwijk wordt klimaatbestendig en met een duurzame energiehuishouding aangelegd.

Ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft het principe 'ruimtelijke kwaliteit', hanteert de provincie de volgende definitie: ruimtelijke kwaliteit is datgene dat ruimte geschikt maakt en houdt wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Binnen dit principe heeft de provincie zeven kwaliteitsambities geformuleerd. De zeven kwaliteitsambities zijn:

1. natuur als ruggengraat;
2. een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
3. voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
4. brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
5. zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
6. het contrast tussen dynamisch en luwe gebieden versterken;
7. sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Bij de invulling van de nieuwe woonwijk is rekening gehouden met de bovenstaande kwaliteitsambities. Natuur en water zijn geïntegreerd in het ontwerp en de woonwijk sluit aan op de bestaande bebouwing van Rouveen, zoals blijkt uit de hoofdstukken 2 en 3.

Sociale kwaliteit

Het laatste principe gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de inwoners van Overijssel. Daarbij spelen zaken als gezondheid, vitaliteit, arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs) en sociale uitsluiting een belangrijke rol. In deze omgevingsvisie worden deze aspecten beperkt tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Binnen dit principe heeft de provincie drie kwaliteitsambities opgesteld. De drie kwaliteitsambities zijn:

1. het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
2. stimuleren van culturele identiteit;
3. verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk zijn de bovenstaande kwaliteitsambities zo veel als mogelijk in het oog gehouden. In het proces heeft veelvuldig overleg met de omwonenden plaatsgevonden en is aangesloten bij de culturele identiteit. Dit blijkt onder meer uit het participatietraject dat is doorlopen (zie hiervoor Bijlage 4 Participatienota Rouveen Zuid - Fase 1 en hoofdstukken 2 en 3).

Vanuit deze drie principes heeft de provincie negen kwaliteitsambities geformuleerd. Binnen deze negen kwaliteitsambities sluit de nieuwe woonwijk goed aan op de kwaliteitsambitie woonomgeving. Deze ambitie staat voor een passend en flexibel aanbod van woonmilieus. Iets wat de nieuwe woonwijk te weeg brengt.

Na het grondig bestuderen van bovenstaande aspecten kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de omgevingsvisie Overijssel 2017, dit komt eveneens in de verschillende paragrafen nader aan de orde.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

Naast de Omgevingsvisie geldt de Omgevingsverordening. In deze verordening zijn bepalingen opgenomen waarmee rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

In de Omgevingsverordening zijn in hoofdstuk 2 (Ruimtelijke ordening) specifieke regels opgenomen met betrekking tot het realiseren van woningen. Hieronder wordt op de voor het plangebied van toepassing zijnde regels ingegaan:

- Artikel 2.1.5 lid 1: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Deze aandachtspunten zijn verwerkt in de beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 2) en de beschrijving van de nieuwe situatie (hoofdstuk 3).

- Artikel 2.2.2 lid 1: Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Zie voor dit aspect paragrafen 4.3.3, 4.3.4 en 5.19, waar het behoefteonderzoek naar nieuwe woningbouw besproken wordt.

- Artikel 2.11.2: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Deze aandachtspunten zijn verwerkt in de beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 2) en de beschrijving van de nieuwe situatie (hoofdstuk 3).

4.2.3 Woonagenda West-Overijssel 2021 - 2025

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten (waaronder Staphorst) en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Voor de periode 2021-2025 zijn de afspraken vastgelegd in de Woonagenda West-Overijssel.

Uit de Woonagenda West-Overijssel blijkt dat de druk op de woningmarkt en de woningtekorten hoog zijn. De komende tien jaar wordt verwacht dat de regio West-Overijssel verder zal groeien met circa 35.000 - 40.000 huishoudens. Om dit te realiseren is een gezamenlijke inzet vereist, waaronder ook de inzet van de gemeente Staphorst. Daarnaast vormt wonen een belangrijke sleutelpositie als het gaat om regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland.

De Woonagenda West-Overijssel laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine

26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030. Hierbij gaat de Woonagenda uit van het sturen op kwaliteiten. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurten in de steden, de dorpen en het platteland.

Een toekomstbestendige woningmarkt betekent in West-Overijssel:
1. een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen;
2. een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied;
3. een duurzaam en circulair woningbestand.

Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Binnen de Woonagenda West-Overijssel wordt onderscheidt gemaakt in drie ruimtelijke woonstrategieën. De gemeente Staphorst behoort tot woonmilieu 'ontspannen wonen'.

Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn bijzondere en karakteristieke woonomgevingen die we koesteren en met kwaliteiten zoveel mogelijk willen behouden.

Nieuwe woonwijk Rouveen Zuid

In het ontwerp van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1 is rekening gehouden met de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle omgeving en de bestaande kwaliteiten. Zo is nauwe aansluiting gezocht bij het kenmerkende slagenlandschap en het beschermd dorpsgezicht 'De Streek'. In het ontwerp is tevens aandacht voor duurzaamheid en klimaat. Voor een uitgebreide toelichting op het ontwerp wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1.

In de nieuwe woonwijk komen maximaal 82 nieuwe woningen. Het gaat in beginsel om 28 vrijstaande woningen, 36 twee-onder-één kap woningen en 18 rijwoningen. Een deel van de rijwoningen wordt naar verwachting via CPO gerealiseerd. Hierdoor biedt de woonwijk ruimte aan verschillende doelgroepen om te (blijven) wonen in de gemeente Staphorst. Doordat de nieuwe woonwijk direct grenst aan de bestaande dorpskern wordt de vitaliteit en leefbaarheid van Rouveen versterkt.

4.2.4 Overijssels stimuleringskader woningbouw

Vanuit de regionale Woonagenda's wordt sterk ingezet op het versnellen van woningbouw, en op het toevoegen van kwaliteit aan de woonomgeving. In de Woonagenda is afgesproken om een kwalitatief afwegingskader op te stellen voor nieuwe woningbouwplannen. Het 'Overijssels stimuleringskader voor kwalitatieve programmering van woningbouw' voorziet hierin. Voor uitbreidingsplannen (zoals de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1) geldt het stimuleringskader als leidraad.

Het stimuleringskader zet in op 'voorkantsamenwerking'. Hierdoor is voldoende ruimte om met elkaar in gesprek te gaan over hoe we bij woningbouwplannen (nog) meer kwaliteit kunnen toevoegen. In het kader van de 'voorkantsamenwerking' is de provincie, samen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vroegtijdig betrokken bij de planvorming. In meerdere gezamenlijke werksessies zijn de kwaliteiten van het gebied en kansen in beeld gebracht en verwerkt in het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woonwijk.

Het stimuleringskader gaat uit van 7 principes, onderverdeeld in 'need to haves' (de nummers 1 tot en met 5) en 'nice to haves' (de nummers 6 en 7).

1. Inbreiding voor uitbreiding

De nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1 grenst direct aan de bestaande dorpskern. Uitbreiding buiten de bebouwde kom is noodzakelijk, omdat binnen het bestaand stedelijk gebied van Rouveen geen ruimte is om

een dergelijke woonopgave (met specifieke woonkwaliteit) tot ontwikkeling te brengen. Tevens sluit de nieuwe ontwikkeling goed aan bij de reeds bestaande functies als een basisschool en sportcomplex die naast het plangebied liggen. Verder wordt verwezen naar de toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 5.19 van deze toelichting.

2. Aantrekkelijke woonmilieus

De gemeente Staphorst behoort, volgens de Woonagenda West-Overijssel, tot woonmilieu 'ontspannen wonen', zie paragraaf 4.2.3. Ontspannen wonen heeft als uitgangspunt kleinschalige woningbouw, passend bij de leefomgeving. Met de realisatie van woningen in Rouveen Zuid - Fase 1 is rekening gehouden met de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle omgeving en de bestaande kwaliteiten. Zo is nauwe aansluiting gezocht bij het kenmerkende slagenlandschap en het beschermd dorpsgezicht 'De Streek'. Het past dan ook nauwsluitend bij de woonstrategie: versterking en uitbreiden van het aanbod ontspannen wonen.

3. Ongedeelde regio

Rouveen Zuid fase 1 past binnen de lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Dit is onderzocht door het onderzoeksbureau Atrivé, zie paragraaf 4.3.4 van deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er met name behoefte is aan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast voorziet het plan in de toevoeging van sociale huurwoningen en rijwoningen. Ook wordt voorzien in de balans tussen segmenten door een gevarieerd aanbod te realiseren.

In de nieuwe woonwijk komen 10 sociale huurwoningen (12% van de nieuwbouw). Het aantal sociale huurwoningen is afgestemd met de lokale woningcorporatie de VechtHorst en sluit aan bij de behoefte van de VechtHorst. Verder is het plan gedeeld met de omliggende gemeente. Er zijn geen negatieve reacties ontvangen.

4. Natuur, landschap en water

In het ontwerp van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1 is aandacht voor duurzaamheid en klimaat. De gemeente heeft de ambitie om een blijvend duurzame en klimaatadaptieve wijk te realiseren. De gemeente draagt hierin haar steentje bij, zie hoofdstuk 3.1 van deze toelichting. Maar ook de ontwerpers, bouwers en bewoners van de nieuwe woningen kunnen hieraan bijdragen. De gemeente geeft de toekomstige bewoners aanbevelingen voor duurzaamheid mee.

5. Bereikbaarheid en mobiliteit

In de ruimtelijke strategie ontspannen wonen is bereikbaarheid volgens het stimuleringskader een minder prominent thema. Mensen wonen hier graag vanwege de rust en ruimte. In het plangebied worden geen punten voor openbaar vervoer gerealiseerd. Rouveen Zuid - Fase 1 is bereikbaar met het al bestaande netwerk van het openbare vervoer (bus).

6. Langer zelfstandig thuis wonen

De gemeente Staphorst verkoopt, na het doorlopen van de bestemmingsplan procedure, de kavels in de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1. Voor de bouw van de nieuwe woningen maken de kopers te zijner tijd zelf een ontwerp, vaak onder begeleiding van een architect of bouwbedrijf. Hierbij kan de nieuwe woning naar wens levensloopbestending ontworpen worden.

7. Duurzame woningvoorraad

De nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1 biedt geen mogelijkheden om de bestaande nabijgelegen woningen te verduurzamen. Er is geen sprake van een collectieve opwekking van duurzame energie. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen kiezen de kopers zelf, onder begeleiding van een architect of bouwbedrijf, welke vormen van duurzame energie worden toegepast.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar'

De gemeente Staphorst heeft voor haar gemeente op 24 januari 2018 de omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!' vastgesteld. Met deze omgevingsvisie zet de gemeente haar koers uit voor de leefomgeving met een tijdshorizon tot 2030. De omgevingsvisie bestaat uit drie hoofdstukken: de ambitie, de koers en de uitvoering. De ambitie van de gemeente is onder andere om de Staphorster samenleving ruimte en vertrouwen te geven om verantwoordelijkheid te nemen. In dit proces wil de gemeente meer ondersteunen en initiatieven versterken en versnellen.

Wat betreft het landschap is het plangebied aangeduid als 'verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de dorpsrandzone'. Het onderhavig bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

Wat betreft het woonmilieu bestaat de koers uit het bieden van een fijne leefomgeving voor haar inwoners met extra aandacht voor starters en ouderen op de woningmarkt. Voor dit onderwerp is het plangebied aangeduid als 'uitbreidingslocatie woningbouw'. Derhalve kan onder voorwaarden op de locatie een nieuwe woonwijk tot ontwikkeling worden gebracht.



Omgevingsvisie: een fantastisch woon- en leefklimaat

Het laatste hoofdstuk, de uitvoering, gaat in op de nadere uitwerking van de omgevingsvisie in een omgevingsplan en een programma. Dit hoofdstuk heeft echter geen directe invloed op dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het bovenstaande is de realisatie van een nieuwe woonwijk in overeenstemming met de gemeentelijke omgevingsvisie.

4.3.2 Beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, 5e wijziging

De beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, 5e wijziging' (hierna: Open plekken beleid) is vastgesteld in oktober 2016 en bevat de randvoorwaarden voor woningbouw op open plekken binnen 'De Streek'.

In het Open plekken beleid zijn de zichtlijnen naar het achterliggende gebied (de open stroken weiland waar over het algemeen geen bebouwing staat) geïnventariseerd. De open stroken weiland maken een belangrijk onderdeel uit van de cultuurhistorische structuur van de Streek. Deze karakteristieke zichtlijnen zijn uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden. De percelen tussen de Oude Rijksweg 464A en 464B zijn in het Open plekken beleid aangewezen als karakteristieke zichtlijnen. Tevens is bepaald dat de open plekken direct gelegen aan de Oude Rijksweg of de Gemeenteweg zijn uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden.



Open plekken beleid: karakteristieke zichtlijnen

Onderdeel van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1 is het realiseren van twee nieuwe erven direct aan de Oude Rijksweg, op een (zoals hiervoor beschreven) als karakteristieke zichtlijn aangewezen locatie. Deze afwijking van het Open plekken beleid is mogelijk, omdat de gemeenteraad op recentere datum (2018) de Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar' heeft vastgesteld. In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat op en achter de betreffende gronden een nieuwe woonwijk ontwikkeld moet gaan worden, zie paragraaf 4.3.1. Uiteraard is bij het ontwerp van de nieuwe woonwijk nadrukkelijk rekening gehouden met de landschappelijk en cultuurhistorische waarden en structuren van het gebied. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de inpassing van een brede, lange zichtlijn vanaf de Oude Rijksweg en een nauwkeurige afstemming op de verkavelingsstructuur (lange lijnen en hoekverdraaiing). Belangrijk onderdeel van het ontwerp is ook de inpassing van een volledige structuurlijn/sloot tussen de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg. Deze rechte lijn loopt vanaf de bestaande sloot en boomsingel ten noorden van Oude Rijksweg 464B door de gehele woonwijk (sloten- en wegenstructuur, aangezet met een nieuwe bomenrij) tot aan de Korte Kerkweg. Voor een uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar bijlage 2.

Gezien het bovenstaande past de realisatie van de twee nieuwe erven direct aan de Oude Rijksweg in het gemeentelijk beleid, waarbij rekening is gehouden met een zorgvuldige ruimtelijke inpassing in de omgeving.

4.3.3 Woonvisie 2020-2024 'Samen met elkaar'

Op 26 mei 2020 heeft de gemeente de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. Een actuele woonvisie is nodig voor afstemming met de provincie en buurgemeenten. Ook voor het maken van prestatieafspraken met samenwerkingspartner woningcorporatie VechtHorst en voor het sturing geven aan de bouwopgave op de (kopers)markt.

In de Woonvisie zijn de volgende woonopgaven benoemd:
- meer nieuwbouwwoningen nodig;
- behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen;
- behoefte aan meer sociale huurwoningen;
- wonen met zorg;
- duurzaam bouwen.

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een gedeeltelijk oplossing van de vorenstaande woonopgaven.

4.3.4 Afzetbaarheidsonderzoek Rouveen-Zuid

Om een goede invulling aan de nieuwe woningbouwlocatie te geven, is door Atrivé en afzetbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat met name behoefte is aan vrijstaande koopwoningen op ruime kavels. Daarbij gaat het om vrijstaande woningen in de prijsklasse €400.000 - €450.000. De tweekappers zitten in een prijsklasse van € 320.000 - € 350.000. Er is geen behoefte aan extra rijwoningen in het koopsegment. In de bestaande voorraad van Rouveen zijn deze in voldoende mate aanwezig.

Het plangebied voor Rouveen-Zuid bestaat uit circa 6 hectare. Voor landelijke uitleglocaties met (een groot deel) vrijstaande woningen wordt normaal gesproken gerekend met een dichtheid van circa 15 woningen per hectare. Aangezien uit de analyse blijkt dat woningzoekenden in de gemeente Staphorst bij voorkeur vrijstaande woningen wensen met ruime kavels (circa 400m^2), moet die norm iets naar beneden worden bijgesteld. Voor 6 hectare betekent dit dat er ruimte is voor circa 75 vrijstaande woningen in Rouveen-Zuid. Wanneer je iets meer gaat verdichten door ook tweekappers en enkele sociale huurwoningen te bouwen dan is er ruimte voor circa 100 woningen.

Volgens de meest actuele huishoudensprognose ligt de toekomstige behoefte in de kern Rouveen tot 2040 (tekort van circa 40 woningen) wel lager dan wat er aan woningen in Rouveen-Zuid gebouwd kan worden, maar omdat binnen de gemeente als geheel met de huidige plancapaciteit niet in de geraamde behoefte kan worden voorzien (tekort van circa 360 woningen), biedt Rouveen ook voor deze woningzoekenden uit met name de kern Staphorst een goed alternatief. Ook vanuit Nieuwleusen kan een vraag worden verwacht. De mentaliteit van deze woningzoekenden sluit aan bij die in Rouveen.

Omdat de woningproductie in het project ‘De Slagen’ in de kern Staphorst eindelijk op stoom komt, is fasering belangrijk. De verwachting is dat in Rouveen-Zuid in de tweede helft van 2022 gestart kan worden met het bouwrijp maken. De eerste woningen zullen waarschijnlijk niet voor begin 2024 worden opgeleverd. Voorkomen moet worden dat op een bepaald moment te veel woningen tegelijk te koop worden aangeboden in Rouveen-Zuid en De Slagen. Wij bevelen dan ook aan om de ontwikkeling van Rouveen-Zuid zodanig te plannen dat de verkoop van bouwkavels gedoseerd op de markt komt en de verkoop direct volgt op die in De Slagen. Op deze wijze is er voor de doorstromers die een dergelijke kavel willen kopen voldoende tijd en marktruimte om hun huidige bestaande woning te verkopen. Met deze aanpak blijven vraag en aanbod op de woningmarkt in balans.

Er is in de gemeente Staphorst grote behoefte aan vrijstaande woningen en Rouveen-Zuid is daarvoor een goede locatie. Zoals reeds aangegeven betreft het een behoefte aan vrijstaande woningen in een prijsklasse van € 400.000 tot maximaal € 450.000 en aan enkele twee-onder-één kap woningen van circa € 320.000 tot € 350.000. In de regel zijn dit woningen voor doorstromers. Die doorstromers wonen nu met name in een rij- en hoekwoning in de bestaande bouw van Rouveen en de kern Staphorst en willen graag een stap maken op de woningmarkt. Bij verhuizing komen daarmee in de bestaande woningvoorraad courante tweekappers en rijwoningen in bijvoorbeeld Rouveen-West vrij voor starters op de woningmarkt. Daarnaast zouden in het plangebied vanuit de transformatieopgave van woningcorporatie VechtHorst ook circa 15 sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd om zo het bezit te vernieuwen en geschikt te maken voor ouderen en kleine huishoudens. Hierdoor komt ook doorstroming tot stand en kunnen de bestaande, relatief grote, huurwoningen in Rouveen worden verkocht. Dit draagt daarmee ook bij aan het nieuw aanbod voor starters in de koopmarkt.

De analyse van de woningmarkt in Staphorst en in het bijzonder in Rouveen, levert een duidelijk gewenst woningbouwprogramma op voor de ontwikkelingen in Rouveen-Zuid:

- Circa 15 sociale huurwoningen (tot de eerste aftoppingsgrens);
- Circa 60 vrijstaande woningen (€ 320-€ 350.000);
- Circa 20 tweekappers (€ 400-€ 450.000).

Het voorliggende bestemmingsplan kan voldoen aan het gewenste programma, omdat er sprake is van flexibiliteit in de aantallen vrijstaande en dubbele woningen.

4.3.5 Landschapsplan Staphorst

Op 28 mei 2011 heeft de gemeenteraad het landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het plan is een actualisatie van het landschapsbeleidsplan Staphorst uit 1997. Door diverse ontwikkelingen in de landbouw, woningbouw, industrie, infrastructuur en recreatie, die allen van invloed zijn op het Staphorster buitengebied, was er een nieuwe stimulans nodig.
Het landschapsplan is allereerst en vooral een beleidsplan, waarin een visie is neergelegd voor de toekomst van het Staphorster landschap. Deze visie geeft aan welke ontwikkelingen in de diverse landschapstypen en deelgebieden gewenst zijn. Daarnaast biedt het plan bouwstenen voor ontwikkeling en (her)inrichting in de betreffende landschappen en gebieden. Het plan is een goede basis voor de afstemming van verschillende functies in het buitengebied en als afwegingskader voor ruimtelijke ingrepen.
Het plangebied en omgeving grenst aan het beschermde dorpsgezicht van Rouveen en ligt in het slagenlandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door een waardevolle verkavelingsstructuur van gerende slagenverkaveling met lange opstrekkende percelen en herkenbare voormalige ontginningsassen (knik in verkaveling).

De landschapstypen met hun kenmerkende waarden hebben mede de basis gevormd voor de nieuwe woonwijk.

4.3.6 Ruimtelijke Atlas en Welstand Staphorst

De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota van de gemeente Staphorst (november 2013) is een vervanging van de bestaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats komt een globaler welstandsbeleid op basis van een welstandskaart. De ruimtelijke Atlas is nodig om de welstandskaart te kunnen tekenen. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden en sluit aan op zowel Kadernota Buitengebied Staphorst als het landschapsplan Staphorst. Een belangrijke onderlegger is voorts de Belvederstudie Staphorst, een eigen wereld uit 2004. Hieronder volgt een uitsnede van de welstandskaart:



Uitsnede uit welstandskaart

Er zijn vier welstandsregimes; welstandsvrij, beperkt, regulier en bijzonder. Het plangebied heeft het welstandregime beperkt (lichtgroen). Bij het regime 'beperkt' houdt dit in dat het gebouw in haar omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering wordt getoetst.

Voor de nieuwbouwlocatie wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat vervolgens een bijlage

wordt van de welstandsnota.

4.4 Conclusie

Uit de analyse van het gemeentelijk beleid en het beleid van hogere overheden volgt dat het bestemmingsplan kan voldoen aan de eisen en voorwaarden die in dit beleid worden gesteld.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Brandveiligheid

Over het stedenbouwkundig plan is overleg gevoerd met de veiligheidsregio IJsselland. De veiligheidsregio IJsselland geeft aan dat er in de directe omgeving 1 risicobron is: een kaasfabriek vanwege de opslag en gebruik van ammoniak. De kaasfabriek ligt op zo'n 800 meter van het plangebied. Vanwege deze risicobron wordt geadviseerd om de nieuw te bouwen woningen te (laten) voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Als er dan bij een incident bij de kaasfabriek een giftige wolk vrij komt, dan kunnen de bewoners van de nieuwe wijk veilig binnen schuilen. En ook bij een brand in de omgeving is dit soort ventilatie een goede maatregel om veilig te kunnen schuilen in huis (alle rook is giftig en niet alleen een damp of rookwolk van de kaasfabriek). Daarbij is het goed om de bewoners voor te lichten over de risico's die ze lopen en wat ze bij een incident zelf kunnen doen. Hier is dat dus het risico dat er een giftige wolk vrijkomt door een incident bij de kaasfabriek. Ze zullen dan waarschijnlijk een NL Alert krijgen om binnen te schuilen, ramen en deuren te sluiten en de ventilatie af te sluiten. Daarom is het ook goed als ze weten hoe ze de ventilatie af kunnen sluiten. Bovendien is onder de Omgevingswet afsluitbare ventilatie verplicht binnen een afstand van 1 km van risicobronnen zoals deze kaasfabriek.

Tot slot constateert de veiligheidsregio dat het plangebied tweezijdig wordt ontsloten en dat doodlopende wegen wel toegankelijk zijn voor de hulpdiensten. Daarmee wordt voldaan aan de door de veiligheidsregio gestelde eisen.

5.2 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Toetsing en conclusie

In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen. Het planvoornemen voorziet in het realiseren van maximaal 82 woningen.

Het project is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significante effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

5.3 Duurzaamheid en klimaat

In het ontwerp van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid fase 1 is aandacht voor duurzaamheid en klimaat. De manier waarop dit is gedaan, past bij de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle omgeving en de ligging in en nabij het beschermd dorpsgezicht 'De Streek'.

Het aantal warme dagen en nachten stijgt, de risico's op droogte en hittestress nemen toe. Door steeds forsere regenbuien neemt ook de kans op wateroverlast toe. In de nieuwe woonwijk is dan ook, in afstemming met het waterschap, voldoende wateroppervlak opgenomen. Dit voorziet in voldoende waterberging bij hevige regenval en voldoende wateropslag om verdroging te voorkomen in warme droge perioden. De combinatie van groen, bomen en water geeft verkoeling in de buurt en draagt daarmee bij aan het voorkomen van hittestress. De waterberging in de wijk is ten eerste vormgegeven door het bestaande slotenpatroon te verruimen en aan één zijde te voorzien van flauw hellende oevers. Ten tweede wordt de bestaande waterpartij nabij de MCR vergroot. Met deze keuzes wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en ontstaat een goede inpassing in het landschap. Meer informatie over de waterberging staat in paragraaf 5.10.

In de nieuwe woonwijk is aandacht voor een gezonde en veilige leefomgeving. De woonwijk heeft een groen karakter, er zijn veel wandelmogelijkheden en er is ruimte voor spelen en ontmoeten. Aan de randen van de wijk zijn bijvoorbeeld groene zones opgenomen waarin struinpaden zijn ingepast. Verder is er, over de waterpartij, een verbinding gemaakt met de wandel-/fietsroute tussen de Goudenregenstraat en het Seringenhof / de Multifunctionele Combischool Rouveen. In het groen is op drie plekken in de woonwijk ruimte voor spelen en ontmoeten.

Bij de inrichting van de groene openbare ruimtes is verder aandacht voor biodiversiteit. De flauw hellende oevers van de sloten en de grote partij vormen een leefgebied voor insecten en kleine waterdieren. Langs de sloten worden bomenrijen aangeplant en is er ruimte voor struikgroepen. Hiermee worden verblijfsplekken voor vogels en vliegroutes voor vleermuizen gecreëerd. Aan de zijde van de Oude Rijksweg wordt een bestaande houtsingel met houtstapel verlengd om daarmee het leefgebied voor de ter plaatse voorkomende materachtige veilig te stellen. Het inzaaien met een kruiden- en bloemenrijk grasmengsel biedt verder kansen voor het leefgebied voor insecten en vlinders. Ook de toekomstige bewoners worden gestimuleerd om bouwkundige maatregelen te treffen om daarmee bij te dragen aan de biodiversiteit. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de inpassing van vogelpannen of nestkasten voor vleermuizen. Verder is bij de oriëntatie van de woningen rekening gehouden met mogelijkheden voor zonne-energie. Tot slot is gasloos bouwen voor de nieuwe bewoners verplicht en is de BENG norm van toepassing. Dat betekent dat de huidige wetgeving er voor zorgt dat nieuwbouw woningen duurzaam gebouwd worden.



Referentiebeelden natuurinclusief bouwen

5.4 Bodem

Wettelijk kader

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie en dat het de financiële haalbaarheid van het plan niet in gevaar brengt.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer: 21-M9886, d.d. 18-06-2021, bijlage 8). Uit het onderzoek blijkt dat in een aantal boringen gehalten aan kwik en PAK's aangetroffen zijn. Deze waarden overschrijden echter niet milieuhygiënische grenswaarden. In het grondwater is op twee locaties een verhoogd gehalte aan barium gemeten. Deze gehalten overschrijden de milieuhygiënische grenswaarden. De overige licht verhoogd gemeten gehalten aan barium, nikkel en molybdeen overschrijden de milieuhygiënische grenswaarden niet zodat er in deze gevallen geen aanleiding is tot het instellen van nader onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 en 6 bevat o.a. een verhoogd gehalte barium ten opzichte van de milieuhygiënische grenswaarden.

De omgevingsdienst IJsselland heeft het verkennend milieukundig bodemonderzoek beoordeeld. De omgevingsdients concludeert dat in de omgeving van het plangebied barium van nature verhoogd voorkomt. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Tevens concludeert de omgevingsdienst dat de gemeten gehalten PFAS in de bovengrond niet boven de tijdelijke landelijke achtergrondwaarden komen. De lichte verontreiniging in grond en grondwater vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en woningbouw op de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor het onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Geluid

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor twee-strookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor twee-strookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 82 woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als zogenaamd geluidsgevoelige gebouw. Het plangebied is gelegen ten westen van de Oude Rijksweg. De Oude Rijksweg kent ter plaatse van het plangebied een maximum snelheid van 50 km/uur. In de zin van de Wet geluidhinder kent de Oude Rijksweg een zone van 200 meter. Derhalve heeft Bügel Hajema een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage 9 opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat een zevental woningen niet voldoet aan de eisen die de Wet geluidhinder wat betreft het wegverkeerslawaai stelt aan geluidsgevoelige bebouwing. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB bedraagt maximaal 6 dB vanwege het verkeer op de Oude Rijksweg.

Om de betreffende woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Staphorst hogere waarden te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan het gemeentelijk geluidsbeleid en de landelijke wetgeving.

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

Conclusie

Indien een hogere waarde wordt verleend is het planvoornemen uitvoerbaar. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor het onderhavig bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat

een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen), geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen en dat geen nadere beoordeling van de gevolgen voor luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Onderzoek

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de realisatie van maximaal 82 woningen. Derhalve is de verkeersgeneratie zodanig laag dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet op de beoogde woningbouwlocatie voldaan worden aan de geldende luchtkwaliteitsgrenswaarden. Op basis van de Atlas voor de leefomgeving kan worden geconcludeerd dat ter plaatse wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsgrenswaarden en ook aan de WHO-advieswaarden voor luchtkwaliteit.

Conclusie

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.7 Geur

Wettelijk kader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij bevat bepalingen met betrekking tot het omgaan met geurgevoelige objecten in de nabijheid van agrarische bedrijven. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij moet er een ruimtelijke scheiding c.q. afstand zijn tussen de veehouderij en een geurgevoelig object (objecten waarin personen aanwezig zijn). Hiervoor zijn normen gesteld voor de geurbelasting. Deze normen zijn onder andere afhankelijk van het type geurgevoelig object en of het dieren betreft met of zonder vastgestelde geuremissie.

Onderzoek

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de realisatie van maximaal 82 woningen (geurgevoelige objecten). Ten zuiden van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen. Twee agrarische bedrijven betreffen een melkveehouderij. Voor melkvee is geen geuremissie-eenheid vastgesteld. Tussen dit bedrijf en een geurgevoelig object geldt een vaste afstand van 100 meter (binnen de bebouwde kom) en 50 meter (buiten de bebouwde kom). Aan deze afstandscriteria wordt ruimschoots voldaan.

Ten zuidwesten van het plangebied is ook een intensieve veehouderij gelegen. Deze vleeskalveren hebben een geuremissie-eenheid. Op basis van deze geuremissie is een berekening met V-stacks uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de geurnorm binnen het plangebied niet wordt overschreden.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie voldoet aan de wettelijke eisen van de Wet geurhinder en veehouderij. Het aspect geur levert geen belemmeringen op voor het onderhavig bestemmingsplan.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Milieuaspecten worden in principe geregeld via de daartoe geëigende wetgeving. Daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten echter ook rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige functies ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen.

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. In deze handreiking zijn richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geluid, stof, geur en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde eisen. Dit betekent dat afwijken van de afstanden, mits goed gemotiveerd, is toegestaan. De afstand wordt gerekend van de grens van de bestemming die

milieubelastende functies toelaat tot de gevel van de milieugevoelige functies. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk of buitengebied' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden.

Onderzoek

De woningen betreffen milieugevoelige functies in een rustige woonwijk. In de nabijheid van het plangebied is een basisschool en nutsgebouw gelegen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' heeft een basisschool en een nutsgebouw een richtafstand van 30 meter. Aangezien de milieuhinderlijke functies ten opzichte van de gevels van de nieuw te bouwen woningen op een minimale afstand van circa 40 meter gelegen zijn, vormen de milieuhinderlijke functies geen beperking voor de nieuw te bouwen woningen. Andersom hebben omliggende bedrijven reeds op kortere afstand woningen liggen waardoor ze door de komst van de nieuwe woningen niet in de bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor het onderhavig bestemmingsplan.

5.9 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Onderzoek

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt aanwezig (bron: Risicokaart).

Conclusie

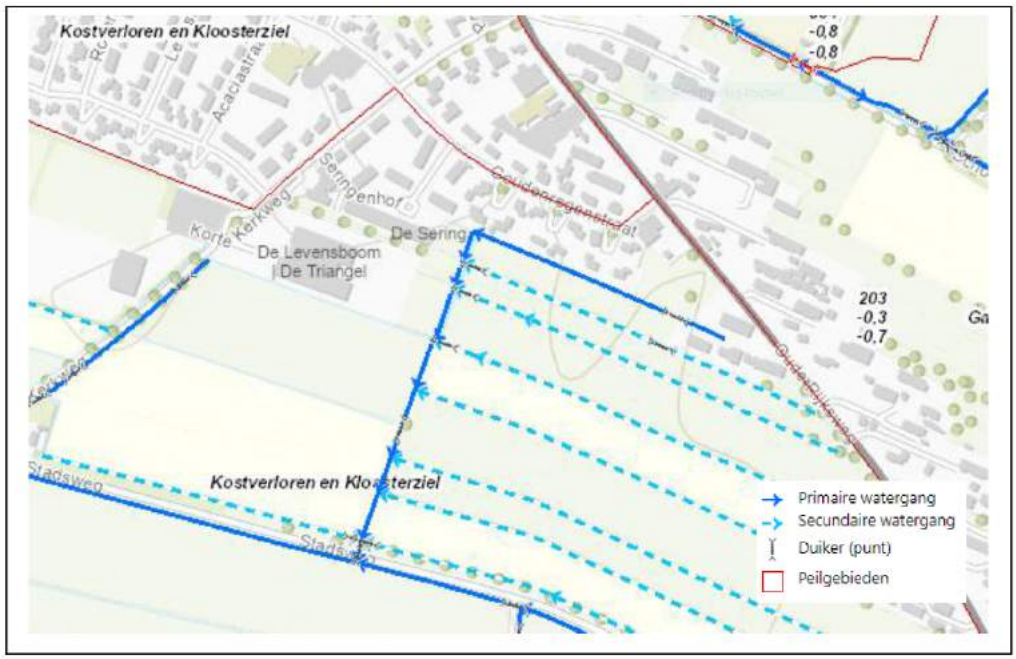
Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het onderhavig bestemmingsplan.

5.10 Water

In het kader van de watertoets met bijbehorende opgave voor waterberging en overige wateropgaven is het plan vroegtijdig voorgelegd aan het waterschap. Bovendien is de watertoets online ingevuld. De uitgangspuntennotitie Rouveen zuid – Fase 1 is opgenomen in bijlage 14. Deze uitgangspuntennotitie bevat de algemene adviezen en uitgangspunten vanuit het waterschap. Onderstaand zijn de uitgangspunten (voor zover mogelijk in dit stadium van het planproces) geconcretiseerd specifiek voor de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid – Fase 1.

BESTAANDE WATERHUISHOUDING

Het plan ligt in het stroomgebied Kostverloren en Kloosterziel. Rond het plangebied liggen primaire A watergangen en secundaire B watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP – 0,9 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Bestaande waterhuishouding

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP – 0,20 m. De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit veengronden. Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen. De maximale grondwaterstand ligt op 30 cm onder het maaiveld. Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht (zie Klimaatatlas WDODelta), aldus het waterschap.

WATERBERGING EN WATEROVERLAST

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische functie. Er is geen verharding in het gebied aanwezig. In het nieuwe stedenbouwkundig plan zijn maximaal 82 woningen opgenomen, met bijbehorende wegen, parkeervoorzieningen en waterberging. Voor een beschrijving van de nieuwe situatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is berekend dat de bergingsbehoefte, die ontstaat bij een extreme neerslagsituatie die eens in de 100 jaar voorkomt/wordt overschreden, leidt tot een maximale peilstijging van 0,47 m. Het waterpeil is -0,9 NAP. Bij deze maximale opslag stijgt het peil naar maximaal -0,43 NAP. Dit is 0,23 meter onder het huidig maaiveld dat gemiddeld op -0,2 NAP ligt. Het maaiveld zal (beperkt) opgehoogd worden. Ter indicatie, de bovenkant van de wegen zal in ieder geval boven 0 NAP liggen en de drempels van de woningen zullen in ieder geval boven de 0,2 NAP liggen. Er komt daarmee geen water in de woningen en ook de wegen blijven vrij van water.

WATERBERGING			
Uitgaande van bergingsbehoefte van 80mm			
Onderdeel	**Oppervlak (m2)**	**Noodzakelijke berging (m3)**	
Fase 1	66610	5329	
Herinrichting water en groenzone	4474	358	

Ontsluitingsweg in deelgebied fase 2	4866	389	
Totaal	75950	**6076**	
Waterbergingsruimte	**Oppervlak (m2)**	**Relatief bergings-oppervlak (m2)**	**Berging bij maximale peilstijging**
Bestaand water (100%berging)	2749	2749	1287
Nieuw water in plan (100% berging)	3699	3699	1731
Groepjes rietkragen in plasoevers (100% berging)	2410	2410	1128
Flauw hellende (gras)taluds 1:6 & wadi's (50% berging)	8246	4123	1930
Totaal	17104	12981	**6076**
Maximale peilstijging (m1)		**0,47**	
Noodzakelijke berging / relatief bergingsoppervlak			

Het waterpeil ligt op -0,9 NAP. Een hoosbui van 150 mm leidt tot een acute peilstijging van 0,88 m. Dit betekent dat het waterpeil tot circa 0 NAP stijgt. Dit kan beteken dat er enig water op de wegen kan komen te staan bij een hoosbui. De woningen blijven vrij van water.

WATERBERGING			
Hoosbui 150 mm			
Onderdeel	**Oppervlak (m2)**	**Bergingsbehoefte (mm)**	**Noodzakelijke berging (m3)**
Fase 1	66610	150	9992
Herinrichting water en groenzone	4474	150	671
Ontsluitingsweg in deelgebied fase 2	4866	150	730
Totaal	75950		11393
Waterbergingsruimte	**Oppervlak (m2)**	**Relatief bergings-oppervlak (m2)**	**Berging bij maximale peilstijging**
Bestaand water (100%berging)	2749	2749	2413
Nieuw water in plan (100% berging)	3699	3699	3246
Groepjes rietkragen in plasoevers (100% berging)	2410	2410	2115
Flauw hellende (gras)taluds 1:6 & wadi's (50% berging)	8246	4123	3618
Totaal	17104	12981	**11393**
Maximale peilstijging (m1)		**0,88**	
Noodzakelijke berging / relatief bergingsoppervlak			

Uit bovenstaande berekening blijkt dat voldaan kan worden aan de benodigde bergingsopgave. Om de bergingsfunctie in het plangebied te garanderen zal een knijpconstructie geplaatst moeten worden. De ligging van deze constructie wordt, in de verdere planuitwerking, nader afgestemd met het waterschap.

WATEROVERLAST

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het

plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De gemeente houdt rekening met de randvoorwaarden die het waterschap stelt aan het voorkomen van wateroverlast.

In de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1 worden bestaande sloten verbreed en voorzien van een plasdras rietstrook en flauw hellende natuurvriendelijke oevers langs een zijde. Hierdoor ontstaat in het slootprofiel meer ruimte voor waterberging. De bestaande waterpartij ten oosten van de school wordt aangepast en vergroot (o.a. met plasdras- en rietzones).

WATERSYSTEEM

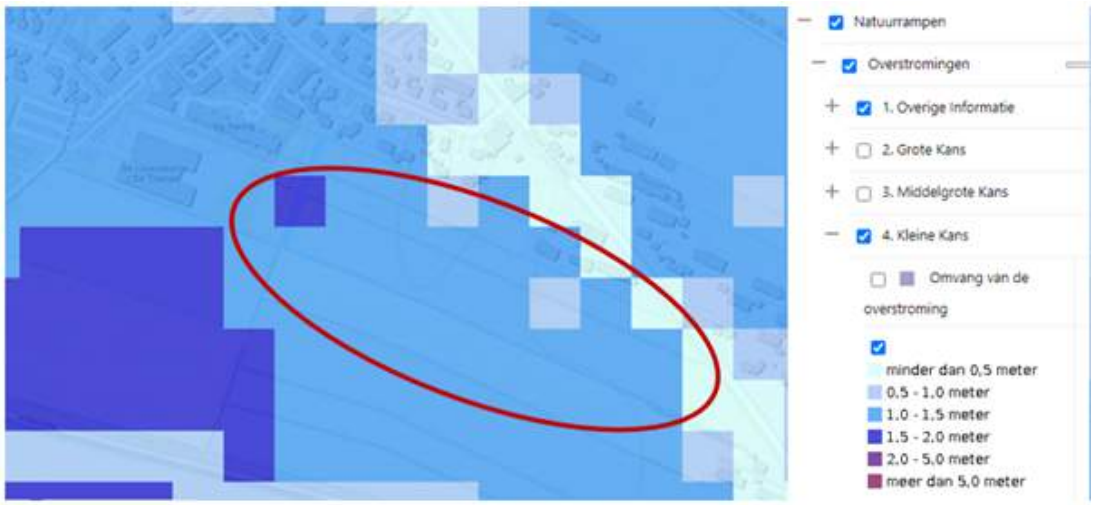
Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang (bestaande de watergang ten oosten van de MCR) en een secundaire B-watergang (bestaande sloot grenzend aan de kavels aan de Goudenregenstraat). De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Het waterschap is verantwoordelijk voor de inrichting en het onderhoud van de A-watergang. Bij de B-watergang is het waterschap verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud.

Voor meer informatie over de verschillende type watergangen en regels ten aanzien van wijzigingen aan het watersysteem wordt verwezen naar de uitgangspuntennotitie Rouveen zuid - Fase 1 in bijlage 14.

Het functioneren van het toekomstige watersysteem wordt verder uitgewerkt in het waterhuishoudingsplan en nader afgestemd met het waterschap.

WATERVEILIGHEID

Het plangebied ligt in een dijkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Hierin moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties.



Uitsnede overstromingsrisicokaart

De nieuwe woonwijk Rouveen Zuid – Fase 1 ligt niet in een vrijwaringsgebied of waterbergingsgebied (zoals aangewezen door provincie Overijssel). Wel kan de nieuwe woonwijk door een dijkdoorbraak vanuit de Vecht en/of een dijkdoorbraak langs het Zwarte Water overstromen. De risicokaart laat zien dat er een kleine kans bestaat dat in het plangebied bij een eventuele overstroming het waterpeil 1,0 – 1,5 meter boven maaiveld komt te staan.

Voorliggend plan maakt de realisatie van maximaal 82 woningen mogelijk. Er worden geen objecten gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals een zorginstelling of ziekenhuis). De toekomstige gebruikers van de nieuwe woonwijk worden over het algemeen als zelfredzaam beschouwd. In geval van overstroming kunnen bewoners (al dan niet met hulp van een gezinslid) het plangebied ontvluchten of hun toevlucht vinden op de eerste verdieping van de woning.

Verder worden de nieuwe woonpercelen en ontsluitingswegen (beperkt) opgehoogd, om bestaand hoogteverschil met omliggende percelen op te vangen. Hiermee wordt naast het voorkomen van wateroverlast ook ingespeeld op de beschikbare tijd voor evacuatie in het geval van een overstroming. Bij het ontwerp van de nieuwe woonwijk is tevens rekening gehouden met tweezijdige ontsluiting voor autoverkeer, zowel via de Oude Rijksweg als via de Korte Kerkweg. In geval van een noodsituatie kan de nieuwe woonwijk verlaten en bereikt worden via meerdere kanten.

Tot slot wordt opgemerkt dat het waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio IJsselland vroegtijdig zijn betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Beide gaan akkoord met het plan.

GRONDWATEROVERLAST

In het waterhuishoudingsplan wordt het risico op grondwateroverlast onderzocht. Hierbij worden maatregelen getroffen om grondwateroverlast te voorkomen. Dit wordt in het vervolg proces verder afgestemd met het waterschap.

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer aangehouden van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen te voorkomen wordt een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil gehanteerd. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders onder een woning) wordt gekeken naar het voorkomen van wateroverlast.

WATERKWALITEIT

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Voor meer informatie over de eisen en adviezen ten aanzien van afvoer hemelwater, inrichting oppervlaktewater en verontreiniging wordt verwezen naar de uitgangspuntennotitie Rouveen zuid - Fase 1 in bijlage 14.

Afvoer hemelwater

In de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1 wordt het schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken en parkeerplaatsen) naar verwachting indirect (via bovengrondse afstroming) afgevoerd naar oppervlaktewater. Dit wordt in de verdere planuitwerking met het waterschap afgestemd.

Inrichting oppervlakte water

De inrichting van het oppervlaktewater wordt in de verdere planvorming uitgewerkt. De inrichting is sterk afhankelijk van de functie van het oppervlaktewater.

RIOLERING

De aanleg van de riolering wordt in de verdere planvorming uitgewerkt en afgestemd met het waterschap. Hierbij is het uitgangspunt dat in de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1 afvalwater en hemelwater op de perceelgrens gescheiden worden aangeboden.

Voor meer informatie over beleid en regelgeving ten aanzien van riolering wordt verwezen naar de

uitgangspuntennotitie Rouveen Zuid - Fase 1 in bijlage 14.

BEHEER EN ONDERHOUD

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Voor de algemene eisen die het waterschap stelt ten aanzien van beheer en onderhoud wordt verwezen naar de uitgangspuntennotitie Rouveen Zuid - Fase 1 in bijlage 14. In de planvorming is/wordt rekening gehouden met deze eisen.

De toekomstige beheer- en onderhoudssituatie wordt in de verdere planuitwerking met het waterschap afgestemd, op basis van de te verwachten afvoer in de nieuwe situatie. Naar verwachting worden de sloten in het plangebied vanaf de kant onderhouden door de gemeente (rijdend onderhoud). De waterpartij nabij de MCR wordt waarschijnlijk varend onderhouden.

5.11 Klimaatadaptatie

Voor meer informatie over duurzaamheid en klimaat wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

5.12.1 Archeologie

Wettelijk kader

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. De Monumentenwet (1988) en haar opvolger, de Erfgoedwet (2016), regelen hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Onderzoek

Ten behoeve van het voornemen is door De Steekproef een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (projectnummer: ISSN 1871-269X, d.d. 04-06-2021). Dit onderzoek is als bijlage 10 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied ook voorafgaande aan de afdekking met veen, geen aantrekkelijke vestigingslocatie vormde. Het plangebied was hiervoor te nat en dekzandkoppen die mogelijk wel aantrekkelijk waren voor bewoning in de steentijd, ontbreken. Archeologische indicatoren die zouden kunnen wijzen op bewoning in de middeleeuwen, zijn evenmin aangetroffen. Zelfs niet tijdens de oppervlaktekartering van de akker die het meest zuidelijke deel van het plangebied vormt. Gezien het bovenstaande adviseert de steekproef om het plangebied wat betreft de archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor het onderhavig bestemmingsplan.

5.12.2 Cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie is integraal beschreven in hoofdstuk 2. Het heeft relevante input en daaruit voortvloeiende randvoorwaarden geleverd ten aanzien van de kaders voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk, met name waar deze grenst aan het beschermde dorpsgezicht. Voor een nader begrip omtrent kaderstelling en randvoorwaarden wordt naar hoofdstuk 3 verwezen.

5.13 Flora en fauna

Wettelijk kader

Voor het plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van natuurbescherming relevant: de Wet natuurbescherming (Wnb) en de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 6 april 2021 bezocht door een ecoloog van Bügel Hajema Adviseurs. Deze inventarisatie is als bijlage 11 opgenomen.

Inventariserend onderzoek

SOORTENBESCHERMING

Uit het inventariserend onderzoek blijkt dat mogelijk leefgebied van grote modderkruiper verloren gaat. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden is nader onderzoek nodig naar de aan- of afwezigheid van grote modderkruiper in de noordwestelijke watergang. Op basis van het nader onderzoek wordt bepaald of een ontheffing voor de Wnb nodig is. De takkenhopen en houtstapels langs de noordoostrand van het zuidelijke perceel blijven behouden, waardoor geen verblijfplaatsen van wezel, hermelijn, bunzing of steenmarter verloren gaan. Nader onderzoek naar marterachtigen is dan ook niet nodig.

Als gevolg van de plannen gaan geen jaarrond beschermde nesten verloren. Bij uitvoering van het plan kan het gebied minder geschikt worden als foerageergebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals ooievaar, buizerd en sperwer. In de directe omgeving van het plangebied is in ruime mate alternatief en deels bovendien hoogwaardiger foerageergebied voor deze soorten aanwezig. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden niet op.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van algemene vogelsoorten kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Het gebied zal naar verwachting na de bouw van de woningen niet ongeschikt worden voor de te verwachten algemene vleermuissoorten en marterachtigen die zowel in open gebied als in dorpen kunnen foerageren. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief foerageergebied voor deze soortgroepen aanwezig. Negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen en marterachtigen treden niet op.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen tot slot enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Overijssel. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

GEBIEDSBESCHERMING
Het plangebied grenst niet direct aan het Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootlanden en is van dit gebied gescheiden door graslanden, wegen en bebouwing. Hierdoor kunnen negatieve effecten, zoals verstoring door trillingen, licht of geluid, worden uitgesloten.

Er kan in potentie wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarom is een AERIUS-berekening gemaakt. Deze AERIUS-berekening is als bijlage 13 opgenomen. Hieruit blijkt dat tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie boven 0.00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden.

Gezien de terreinomstandigheden, de afstand tot beschermde gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling, kunnen met betrekking tot het voorgenomen plan negatieve effecten op het NNN worden uitgesloten. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Nader onderzoek
Op 6 juli 2021 zijn watermonsters in de noordwestelijke watergang verzameld ten behoeve van een eDNA-analyse. Het veldbezoek is uitgevoerd door ecologen met ervaring met onderzoek naar grote modderkuiper en het verzamelen van eDNA-watermonsters. Het veldbezoek is tijdens de actieve periode van grote modderkruiper uitgevoerd. De periode waarin de watermonsters zijn genomen, was daarom goed om grote modderkruiper in het plangebied aan te kunnen tonen. Het nader onderzoek is als bijlage 12 opgenomen.

Conclusie
In het watersample is geen eDNA van grote modderkruiper aangetroffen. Dit betekent dat geen grote modderkruiper in de watergang aanwezig is. Een negatief effect op grote modderkruiper bij gedeeltelijke demping van de watergangen is dan ook niet aan de orde. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) voor deze soort is dan ook niet nodig.

De ontwikkelingen zoals voorgestaan in dit bestemmingsplan zijn dan ook uitvoerbaar gebleken.

5.14 Verkeer

Fase 1 wordt met een nieuwe weg ontsloten op de Korte Kerkweg en de Oude Rijksweg. Hierdoor is in geval van calamiteiten altijd sprake van vluchtweg/toegang voor hulpdiensten en wordt ook het autoverkeer gespreid. De aansluiting op de Korte Kerkweg en de Oude Rijksweg zijn zo gekozen dat er een herkenbaar begin van het dorp ontstaat. Deze aansluitingen worden dusdanig vormgegeven dat voor alle weggebruikers een verkeersveilige situatie ontstaat. Aan de Korte Kerkweg is een aansluiting nabij de bestaande voorzieningen gekozen omdat daarmee voorkomen kan worden dat ter plekke een te hoge snelheid ontstaat. Met de vormgeving en exacte positionering van de aansluiting van de nieuwe weg op de Oude Rijksweg wordt rekening gehouden met maatregelen die lichtinstraling op de tegenoverliggende woningen zoveel mogelijk beperken. De nieuwe wegaansluiting op de Stadsweg is onderdeel van fase 2 en wordt dusdanig ingepast dat er zicht is op de kerk.

De vormgeving van de wegen is dusdanig dat hoge snelheden zoveel mogelijk worden voorkomen. Er is gekozen voor een 'zigzaggende' hoofdroute met daaraan doodlopende woonpaden. Fietsers en wandelaars kunnen in alle gevallen de doorgaande lijnen volgen. Waar nodig worden snelheidsremmende maatregelen ingepast. De nieuwe aansluiting op de Korte Kerkweg wordt bijvoorbeeld opgedeeld in kortere stukken door plaatselijk drempels aan te brengen.

In het plan is veel ruimte voor wandelen. Langs de randen zijn struinpaden ingepast en er is, over de

waterpartij, een verbinding gemaakt met de wandel-/fietsroute tussen de Goudenregenstraat en het Seringenhof.

5.15 Parkeren

Voor deze ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld. De parkeerbalans is als bijlage 3 opgenomen.

In het middengebied worden 71 woningen gebouwd, waarvan 28 woningen vrijstaand, 28 woningen dubbel en 15 woningen in rijenvorm. Dit houdt in dat er 157 parkeerplaatsen nodig zijn. In dit deel van het plangebied is er ruimte gereserveerd voor 168 parkeerplaatsen.

In het deel Nieuwe stegen Oude Rijksweg worden 4 rijenwoningen en 4 dubbele woningen gerealiseerd. Hiervoor zijn 11 parkeerplaatsen nodig. In totaal is hier ruimte voor 12 parkeerplaatsen.

De parkeerbalans voor het gehele plangebied valt daarmee positief uit.

5.16 In- en uitritten

Er zal een nieuwe ontsluitingsweg worden gerealiseerd tussen de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg. De woningen te realiseren op de zone 'nieuwe erven' hebben hun oprit vanaf de Oude Rijksweg. De overige woningen hebben in - en uitritten op de te realiseren woonstraten in het nieuwe woongebied.

5.17 Verlichting

De nieuwe woonwijk sluit aan op de bebouwde kom, en betekent daarmee een beperkte toename van het kunstlicht. De verlichting zal gekozen worden met inachtneming van de al aanwezige straatverlichting in Rouveen.

5.18 Gezondheid

De realisatie van de nieuwe woonwijk heeft geen onevenredige invloed op de gezondheid van mensen. In het ontwerp is op zorgvuldige wijze gekozen voor voldoende ruimte om te wandelen, fietsen, spelen en ontmoeten, dit met inachtneming van de (sociale) veiligheid.

5.19 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Toetsing

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De eerste vraag bij de Laddertoets is of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het plant maakt de realisatie van maximaal 82 woningen mogelijk. Met dit plan is dus sprake van een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro worden beschouwd.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt immers alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het plangebied heeft in de vigerende situatie een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Ten opzichte van de geldende situatie wordt met onderhavig plan meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er is aldus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig plan beperkt tot de gemeente Staphorst en een deel van Meppel (zie bijlage 7).

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende 10 jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Zoals in paragraaf 4.3.4 en in bijlage 7 is weergegeven bestaat er de een kwantitatieve behoefte aan circa 393 nieuwe woningen in de gemeente Staphorst. Tevens is gebleken dat er een kwalitatieve behoefte bestaat voor circa 15 sociale huurwoningen, 60 vrijstaande woningen en 20 twee-onder-één kap woningen.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'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'.

Het plangebied is niet gelegen in bestaand stedelijk gebied. De provincie Overijssel heeft in haar Omgevingsverordening het bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Het plangebied maakt daar geen deel van uit.

Wel is het plangebied gelegen aan het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing van Rouveen en sluit aan op de reeds bestaande woonwijk. In de het bestaand stedelijk gebied van Rouveen is echter geen ruimte meer om een dergelijke woon opgave tot ontwikkeling te brengen. Tevens sluit de nieuwe ontwikkeling goed aan bij de reeds bestaande functies als een basisschool en sportcomplex die naast het

plangebied gelegen zijn. Als laatste bestaat het voornemen om aan de westzijde van het plangebied fase 2 van Rouveen Zuid tot ontwikkeling te brengen. Op deze manier krijgt de zuidzijde van Rouveen een mooie en logische overgang naar het landelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het woningbouwplan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. In de planregels is opgenomen dat gewisseld kan worden van vrijstaand naar dubbele woning en vice versa, met een maximum aantal woningen. Deze behoefte wordt opgevangen in een gebied aansluitend op het stedelijk gebied van Rouveen.

5.20 Relatie met andere toestemmingsvereisten

Er zijn geen nadere toestemmingsvereisten voor dit bestemmingsplan. Waar nodig wordt hiervoor verwezen naar de onderzoeksresultaten in het hoofdstuk Omgevingsaspecten, waaruit dit ook blijkt.

Hoofdstuk 6 Sociale component

6.1 Sociale veiligheid

De nieuwe woonwijk is zo ontworpen dat de relatie tussen woningbouw en publieke ruimte (zoals speel- en ontmoetingsplekken), optimaal is ingericht. Hiermee is bereikt dat er voor elk deel van de publieke ruimte een (directe) relatie bestaat tussen één of meerdere woningen.

6.2 Zorg

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk zonder specifieke zorg functies. Binnen de woonbestemming zijn (vergunningsvrij) mogelijkheden voor mantelzorg.

6.3 Maatschappelijke functies

Binnen het plangebied zijn geen maatschappelijke functies aanwezig. In de nabijheid van het plangebied en in Rouveen zijn meerdere maatschappelijke functies, zoals scholen, sportverenigingen en kerken aanwezig.

6.4 Sociale woningbouw

In de woonwijk Rouveen Zuid worden maximaal 82 nieuwe woningen gebouwd. Het gaat om 28 vrijstaande woningen, 36 twee-onder-één kap woningen en 18 rijwoningen. Van deze rijwoningen worden er 10 afgenomen door de VechtHorst, bestemd voor sociale huur. De VechtHorst heeft deze rijwoningen opgenomen in de prestatieafspraken 2022.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. De wet geeft de mogelijkheid om in een aantal specifieke gevallen geen exploitatieplan vast te stellen. In dat geval moet de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Voor het bestemmingsplan 'Rouveen - Zuid' wordt geen apart exploitatieplan vastgesteld. De gronden in het plangebied zijn volledig in eigendom van de gemeente Staphorst. Voor de volledige ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is een sluitende exploitatie opgesteld.

Verder heeft de gemeente Staphorst de behoefte aan woningbouw in Rouveen onderzocht, zie paragraaf 4.3.4. Als eerste hebben de lokale makelaars de behoefte in beeld gebracht. Hieruit blijkt een grote en diverse woningbehoefte in Rouveen. Ten tweede is, in aanvulling op de gemeentelijke woonvisie, een afzetbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ruimte is voor 75 tot 100 woningen in Rouveen-Zuid. Tot slot kunnen geïnteresseerden hun interesse in een woning kenbaar te maken via de gemeentelijke website. Het interesseformulier is op 1 februari 2022 al 454 keer ingevuld. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan woningbouw voor verschillende doelgroepen op de locatie Rouveen Zuid. De gemeente acht de ontwikkeling van de locatie onder normale marktomstandigheden rendabel.

Op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, worden de economische verkenningen die aan de basis staan van de conclusie dat het project economisch uitvoerbaar is, niet aan het bestemmingsplan toegevoegd en niet ter inzage gelegd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Staphorst werkt normaal gesproken niet met een voorontwerp bestemmingsplan. Dit is wettelijk niet verplicht en hierdoor wordt de doorlooptijd van nieuwe plannen zoveel mogelijk ingekort. Voorliggend bestemmingsplan is echter dusdanig grootschalig (realisatie van maximaal 82 woningen) dat er wel een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Iedereen heeft dan de mogelijkheid om het plan te bekijken, vragen te stellen en om te reageren.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt ook zes weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft dan nogmaals de mogelijkheid om het plan te bekijken en een reactie (zienswijze) in te dienen. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

7.3 Burgerparticipatie

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit is een tekening waarop globaal de inrichting van de nieuwe woonwijk te zien is. Op de tekening staat waar de nieuwe woningen en wegen komen en waar ruimte is voor parkeren, groen en water. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de verschillende, soms tegenstrijdige, belangen en wensen van de betrokken partijen.

De 'Participatienota woningbouw Rouveen Zuid fase 1' (zie bijlage 4) beschrijft hoe belangstellenden, direct aanwonenden, overlegpartners en andere stakeholders zijn meegenomen bij de planvorming. Samengevat konden belangstellenden meedenken over 3 schetsen met een mogelijke invullingen van de nieuwe woonwijk. Met de direct aanwonenden is gesproken over het concept stedenbouwkundig plan. De vragen, opmerkingen, aandachtspunten en/of zorgen die naar voren zijn gebracht staan in de Participatienota. Hier

is ook beschreven wat met de reacties is gedaan. Tevens hebben verschillende overlegpartners, zoals de Dorpsraad, de Vechthorst, lokale makelaars, de Rijksdienst en de provincie de mogelijkheid gehad om te reageren op de plannen. Er zijn diverse reacties ontvangen, die zijn beschreven in de Participatienota.

Het participatietraject heeft ertoe geleid dat ten tijde van het ontwerptraject het stedenbouwkundig plan op een aantal punten is aangepast.

7.4 Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor overleg toegezonden aan de volgende overleg- en adviesinstanties:

- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Provincie Overijssel;
- Waterschap WDO Delta;
- Veiligheidsregio IJsselland;
- GGD IJsselland;
- Gasunie;
- TenneT;
- Buurgemeenten;
- Diverse lokale partijen.

Gedurende een termijn van zes weken hebben de overlegpartners de mogelijkheid gehad om te reageren. Negen overlegpartners hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Ook zijn vier inloopmomenten georganiseerd waarbij een toelichting is gegeven op de stukken en mensen vragen konden stellen. Voor direct aanwonenden zijn twee aparte bijeenkomsten georganiseerd. De bijeenkomsten zijn door in totaal circa 75 mensen bezocht. Er is één inspraakreacties ontvangen. Deze inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de rapportage vooroverleg en inspraakreacties, zie bijlage 17.

7.5 Recht van overpad

In de nieuwe woonwijk is geen sprake van recht van overpad. Enige uitzondering zijn de twee nieuwe erven aan de Oude Rijksweg. Op de beide erven wordt een eigentijds vormgegeven woonboerderij en woonschuur aan een nieuwe steeg ingepast in het Beschermd dorpsgezicht. De nieuwe stegen behoren niet tot de openbare weg. Dit betekent dat een recht van overpad wordt vastgelegd voor achterliggende woningen. Dit is gebruikelijk in het Beschermd dorpsgezicht 'De Streek'.

7.6 Kabels en leidingen

Voorafgaand aan het stedenbouwkundig plan is een klickmelding gedaan. Met de resultaten van deze melding is rekening gehouden bij de verdere ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. Dit heeft geen onevenredige belemmering voor de ontwikkeling van het plan opgeleverd.

In de nieuwe woonwijk worden nieuwe woningen gebouwd en nieuwe wegen aangelegd. Met deze grondwerkzaamheden worden ook in het gehele plangebied nieuwe kabels en leidingen aangelegd.

7.7 Bereikbaarheid

De nieuwe woonwijk wordt tweezijdig ontsloten, via een nieuwe weg op de Korte Kerkweg en een nieuwe weg op de Oude Rijksweg. Hierdoor is in geval van calamiteiten altijd sprake van een vluchtweg/toegang voor hulpdiensten. Ook wordt hierdoor het autoverkeer gespreid.

Een aantal wegen in het plangebied zijn afgesloten voor doorgaand verkeer (doodlopend). Hierdoor worden verkeerskundige rechtstanden beperkt en wordt hardrijden door het dagelijks verkeer zoveel mogelijk

voorkomen. De doodlopende wegen zijn wel toegankelijk voor hulpdiensten en afval inzameling, door (mogelijk geautomatiseerde) opklapbare paaltjes.

7.8 Tijdelijke opslag grond

Naar verwachting zal geen tijdelijke opslag van grond plaatsvinden buiten het plangebied. Als afvoer van grond nodig is, wordt dit gedaan conform de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Staphorst.

Hoofdstuk 8 Juridische toelichting

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels. Bij de opzet van de regels is nauw aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan Staphorst Dorp - Rouveen 2016 (alle bestemmingen met uitzondering van de bestemming 'Wonen - 1' en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht') en het bestemmingsplan De Streek, Veegplan (de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht').

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:
- Groen;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen ;
- Wonen - 1;
- Waarde - Beschermd dorpsgezicht;
- Waarde - Steeg.

Onderstaand wordt ingegaan op de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - 1'. Voor de andere bestemmingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan Staphorst - Dorp - Rouveen 2016 en De Streek, Veegplan.

Wonen

Het woongebied sluit aan op de bebouwing van het beschermd dorpsgezicht en heeft de bestemming 'Wonen' (in aansluiting op de woongebieden uit het bestemmingsplan Staphorst Dorp - Rouveen 2016).

Woningen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak en moeten volledig in de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Woningen mogen vrijstaand of twee aaneen gebouwd worden. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend rijenwoningen toegestaan. Op de verbeelding is het maximum aantal te bouwen woningen per bouwvlak aangeduid. De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen, inclusief aan- en uitbouwen zijn ook aangegeven op de verbeelding.

Ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' moeten de woningen, inclusief aan- en uitbouwen gebouwd worden met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevelrooilijn. Voor de overige woningen geldt geen verplichte nokrichting.

Het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn binnen het bouwvlak toegestaan, de bouwregels staan in de regels.

Het bouwperceel mag voor 50% worden bebouwd.

Wonen-1

De twee nieuwe erven aan de Oude Rijksweg liggen direct in het beschermd dorpsgezicht en hebben daarom de bestemming 'Wonen-1' (in aansluiting op het bestemmingsplan 'De Steek, Veegplan'). Per erf is een woonboerderij (eerste bouwvlak direct liggend aan de Oude Rijksweg) en een woonschuur (tweede bouwvlak ten opzichte van de Oude Rijksweg) toegestaan. Ieder erf is ontsloten via een eigen steeg, die op de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'Waarde - Steeg'.

In de bestemming 'Wonen - 1' zijn per erf twee bouwvlakken opgenomen, waarbij per bouwvlak het maximum aantal woningen is aangeduid op de verbeelding.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Aan- en uitbouwen zijn in beginsel ook alleen toegestaan als deze binnen het bouwvlak worden gebouwd. In aanvulling hierop zijn aan- en uitbouwen zijn ook ter plaatse van de aanduiding 'aan-, uit- en bijgebouwen - toegestaan'. Dakkappellen zijn niet toegestaan.

Bijgebouwen en overkappingen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aan-, uit- en bijgebouwen - toegestaan'.