Quickscan

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

Gegevens verzoek

Naam van het plan	: Invulling open plek tussen Oude Rijksweg 460-A1 en 462a
Datum indiening	: 21-07-2023
Locatie van het plan	: Perceel tussen Oude Rijksweg 460-A1 en 462a
Datum aanvulling	:

Contactgegevens aanvrager

Naam	: Erven Knoll
Adres	: p.a. Offenbachstraat 71, 7391 FV, Twello
Telefoonnummer	: +31 6 – 18 37 60 67
Emailadres	: walter.binnendijk@qplan.nl

Contactgegevens professional

Naam	: VBT
Telefoonnummer	: 06 – 15 46 34 92
Emailadres	: hendrik@vbtbouw.nl
Website	: www.vbtbouw.nl

Beschrijving van het plan

Beschrijving: Het plan heeft betrekking op het perceel tussen Oude Rijksweg 460-A1 en 462a. Het betreft een stukje agrarische grond langs de Oude Rijksweg, naast de oorspronkelijke boerderij Oude Rijksweg 462a. Met de ontwikkeling van Rouveen Zuid fase 1 ontstaat een perceel die aan alle zijden is ingesloten door woningbouw. Agrarische activiteiten zullen dan niet meer op het perceel worden uitgevoerd. In aansluiting op de ontwikkelingen in de omgeving is het plan opgevat om ook dit perceel in te richten voor woningbouw.
Na een eerste behandeling in de omgevingskamer, is het plan aangepast. De ontsluiting van het plangebied is afgestemd op de heersende structuur in de omgeving. Stegen die aansluiten op het slagenlandschap en ter plaatse van de aansluiting op de Oude Rijksweg een afbuiging kennen, om een goede aansluiting op de weg te creëren.
Om meer lucht in het plan te krijgen, is ervoor gekozen om geen 3^1-kapper meer te realiseren, maar 2 2^1-kappers. Hierdoor ontstaat er meer ruimte, zodat meer afstand gehouden kan worden tot de oorspronkelijke boerderij aan de Oude Rijksweg.
Om aan te sluiten bij de marktbehoefte, wat duidelijk is geworden na overleg met een makelaar, wordt ervoor gekozen om een 2^1-kap in het goedkopere segment en een 2^1-kap in het duurdere segment te realiseren. Hiermee wordt het wegvallen van de goedkopere 3^1-kap gecompenseerd.

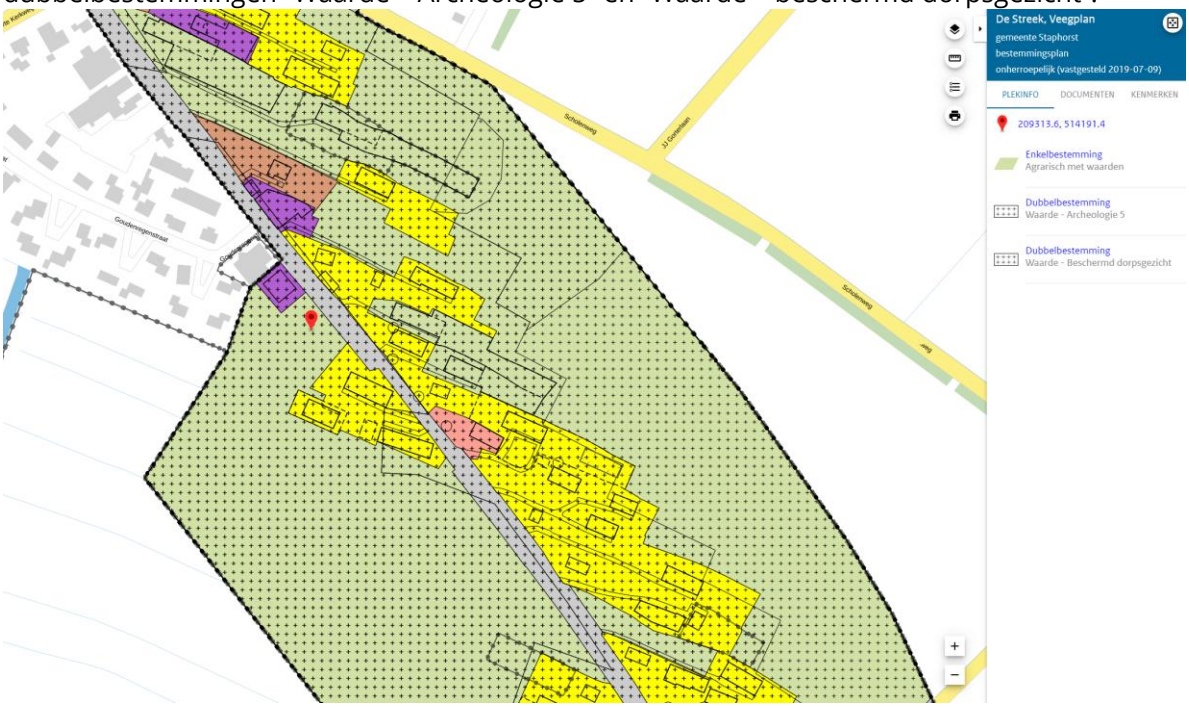


Afbeelding 1 Ontwikkeling Rouveen Zuid fase 1 (bron: Gemeente Staphorst)

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'De Streek' en het 'De Streek – Veegplan' en heeft hierin de bestemming "Agrarisch met waarden". Verder gelden de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 5" en "Waarde – beschermd dorpsgezicht".



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

'Agrarisch met waarden'

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen grond zijn bestemd voor agrarische bedrijven, landschappelijke waarden en cultuurgrond, water en voorzieningen ten behoeve van water, groenvoorzieningen, dagrecreatief medegebruik, verkeer en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

'Waarde – Archeologie 5'

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005.

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

Ter plaatse van het plangebied zijn geen bouwmogelijkheden aanwezig ten behoeve van woningbouw. Dit vanwege het ontbreken van de juiste (woon)bestemming en bouwvlakken. Om het gewenste plan mogelijk te maken, dient een herziening van het bestemmingsplan te worden uitgevoerd.

Procedure

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

Procedure: 0 binnenplanse afwijking
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
0 buitenplanse kruimelafwijking
Let op: toets aan de beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen'
0 Wabo-projectbesluit
0 wijziging bestemmingsplan
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
■ herziening bestemmingsplan

Toelichting: Om wonen mogelijk te kunnen maken, dient het perceel van de juiste bestemming en van bouwvlakken te worden voorzien.

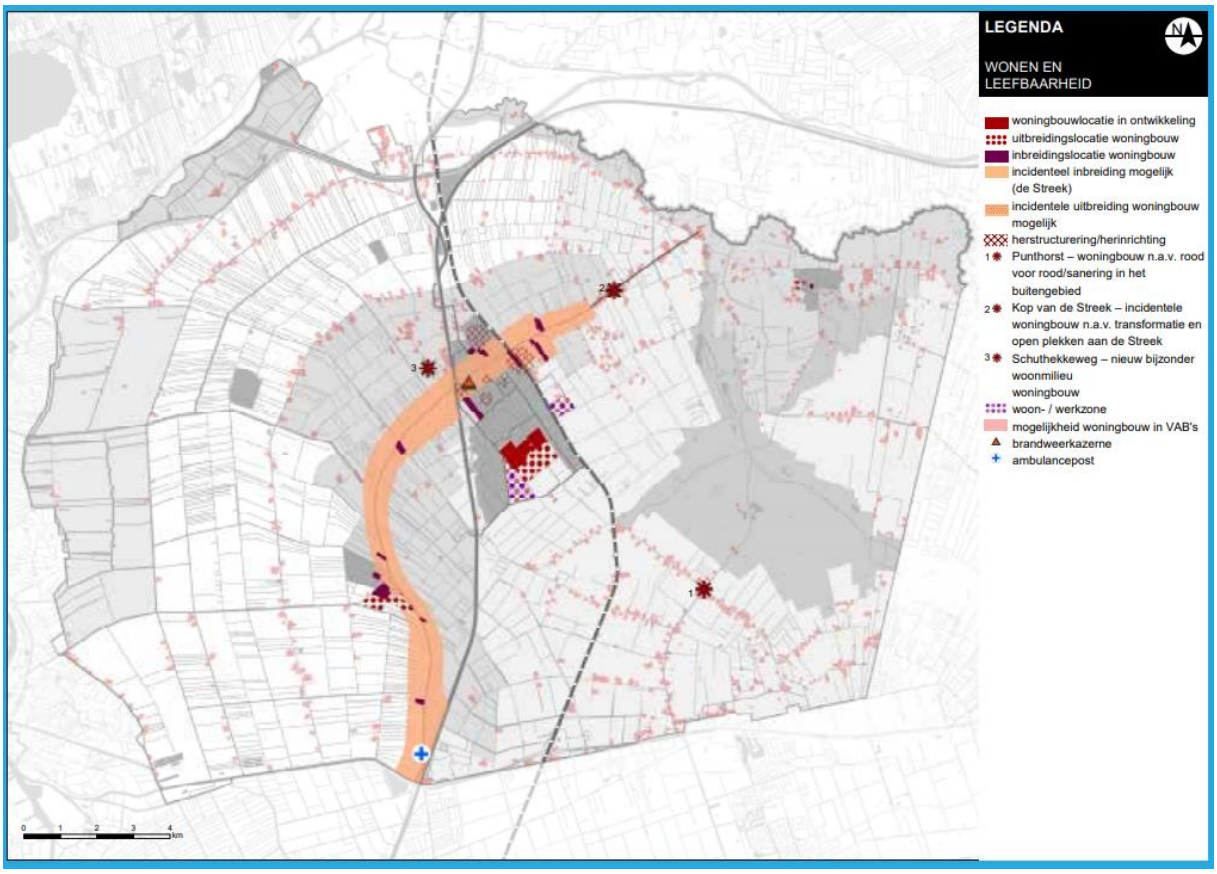
Toelichting in Omgevingskamer

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

Ruimtelijke motivatie

Motivatie:

De woningbehoefte in Rouveen is groot. De bevolking in Rouveen en Staphorst is jong en er is sprake van huishoudverdunning. Hierdoor is er behoefte aan woningen. In de Omgevingsvisie wordt een uitgestoken hand aangereikt naar de samenleving om met goede woningbouwplannen te komen. Op onderstaande afbeelding uit de Omgevingsvisie is het betreffende perceel ook gemarkeerd als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Kortom, er zijn diverse aanleidingen om te komen tot planvorming om de locatie in te vullen met woningbouw.



Afbeelding 3 Wonen en leefbaarheid (bron: Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!")

De locatie bevindt zich op het punt waar de Streek, de bestaande woonkern en de nieuwe woonkern samenvloeien. Dit maakt dat het een specifieke locatie is, waarbij aansluiting gezocht dient te worden bij deze 3 verschillende vormen van wonen.

De bebouwing langs de Streek kenmerkt zich door de karakteristieke lintbebouwing, waarbij verschillende boerderijen achter elkaar gebouwd zijn. Dit zijn veelal langgerekte bouwvolumes met een lage gootlijn. De richting van de bebouwing is ingegeven door de heersende kavelstructuur, het zogenaamde slagenlandschap. Om hierbij aansluiting te zoeken, zijn de nieuwe woningen voorgesteld als twee eigentijdse boerderijvolumes langs de Oude Rijksweg. Door de lengte-breedte-verhouding af te stemmen op een Staphorster boerderijmodel,

voegen deze zich in het heersende beeld in die omgeving, waarbij één van de woningen achter de boerderij van Oude Rijksweg 462 komt te staan.

Voor de bereikbaarheid wordt een zogenaamde steeg voorzien. In dit geval is er niet voor gekozen om de steeg van Oude Rijksweg 462 door te trekken, maar een nieuwe steeg te voorzien, die in lijn ligt met de aansluiting van de Goudenregenstraat en de steeg van Oude Rijksweg 462a.

Achter de steeg, in aansluiting op de bestaande woonkern, kunnen twee vrijstaande woningen gebouwd worden, die qua vorm en afmeting aansluiten op de vrijstaande woningen die langs de Goudenregenstraat voorkomen.

De ontwikkeling van Rouveen Zuid fase 1 voorziet in vrijstaande, dan wel geschakelde woningen langs het plangebied. In die plannen is een groene buffer voorzien tussen de bebouwing langs de Oude Rijksweg en langs de bebouwing aan de Goudenregenstraat. Door de steeg visueel als het ware door te trekken naar de zuid-west-grens, ontstaat er een zichtlijn vanaf de Oude Rijksweg naar de groene zone van Rouveen Zuid en vormt deze lijn de scheiding tussen de typische Streekbebouwing en de bebouwing van de kernen.

Door verschillende woningen te bouwen, wordt tevens aansluiting gezocht bij de brede behoefte aan woningen die er ligt binnen Rouveen. Er is behoefte aan zowel zogenaamde rijwoningen, als dubbele woningen, maar ook vrijstaande woningen. In het voorliggende plan wordt voorzien in deze behoeften. Een 3-1-kap die aansluit bij de wensen en behoeften van starters, een 2-1-kap en twee vrijstaande woningen die aansluiten bij de wensen en behoeften van doorstromers, dan wel senioren.

De boerderijmodellen worden voorgesteld met een minimale breedte van 8m en de lengte minimaal 2 maal de breedte.

De ligging van het plangebied is dichtbij de kern, zodat de afstand tot voorzieningen niet te groot is.

De invulling van de locatie is opgesteld met de uitgangspunten van de Belvedère nota Staphorst ‘een eigen wereld’.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte woningen

De gemeente Staphorst geeft in haar Woonvisie (2020) aan dat er in Rouveen tot 2040 een **kwantitatieve behoefte** is aan 70 woningen. Er zijn 27 woningen opgenomen in diverse plannen. Tot 2040 is er een tekort aan planvoorraad van 43 woningen. Een groot deel van de behoefte wordt ingevuld door de komst van Rouveen Zuid. Maar het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de Woonvisie komt uit 2019. Sinds 2019 is de druk op de woningmarkt alleen maar toegenomen. Naar aanleiding van de plannen is een marktonderzoek uitgevoerd door een makelaar en binnen de familie van de initiatiefnemers.

De makelaar, die ook betrokken is bij het onderzoek dat als basis dient voor de Woonvisie, geeft aan dat de plannen in Rouveen Zuid en elders in Rouveen niet voldoende zijn om de woningbehoefte in te vullen. Er is de komende jaren een behoefte aan 179 woningen wat niet opgevangen kan worden in de markt. Ook niet met de 70 kavels van Rouveen Zuid, aldus de makelaar. Er is dus ruimte voor extra plannen. Zeker als ze gunstig gelegen zijn, aanpalend aan de dorpskern, zoals de makelaar ook aangeeft. Hier voldoet de locatie aan. Het ligt aan de dorpskern, nabij voorzieningen zoals scholen, een (toekomstige) huisartsenpost, winkels ed.

Naast het **marktonderzoek** via de makelaar, is binnen de familie van de initiatiefnemers nagegaan of er behoefte is aan wonen op de locatie. De eigen behoefte en zelfrealisatie van de locatie is namelijk de primaire aanleiding geweest voor dit initiatief.

Het blijkt dat binnen de familie tenminste behoefte aan 2 tot 3 levensloopbestendige seniorwoningen (vrijstaand of 2^1-kap), een 2^1-kap woning (doorstroomwoning voor een gezin) en een starterswoning. Het gaat hierbij om familieleden die in Rouveen wonen of er oorspronkelijk vandaan komen maar nu geen geschikte woning kunnen vinden in Rouveen. Alle woningzoekers hebben dus een (zeer) hechte sociale en / of economische band met Rouveen.

Kortom, door middel van deze ontwikkeling wordt een kwantitatieve behoefte in de markt ingevuld.

Zoals reeds geschreven, komt het onderzoek dat als basis dient voor de Woonvisie uit 2019 (Primos). Primos baseert zich op haar beurt ook weer – deels – op oudere data (van vóór 2019). In die zin is het onderzoek en dus ook de Woonvisie enigszins 'ingehaald' door de werkelijkheid. Om het woonbeleid af te stemmen op de actuele situatie, heeft de regio dan ook aanpassingen gedaan in de woonagenda van 2021 – 2025. In de Woonagenda West Overijssel 2021-2025 is o.a. afgesproken om extra woningen toe te voegen, de woningproductie te versnellen en om sterke dorpen en een sterk platteland te 'creëren'. De regio wil een deel van de woningbehoefte van na 2030 naar voren halen. Tevens zal de regio een rol moeten vervullen in het opvangen van het landelijke woningtekort door ruimte te bieden voor overloop uit de Randstad en andere landsdelen. Er is t.o.v. eerdere regionale plannen en dus ook t.o.v. de woonvisie van de gemeente Staphorst een extra regionale ambitie / opgave van 12.000 tot 15.000 woningen tot 2030. Deze woningen kunnen niet alleen in (middel)grote steden en grote dorpskernen opgevangen worden. Nee, ook kleinere dorpen zoals Rouveen zullen een extra opgave kennen. Niet alleen om de behoefte aan 'ontspannen wonen' op te vangen (zie pagina 9 Woonagenda West Overijssel 2021-2025) maar wat het creëren van extra plancapaciteit. In de Regionale Woonagenda valt namelijk te lezen dat de totale plancapaciteit in Staphorst 465 woningen bedraagt, tot 2030. Hieronder valt ook de zachte plancapaciteit van 91 woningen. Dit is met circa 20% fors te noemen, omdat het dikwijls hoogst onzeker is in hoeverre zachte plancapaciteit zich omzet naar harde plancapaciteit.

Kortom, de Regionale Woonagenda geeft extra reden tot het ontwikkeling brengen van de locatie.

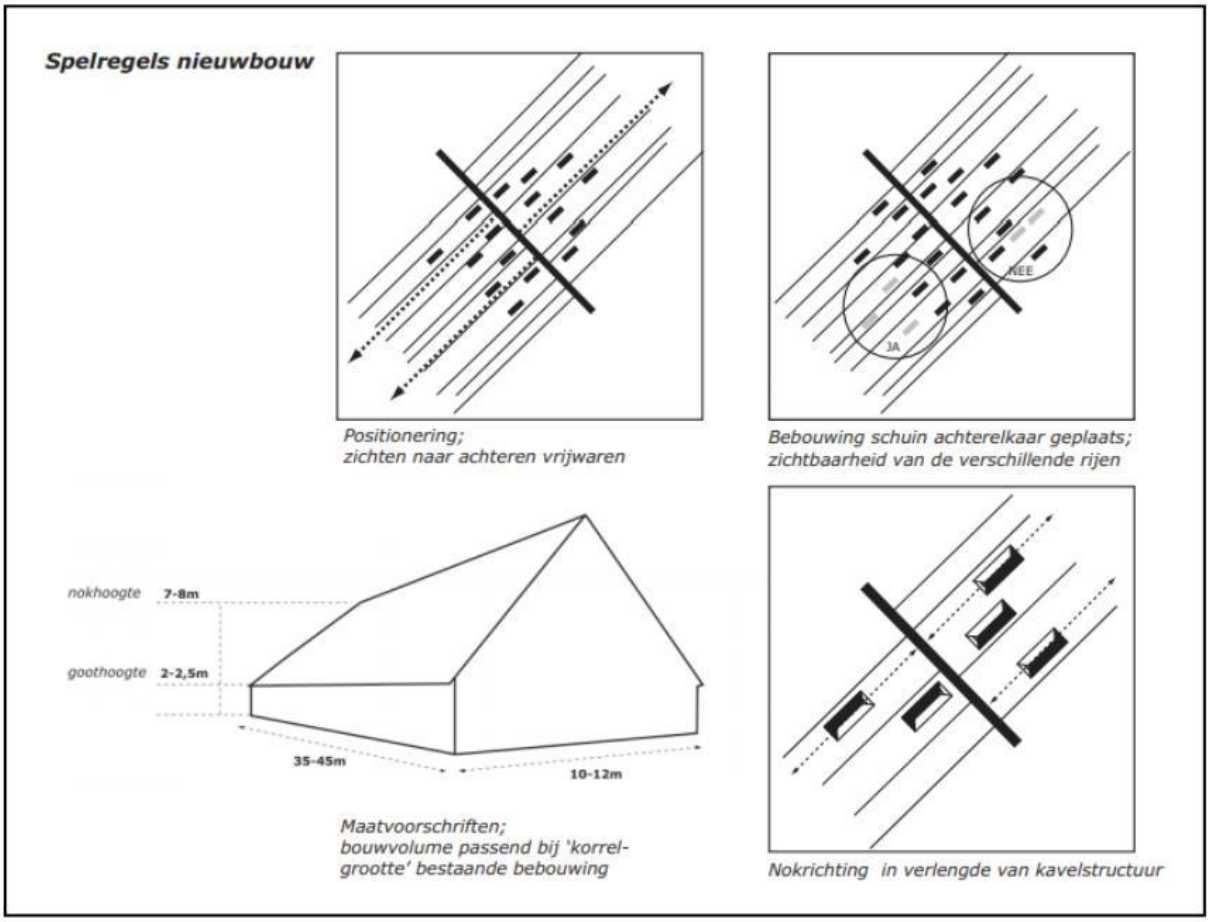
Ook aan de **kwalitatieve behoefte** geeft de ontwikkeling een invulling. In de Woonvisie beschrijft de gemeente (pagina 6) dat er in alle prijsklassen een tekort is aan woningen (m.u.v. dure huur), op korte termijn vooral behoefte is aan betaalbare koopwoningen in een prijsklasse tot € 265.000,- (prijsklassen 2019, niet geïndexeerd). Gezinnen zullen ook tot 2040 een belangrijk aandeel vormen in de gemeente. Zij zijn op zoek naar grondgebonden koopwoningen met 6-7 kamers met een prijs tot € 450.00,- (prijsklassen 2019, niet geïndexeerd). Ook een grote groep ouderen is zoek naar andere woningen. Zij kunnen dikwijls geen passend aanbod vinden. Een deel zoekt naar een kleinere woning, grondgebonden woning met een eenvoudig te onderhouden tuin, aldus de Woonvisie.

Tevens geeft de Woonvisie aan dat er op zoek wordt gegaan naar plekken voor herontwikkeling in nabijheid van voorzieningen (pagina 9). Kortom, er is behoefte aan grondgebonden woningen voor starters, doorstromers en ouderen.

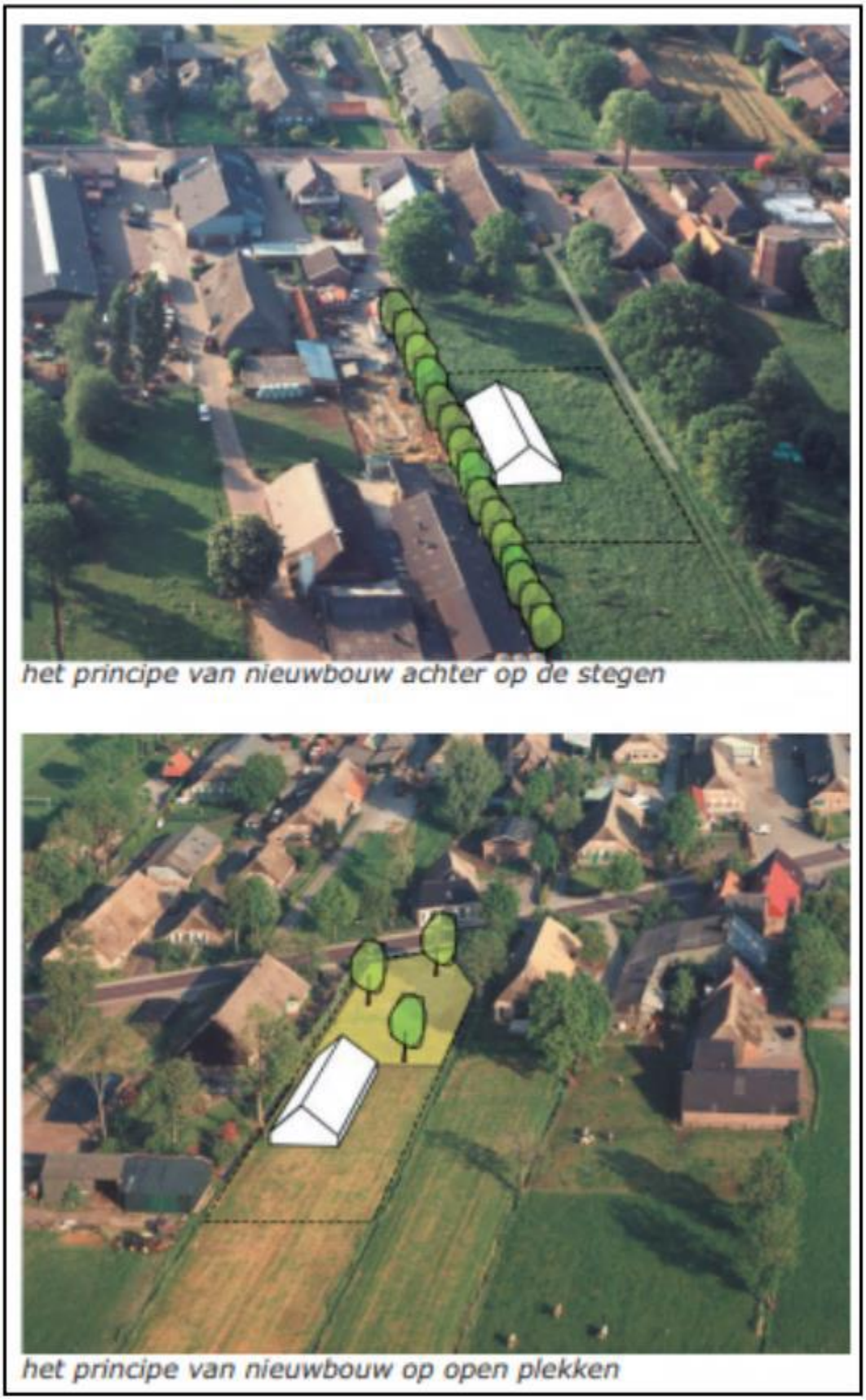
De makelaar geeft de kansrijke groepen aan. Dan zit de grootste vraag met name in de leeftijdscategorie tussen de 50 en 80 jaar met een marktaandeel van 40%. Gevolgd door 30-55 jaar gezinnen met een hoge welstandsniveau en daarna 30-60 jaar met een gemiddelde welstand en kinderen. Oftewel, er zal in het project aandacht moeten zijn voor senioren (gelijkvloers wonen) en gezinnen.

Het programma voldoet aan deze behoefte doordat er een kleine 2^1-kapper voor starters, een royale 2^1-kapper (voor doorstromers, gezinnen) en 2 vrijstaande woningen voor senioren worden gerealiseerd. Deze laatste woningen zijn levensloopbestendige woningen, 1 laag met kap waarbij zoveel mogelijk voorzieningen op de b.g.g. worden gesitueerd. Qua prijsklasse (zie Woonvisie, niet geïndexeerd) beogen we in dit project de volgende stappen: kleine 2^1-kapper tot € 265.000,-, royale 2^1-kapper tot € 450.00,-, vrijstaand meer dan € 450.00,-.

Richtlijnen nieuwbouw binnen ‘de Streek’



Afbeelding 4 Spelregels nieuwbouw binnen 'de Streek' (bron: Belvedère nota Staphorst ‘een eigen wereld’, gemeente Staphorst)



Afbeelding 5 Principes nieuwbouw binnen 'de Streek' (bron: Belvedère nota Staphorst 'een eigen wereld', gemeente Staphorst')

Verkeer / parkeren

Toelichting:

Conform het inrichtingsplan worden minimaal 2 parkeerplekken per woning gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspunten, zoals opgenomen in de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst. Daarbij is tevens rekening gehouden met de in de nota opgenomen reductiefactoren. In het plan is in de middenzone ruimte gehouden om 8 parkeerplaatsen voor algemeen gebruik aan te leggen. Door deze uit te voeren in een groene structuur vormen ze geen dissonant in de groene zone die is opgenomen in het plan.

Zoals reeds geschreven is het plan aangepast. De toegang tot het plangebied is verschoven. Met de ontwikkeling rondom de huisartsenpost met de daarbij horende parkeervoorzieningen langs de Oude Rijksweg, treedt er een conflict op met de bushalte. Voorgesteld wordt om deze, mede naar aanleiding van de ontwikkelingen rondom Rouveen Zuid, te verplaatsen langs de Oude Rijksweg, zodanig dat deze gesitueerd wordt in de directe nabijheid waar de ontsluitingsweg van Rouveen Zuid aansluit op de Oude Rijksweg. Op deze wijze krijgt ook Rouveen Zuid een goede aansluiting op het openbaar vervoer. Bij de kerk zijn ook bushaltes aanwezig. Verplaatsing van de bushalte leidt niet tot een onevenredige afstand tussen de diverse haltes.

Water

Toelichting:

Voor de afvoer van afvalwater zal gebruik worden gemaakt van een gescheiden stelsel, waarbij het huishoudelijk afvalwater geloosd zal worden op het gemeenteriool. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein of geloosd worden op de reeds aanwezige sloot op de perceelsgrens, dan wel de nieuw te realiseren sloot in de planvorming van Rouveen Zuid. Vooruitlopend op een verdere uitwerking van de plannen is reeds een watertoets uitgevoerd. De resultaten zijn als bijlage toegevoegd.

Milieu

(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')

Toelichting:

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse (agrarische) bedrijven. Naast het plangebied ligt een waterreservoir van Vitens. Voor die locatie zijn er geen eisen qua richtafstanden.

Aan de overzijde van de Oude Rijksweg bevindt zich een boerderij, Oude Rijksweg 477. De afstand van deze boerderij tot het dichtstbijzijnde punt van de nieuw op te richten woningen bedraagt ca. 51m. Eveneens is op Oude Rijksweg 481 nog een agrarische functie gehuisvest. De afstand tot die functie bedraagt ca. 102m.

Aan de overzijde bevindt zich een benzinestation zonder LPG-verkoop. De maatgevende richtafstand is 30m[1] voor geluid en geur. De daadwerkelijke afstand bedraagt ca. 88m.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet (verder) in de bedrijfsvoering worden belemmerd. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.



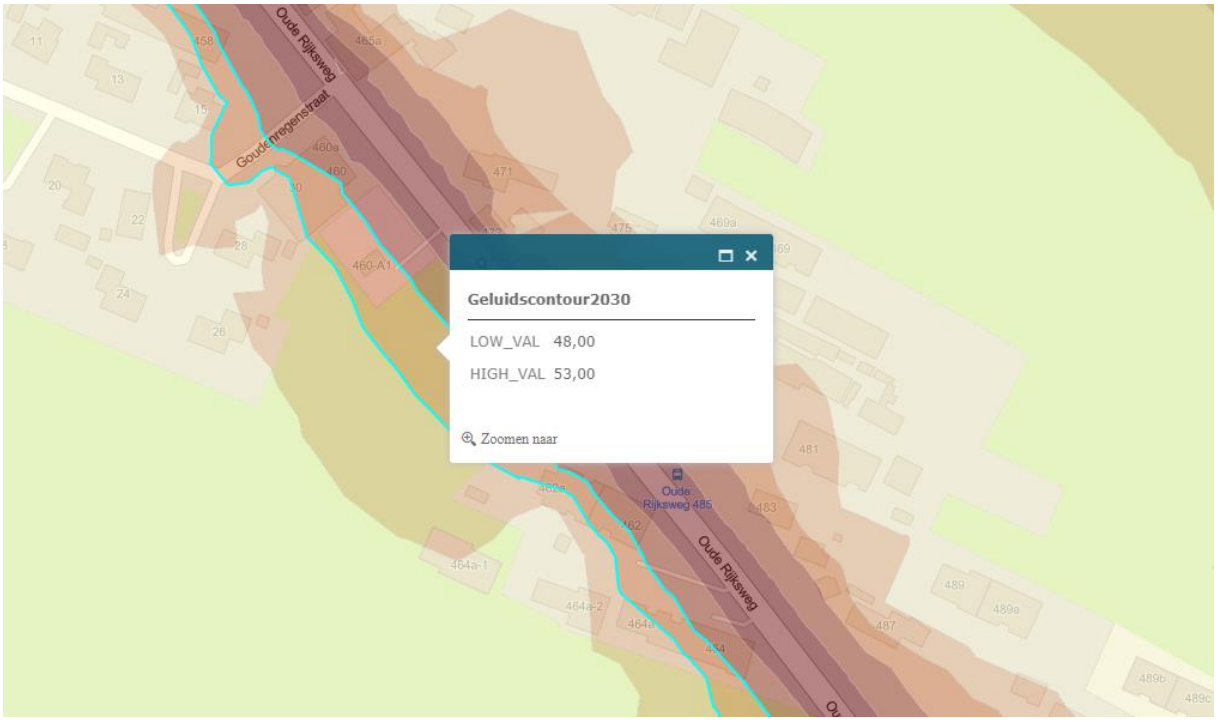
Afbeelding 6: Uitsnede geurkaart van de gemeente Staphorst (Bron: www.staphorst.nl)

(Overige milieuaspecten)

Toelichting:

Geluid

Planvoornemen ligt binnen de geluidscontour van 53-58dB en van 48-53dB. Na positief besluit op dit principeverzoek zal dit aspect nader worden onderzocht. Gezien vergelijkbare projecten langs de Streek zal dit geen belemmering vormen voor het planvoornemen.



Afbeelding 7: Uitsnede geluidskaart van de gemeente Staphorst (Bron: www.staphorst.nl)

Bodem

Bij verdere uitwerking van het plan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, zal er na een positief besluit op deze quickscan een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ecologie

Het perceel is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een gebied aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootslanden is gelegen op circa 3 kilometer van het plangebied. Gelet op de aard, locatie en omvang zijn er derhalve geen negatieve effecten op beschermende natuurgebieden te verwachten. Vooruitlopend op een verdere uitwerking van de plannen is reeds een Aerius-berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j zal zijn.

Eveneens zal na een positief besluit op deze quickscan een flora- en faunaonderzoek worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

Plan voorziet in het realiseren van een aantal woningen. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

Toelichting:

Voor een goede ruimtelijke inpassing is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld door Mikis Maathuis. Na een positief besluit op dit principeverzoek zal het stedenbouwkundig plan verder worden uitgewerkt, zoals een beplantingsplan, inrichting van de gemeenschappelijke zone, verdere uitwerking en waarborging van de onbebouwde zone om zicht op de groene zone van Rouveen Zuid te garanderen.

Externe veiligheid

Toelichting:

In de omgeving van het projectgebied zijn geen wegen of buisleidingen aanwezig die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Toelichting:

Alle direct omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. De reacties van de omwonenden waren divers. Een aantal reacties heeft betrekking op zichtlijnen. Door de ontwikkeling van Rouveen Zuid zal het zicht voor de omwonenden al significant wijzigen.

Initiatiefnemers hebben wederom gesprekken gevoerd met omwonenden (Goudenregenstraat 26, 28 en Oude Rijksweg 462/A). In deze fase zijn alleen gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Andere betrokken hadden in een eerder stadium namelijk alleen de opmerking dat het zicht wordt belemmerd door het plan. Hoe het plan ook wordt aangepast, het zicht wordt hoe dan ook belemmerd door het plan en door het plan Rouveen zuid. Ten behoeve van de bezwaren van de direct omwonenden (zie boven voor de adressen) is het plan gewijzigd (zichtlijnen, afstanden woningen tot erfgrens, aantal woningen, zone waar bijgebouwen geplaatst kunnen worden, locatie groen zone).



Afbeelding 8: Overzicht omwonenden (Bron: www.kadastralekaart.com)

Bij een ontwikkeling van deze omvang is het belangrijk om de omwonenden goed te informeren, daar waar mogelijk rekening te houden met de gemaakte wensen en opmerkingen en eventueel plan daarop aan te passen. Anderzijds speelt er, naast de individuele belangen van omwonenden, een maatschappelijk belang om een geschikt woningaanbod te kunnen zetten tegenover de vraag en behoefte die er is in de gemeente Staphorst. Zoals ook in de omgevingsvisie is omschreven, is er creativiteit nodig om extra woningen te kunnen realiseren. Met het voorliggende plan wordt beoogd een creatieve oplossing te bieden om woningen aan te bieden over de hele breedte van de markt, zodat de ontwikkeling interessant is voor verschillende doelgroepen. Naast de belangen van de erven Knoll om eventueel een woning voor eigen gebruik te realiseren, heeft het planvoornemen ook tot doel om in het centrum van Rouveen woningen te realiseren om hiermee tegemoet te komen aan de enorme behoefte aan woningen.

Archeologie

Het perceel valt binnen de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5”.

De oppervlakte van de bouwwerken binnen de aanduiding “Waarde – Archeologie 5” bedraagt minder dan 3.000m², waardoor aanvullend onderzoek op dit vlak niet noodzakelijk is.

Facultatief

Toelichting: n.v.t.