

BESTEMMINGSPLAN POELEWEG IJHORST

B+O STEDENBOUW B.V.

18 NOVEMBER 2020

B+O

gemeente Staphorst

Plan: Poeleweg IJhorst
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
IMRO-idn: NL.IMRO.0180.4102020001-ON01

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Vigerende planologische situatie 7
1.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan 9
2. Huidige situatie 10
2.1 Bestaande situatie 10
2.2 Ontstaansgeschiedenis 10
2.3 Hydrologie 10
2.4 Lanschaps- en natuurwaarden 10
2.5 Archeologie en cultuurhistorie 10
2.6 Stedenbouwkundige waarden 10
3. Randvoorwaarden 13
3.1 Beeldkwaliteitseisen 13
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing 13
3.3 Doorvertaling naar initiatief 13
4. Ruimtelijke kwaliteit 15
4.1 Gebruikswaarde 15
4.2 Belevingswaarde 15
4.3 Toekomstwaarde 15
4.4 Conclusie 15
5. Beleidskader 16
5.1 Rijksbeleid 16
5.2 Provinciaal beleid 20
5.3 Gemeentelijk beleid 26
5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief 28
6. Milieu- en Omgevingsaspecten 29
6.1 Brandveiligheid 29
6.2 Milieueffectrapportage 29
6.3 Duurzaamheid 30
6.4 Bodem 30
6.5 Geluid 30
6.6 Luchtkwaliteit 31
6.7 Geur 31
6.8 Bedrijven en milieuzonering 32
6.9 Externe veiligheid 32
6.10 Water 33
6.11 Klimaatadaptatie 34
6.12 Archeologie en cultuurhistorie 34
6.13 Flora en fauna 35
6.14 Verkeer 37
6.15 Parkeren 37
6.16 In- en uitritten 37
6.17 Verlichting 37
6.18 Gezondheid 37
6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten 37

7. Sociale component 38
7.1 Sociale veiligheid 38
7.2 Zorg 38
7.3 Maatschappelijke functies 38
7.4 Sociale woningbouw 38
7.5 Overig 38
8. Uitvoerbaarheid 39
8.1 Economische uitvoerbaarheid 39
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
8.3 Burgerparticipatie 39
8.4 Inspraak en vooroverleg 39
8.5 Recht van overpad 40
8.6 Kabels en leidingen 40
8.7 Bereikbaarheid 40
8.8 Tijdelijke opslag grond 40
9. Juridische aspecten 41
9.1 Algemeen 41
9.2 Opbouw regels 41
9.3 Bouw regels 42
9.4 Gebruiks regels 42
9.5 Voorwaardelijke verplichtingen 42
10. Handhaafbaarheid 43
10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels 43

Bijlagen 44
Colofon 45



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van IJhorst (Bron: PDOK)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Staphorst heeft al geruime tijd samen met een mede ontwikkelende partij (lokale ondernemer) een perceel grond in eigendom aan de Poeleweg in IJhorst. De locatie van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1. In de (oude) Structuurvisie van 2013 en de huidige Omgevingsvisie is in het plangebied woningbouw voor IJhorst voorzien.

Op 12 november 2019 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen over woningbouw aan de Poeleweg in IJhorst. Daarin constateert men dat er een grote behoefte is aan koopwoningen voor diverse doelgroepen en dat er in IJhorst geen of beperkte kavels beschikbaar zijn. Daarop wordt door het college gevraagd met spoed een bestemmingsplan op te stellen om woningbouw mogelijk te maken.

De afgelopen periode is een markt- en behoefte-onderzoek gedaan, is het stedenbouwkundig plan opgesteld en is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de mede ontwikkelende partij. Inmiddels is het stedenbouwkundig plan klaar en kan de bestemmingsplanprocedure worden gestart. Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan dat de realisatie van maximaal 39 woningen op de locatie mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van IJhorst, in de gemeente Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie C, nummer 3646 en is 15.796 hectare. De ligging van het plangebied ten opzichte van IJhorst en de Poeleweg is weergegeven in afbeelding 1.1.

1.3 Vigerende planologische situatie

Het bestemmingsplan “Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst” bestaat uit de volgende stukken:

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

1.3.1 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 augustus 2010 door de gemeenteraad van Staphorst. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot ‘Agrarisch’ en een klein deel als ‘Groen’. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’.

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

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor agrarische cultuurgrond.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen waarvoor geldt dat de oppervlakte niet meer dan 20 m2 mag bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

‘Groen’

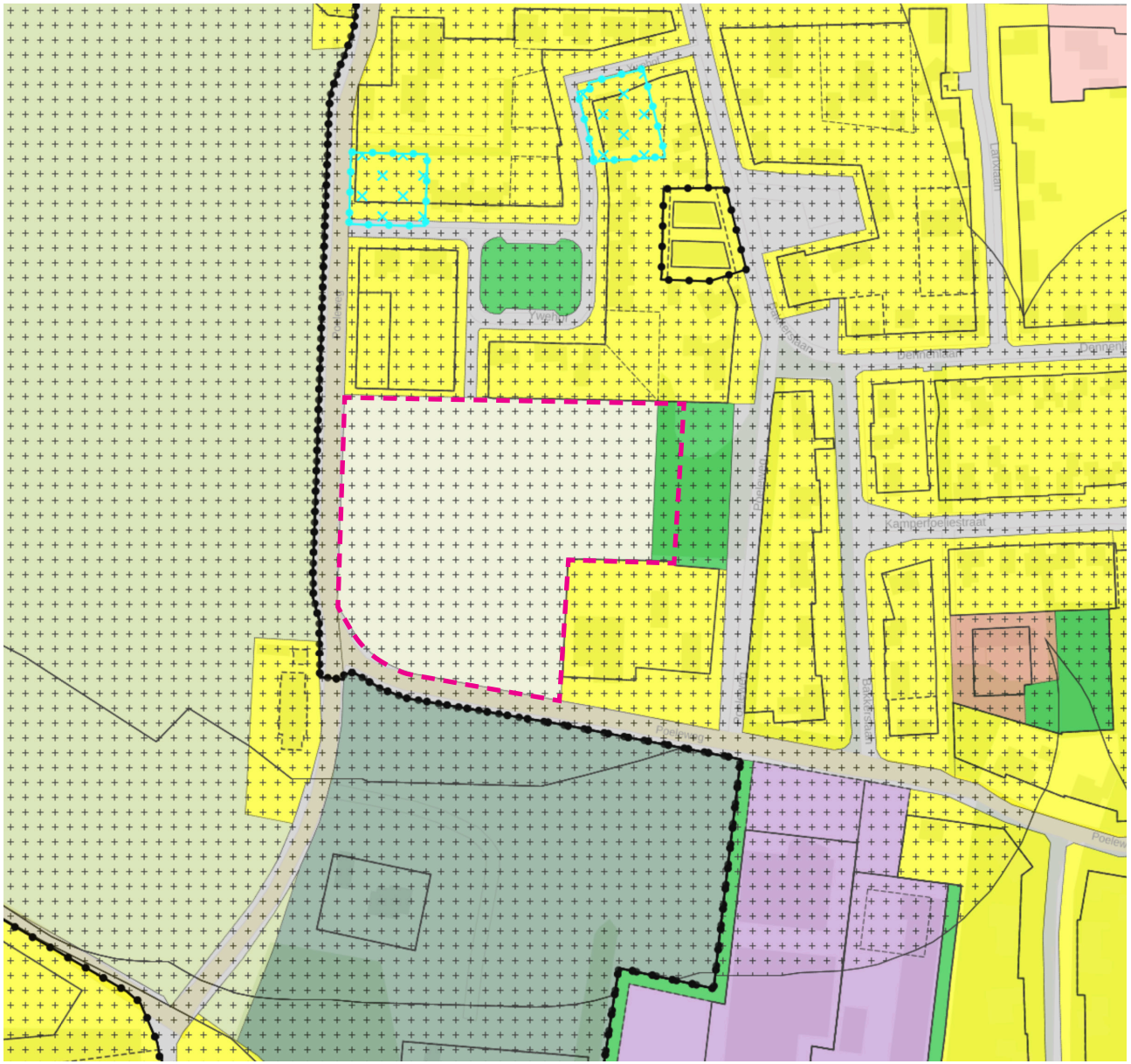
De voor ‘groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

‘Waarde - Archeologie’

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

Bij een in te dienen aanvraag omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwplan met een



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

oppervlakte groter dan 2.500 m2 dient een archeologisch onderzoeksrapport te worden overlegd op grond waarvan kan worden vastgesteld in hoeverre archeologische waarden worden verstoord en in hoeverre deze verstoring aanvaardbaar is.

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 100 cm;
- het graven van watergangen;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of tele-communicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm.

Een vergunning voor deze werkzaamheden wordt slechts verleend indien:

- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

1.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan
Het voornemen is om binnen het aangegeven plangebied maximaal 39 woningen te realiseren. Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels zoals die zijn opgenomen in bestemmingsplan Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst. Daarom dient de huidige bestemming ‘Agrarisch’ te worden gewijzigd in de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer - verblijf’, ‘Tuin’ en ‘Groen’. Dit bestemmingsplan voorziet in gewenste juridische planologische kaders om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4.1 Leeswijzer
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historisch-geografische situatie van het plangebied en omgeving gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de randvoorwaarden die voor het plangebied van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 beschrijf de verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het initiatief. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Staphorst beschreven. In hoofdstuk 6 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 7 beschrijft de sociale componenten van voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de juridische aspecten van de planregels. Tot slot beschrijft hoofdstuk 10 de handhaafbaarheid van de in dit bestemmingsplan verankerde regels.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

IJhorst ligt ten noordoosten van de kern Staphorst en is gelegen in het Reestdalgebied op de grens van Overijssel en Drenthe. IJhorst is ontwikkeld ten zuiden van de Heerenweg en kent voornamelijk een woonfunctie. Aan de westzijde van de kern bevindt zich nieuwbouw. Ook is er nog nieuwbouw in ontwikkeling. Naast de woonfunctie bevinden zich in IJhorst nog een aantal andere functies bijvoorbeeld een sportzaaltje, garagebedrijf, enkele agrarische bedrijven, aannemersbedrijven et cetera.

Het plangebied is aan de Poeleweg gelegen aan de zuidwest rand van het dorp. Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch grasland, waarin vaak paarden in de wei aanwezig zijn. Ten noorden van het plangebied is de uitbreidingswijk de Ywehof gelegen. Ten oosten een dicht bosperceel, met ten zuiden daarvan een boerderij met enkele bijgebouwen. Ten zuidoosten ligt een klein bedrijventerrein. Grenzend aan het bedrijventerrein is het landgoed Vledders ontwikkeld. Ten westen en zuiden is het plangebied direct aangrenzend aan de Poeleweg.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Geomorfologisch ligt het plangebied op een grote dekzandrug. Dekzandruggen liggen meestal wat hoger, waarbij deze lange tijd in gebruik is geweest als es. Door de hogere ligging is de waterhuishouding meestal beter en in veel gevallen heeft zich een podzolbodem kunnen vormen. De dekzandrug ligt temidden van een dekzandvlakte. Noordelijk is sprake van een door veen vervlakte dekzandvlakte en in het zuiden grenst de dekzandrug aan een veenontginningsvlakte.

Het veen is vanaf ongeveer 3850 voor Chr ontstaan, hoofdzakelijk door een toenemende verslechtering van de afwatering. Waarschijnlijk is het veen ontstaan vanuit het dal van de Reest, ongeveer 470 m noordelijker. Op paleogeografische kaarten is te zien dat de dekzandrug waarop het plangebied gelegen is tot circa 1500 – 500 voor Chr. boven het veen uitsteken. Vervolgens raakte de dekzandrug tussen ongeveer 1500 – 500 voor Chr. tot ongeveer 800 na Chr. bedekt met veen. Na 1500 na Chr. duikt de dekzandrug weer op uit het veen. Dit laatste hangt samen met de veenontginningen die in dit gebied tegen het einde van de 12e eeuw worden geplaatst. De oorspronkelijke, metersdikke veenpakketten in dit gebied zijn nu door ontginning en klink nagenoeg verdwenen. Soms worden nog veenresten of moerige lagen aangetroffen onder een veenkoloniaal dek. In hoeverre de dekzandrug waarop het plangebied ligt daadwerkelijk bedekt is geweest met veen is uiterst onzeker: de paleogeografische kaarten zijn onvoldoende gedetailleerd om op dit niveau uitspraken te kunnen doen.

2.3 Hydrologie

Het plangebied is niet in een beschermingsgebied voor drinkwater gelegen.

2.4 Lanschaps- en natuurwaarden

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura2000 gebied. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren liggen op minimaal 9,5 kilometer meter afstand van het plangebied.

Aan de oostzijde van het plangebied is een bestaand bosje aanwezig. Deze heeft zowel ruimtelijke als maatschappelijke waarde en zal daarom behouden dienen te worden.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Op de eerste kadastrale kaart (circa 1832) is het plangebied nog niet bebouwd en is het plangebied onderdeel van een es. Een voorloper van de Poeleweg is op deze topografische kaarten reeds aanwezig en loopt in noord-zuid richting centraal over de es. Het oost-westelijke deel van de Poeleweg (ten zuiden van het plangebied) wordt pas eind jaren ‘60 aangelegd. Vanaf eind 19e eeuw is de voorloper van de boerderij ten zuid oosten van het plangebied op de topografische kaart aanwezig.

Het terrein is op de OAT (Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel) aangeduid als bouwland. De bijbehorende boerderij is dan nog gelegen aan een weg die inmiddels niet meer bestaat.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

De kern van IJhorst is de afgelopen jaren aan de



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

westelijke zijde voorzien van diverse nieuwbouw woningen. Voorgenomen ontwikkeling betreft de afronding van de stedenbouwkundige kern van IJhorst. Het plangebied is een leeg gebied in de stedenbouwkundige structuur van het dorp en de bestaande infrastructuur. Het is de afronding van de zuid-west rand, waar met de ontwikkeling van de Ywehof achterkanten gericht op het landschap zijn ontstaan. De woningen die grenzen aan de bestaande wijk Ywehof zullen daarom ‘rug-aan-rug’ worden gerealiseerd. Hiermee wordt de bestaande achterkant situatie aan de zuidkant van de Ywehof stedenbouwkundig afgerond.

In het hart van het plan wordt de mogelijkheid opgenomen om twee-onder-een-kappers, dan wel vrijstaande woningen te realiseren. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om in te spelen op een actuele vraag van de markt en kan stedenbouwkundig goed worden ingepast.

Aan de rand van het plan zullen vrijstaande woningen worden gerealiseerd met een lage goothoogte. Deze woningen zijn georiënteerd op de Poeleweg en het daarachter gelegen landschap. De lage gootlijn is in overeenstemming met de lokale karakteristieke bebouwingstypen en vormt daarmee een streekeigen eenheid in het landschap. Deze vrijstaande woningen vormen de nieuwe rand van de kern van IJhorst.

3. RANDVOORWAARDEN

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Ten behoeve van de beeldkwaliteit van het nieuw te ontwikkeling plan is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit, zijn de door de gemeente Staphorst opgestelde welstandscriteria afkomstig uit de geldende welstandsnota hiervoor als uitgangspunt genomen en daar waar nodig aangescherpt. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toevoeging op de welstandsnota en is ter informatie toegevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de situering en verschijningsvorm van de bebouwing opgenomen. De situering sluit aan op de bestemmingen en bouwvlakken die in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Daarnaast zijn in het beeldkwaliteitsplan uitgangspunten voor de vormgeving, detaillering, kleuren en materialen van de woonhuizen en bijgebouwen geformuleerd. Ook bevat het een matrix waarin landschappelijke elementen zijn opgenomen. Hierin worden streekeigen beplanting benoemd die in de openbare ruimte en daaraan grenzende ruimtes mogen worden ingepast.

Uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is dat de verschillende woonblokken een samenhangend geheel vormen, maar deze moeten ook weer niet teveel op elkaar lijken. Dit om te voorkomen dat het plan een uitbreidingswijk wordt waarbij alle woningen sterk op elkaar lijken. Dit betekend dat wanneer er een woning ontwikkeld wordt met bepaalde materialen, het de voorkeur verdient dat deze materialen niet bij een ander bouwblok in exact dezelfde verschijningsvorm terug komen. Doel van de uitgangspunten is om eenheid te creëren met een natuurlijke verscheidenheid, die tegelijk ook een duidelijke binding uitstraalt. Er moeten voornamelijk landelijke materialen met een natuurlijke uitstraling en kleur worden toegepast.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Het huidige plangebied is in gebruik als weiland. Er zijn geen gebouwen en/of andere opstallen in het plangebied aanwezig. Het stedenbouwkundig plan is zo ontworpen dat deze aansluit op de bestaande structuren, zowel die van bebouwing als landschap. Een toelichting van het stedenbouwkundig plan is opgenomen in hoofdstuk 5.

3.3 Doorvertaling naar initiatief

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor diverse typen woonhuizen. Deze verschillende typen hebben elk een specifieke bebouwingskorrel en verschijningsvorm, waardoor er verschillende dichtheden in het plan voorkomen. Door de vrijstaande woningen direct aan de Poeleweg te situeren blijft hier de meeste lucht tussen de woonhuizen behouden. Vervolgens vindt verdichting plaats naar mate dichter richting de bestaande kern van IJhorst wordt gebouwd. De dichtere bebouwingstypes als rijwoningen en twee-onder-een-kap worden zodoende centraal in het plangebied, en dichter bij de bestaande kern van IJhorst gerealiseerd. Zo verdicht het stedenbouwkundig plan zich, vanaf het landschap richting de dorpskern toe.

Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de uitgangspunten voor de verschillende typen woonhuizen. Door deze op elkaar af te stemmen wordt voor het gehele plan een eenduidige beeldkwaliteit gerealiseerd. Er ontstaat een geheel aan streekeigen bebouwing, welke allen met moderne detaillering ontworpen dienen te worden.



In het plangebied komen maximaal 39 woningen. In het middengebied is een mix van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen voorzien. Hierin is enige flexibiliteit mogelijk.

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

4. RUIMTELIJKE KWALITEIT

4.1 Gebruikswaarde
In de Omgevingsvisie van de gemeente Staphorst is beschreven dat de gemeente het vanuit het oogpunt van leefbaarheid, het behoud van voorzieningen en een actief verenigingsleven, belangrijk vindt om meer woningen in IJhorst te bouwen dan strikt genomen noodzakelijk is. Daarom wordt de ontwikkeling van de nieuwbouw aan de Poeleweg (IJhorst-West) ten zuiden van Ywehof voortgezet in de vorm van circa 39 woningen. Er wordt zodoende aanbod in een krappe woningmarkt gecreëerd. Daarnaast wordt er door de toevoeging van huishoudens een bijdrage geleverd aan de algehele leefbaarheid van de kern IJhorst.

4.2 Belevingswaarde
Het stedenbouwkundig plan zorgt voor een ruimtelijke afronding van IJhorst. Het plangebied is een ‘lege plek’ binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van het dorp en de bestaande infrastructuur. De herontwikkeling bestaat daarom uit het volledig opnieuw indelen van het perceel. In het plangebied komen maximaal 39 woningen. Uitgangspunt van het plan is om een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen te realiseren. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd, zodat kan worden aangesloten op de behoefte vanuit de markt. Elke fase bevat een evenredige verdeling van de verschillende type woningen.

Langs de Poeleweg zijn 9 vrijstaande woningen gepland, waarmee wordt aangesloten op de bestaande karakteristiek van de Poeleweg. In het midden is een mix van maximaal 18 vrijstaande- en/of twee-onder-één kap woningen voorzien. Hier is enige flexibiliteit mogelijk, om in te kunnen spelen op de actuele marktvraag. De woningen die grenzen aan de bestaande wijk Ywehof worden ‘rug-aan-rug’ gerealiseerd. Hiermee wordt de bestaande achterkant situatie aan de zuidkant van de Ywehof stedenbouwkundig afgerond. Aan de oostzijde van het plangebied zijn 12 rijwoningen gepland. Deze verdeling zorgt voor een geleidelijke overgang van grotere kavels en met vrijstaande woningen aan de buitenzijde en meer verdichting naarmate de woningen dichter dichter bij de kern van IJhorst zijn ingepast. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarmee wordt geborgd dat de verschillende typologieën een samenhangend geheel vormen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is om een geheel te creëren middels de realisatie van streekeigen bebouwing met een moderne uitstraling.

De invulling van het plangebied sluit verder aan op de bestaande groenstructuur en wordt middels diverse wandel- en fietsverbindingen verbonden met in het dorp. Het bosje ten oosten van het plangebied blijft behouden en wordt door een nieuwe groenstructuur verbonden met de bestaande bomenrij langs de Poeleweg. Midden in het plan komt een robuustere invulling van groen, gecombineerd met waterberging. Het bestaande fiets/voetpad vanuit de Ywehof wordt doorgetrokken tot aan de Poeleweg. Dit pad krijgt tevens de functie van calamiteiten ontsluiting voor hulpdiensten.

4.3 Toekomstwaarde
De realisatie van diverse typen aan woonhuizen biedt mogelijkheden voor diverse doelgroepen om zich te vestigen in IJhorst. Hiermee ontstaat ook ruimte voor inwoners van IJhorst om door te stromen, waardoor er wellicht woningen elders in de kern vrijkomen. Met de toename van het aantal inwoners draagt de ontwikkeling bij aan de instandhouding van voorzieningen in het dorp.

4.4 Conclusie
Als gevolg van het plan worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarden van IJhorst verbeterd. Voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan de ruimtelijke kwaliteit van IJhorst.

5. BELEIDSKADER

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies en komt de gebruiker centraal te staan.



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

5.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per

1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 5.1 wordt deze treden schematisch weergegeven.

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

Definities

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan maakt in totaal maximaal 39 nieuwe woningen mogelijk, waardoor deze ontwikkeling Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

2. Regionale woningbehoefte

Om te toetsen of deze behoefte er is, wordt een toetsing verricht aan de Regionale Woon Programmering van het collectief van gemeenten in West-Overijssel en de structuurvisie, omgevingsvisie en woonvisie van de gemeente Staphorst. Daarnaast is er tijdens de inloopavond op 17 december 2019 een inventarisatie verricht en is twee makelaars uit de regio gevraagd hun visie te geven op de geplande ontwikkeling in relatie tot de markt die het bediend.

Structuurvisie 2030 kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst

Ten behoeve van een beschrijving van het gemeentelijke beleid is de behoefte aan nieuwe woningen zoals benoemd in de Structuurvisie 2030 voor IJhorst inzichtelijk gemaakt in paragraaf 5.3.1. Naar deze paragraaf wordt verwezen voor een uitgebreide toelichting van de Structuurvisie. Hoewel de structuurvisie na inwerkingtreding van de Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar is komen te vervallen, maakt deze wel inzichtelijk dat de gemeente al langer een visie heeft op woningbouw ontwikkeling in IJhorst. Hierin staat namelijk beschreven dat de gemeente vanuit het oogpunt van leefbaarheid, het behoud van voorzieningen en een actief verenigingsleven, belangrijk vindt om meer woningen in IJhorst te bouwen dan strikt genomen nodig is.

Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!'

Ten behoeve van een beschrijving van het gemeentelijke beleid is de behoefte aan nieuwe woningen zoals benoemd in de Omgevingsvisie voor IJhorst inzichtelijk gemaakt in paragraaf 5.3.2. Naar deze paragraaf wordt verwezen voor een uitgebreide toelichting van de Omgevingsvisie. In de omgevingsvisie is de locatie aan de Poeleweg aangewezen als uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw. Daarnaast wordt in de Omgevingsvisie aangegeven dat er voor IJhorst iets meer woningen

gebouwd mogen worden dan waar stikt genomen vraag naar is. Hierdoor wordt de leefbaarheid van het dorp versterkt en kunnen voorzieningen behouden blijven.

Woonvisie 2020-2024
Ten behoeve van een beschrijving van het gemeentelijke beleid is de behoefte aan nieuwe woningen zoals benoemd in de Woonvisie 2020-2024 inzichtelijk gemaakt in paragraaf 5.3.3. Naar deze paragraaf wordt verwezen voor een uitgebreide toelichting van de woonvisie. In het kader van de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking worden enkel de conclusies van de woonvisie benoemd. Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities van de gemeente Staphorst om meer woningaanbod te creëren om de leefbaarheid van IJhorst te verbeteren.

Inloopavond woningbouw Poeleweg IJhorst
Op 17 december 2019 is een inloopavond georganiseerd over woningbouw op de locatie Poeleweg in IJhorst. De uitnodiging voor de inloopavond is op 3, 10 en 17 december gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 'De Staphorster'. Daarnaast hebben de inwoners van IJhorst een flyer in de brievenbus ontvangen en is in de vergadering van de Dorpsraad de inloopavond aangekondigd.

Geïnteresseerden konden op de inloopavond de eerste schetsen voor de nieuwe inrichting bekijken en hun opmerkingen, ideeën en eventuele interesse in een woning kenbaar maken via een reactieformulier. De inloopavond is door ongeveer 125 mensen bezocht. Er zijn 93 reactieformulieren ontvangen. Van deze 93 hebben 71 mensen aangegeven geïnteresseerd te zijn in een woning in de ontwikkeling. Vanuit de reacties is een ruime spreiding te zien in de typologie van de gewenste woningen. Daarnaast geeft het merendeel geeft aan een realisatiewens te hebben van 1 tot 3 jaar.

De inventarisatie bevestigd daarmee dat de ontwikkeling tegemoet komt aan de wens van uitbreiding van het woningaanbod. Ook het type en prijscategorie van de woningen zoals die zijn opgenomen in voorgestelde ontwikkeling sluit aan op de behoefte die tijdens de inloopavond is aangegeven.

Gesprekken met makelaars
Op 21 januari 2020 is gesproken met Poortman Makelaars en Boertjes Makelaars, beide uit Staphorst. De makelaars is gevraagd hun visie te geven op het door de gemeente voorgestelde woningbouwprogramma voor IJhorst. Het betreft de 2 planvarianten, waarbij het verschil zit in de aantallen vrijstaand en twee onder één kap kavels. Daarnaast is de vraag gesteld hoe zij tegen de woningmarkt in IJhorst aankijken. Dit qua behoefte voor het type woning (vrijstaand, twee onder één kap of rijwoning), het aantal woningen en de wijze van kaveluitgifte.

De makelaars hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de planopzet (structuur van het plangebied en de invulling qua type woningen in het plangebied). Poortman Makelaars en Boertjes Makelaars zijn allebei van mening dat er verhoudingsgewijs meer vraag zal zijn naar vrijstaande kavels en rijenwoningen, dan naar twee onder één kap kavels. Beide gaven de overweging mee om in het binnen gebied een gedeeltelijk switch te maken van twee onder één kap kavels naar vrijstaande kavels.

Qua aantallen woningen denken de makelaars dat de voorgestelde planopzet qua invulling op het maximum aantal zit. Om het aanbod goed op de behoefte af te kunnen stemmen, stelt zowel Poortman Makelaars als Boertjes Makelaars een gefaseerde uitgifte voor. Beide gaven tot slot aan dat het een goede zet is om daar waar mogelijk, de kavels op de markt te brengen via vrije kaveluitgifte. Er is afgesproken dat er door de makelaars schriftelijk nog relevante marktinformatie aangeleverd wordt op basis van een analyse uit hun eigen zoekersbestand.

Marktonderzoek door makelaars
In aanvulling op de gesprekken van 21 januari 2020 hebben Poortman Makelaars en Boertjes Makelaars marktonderzoek uitgevoerd.

Poortman Makelaars heeft woningzoekenden

uit haar eigen klantenbestand in beeld gebracht die specifiek op zoek zijn in IJhorst. Dit levert de volgende resultaten:

- tot € 250.000 : 1 woningzoekende
- € 250.000 – € 350.000 : 6 woningzoekenden
- meer dan € 350.000 : 9 woningzoekenden

Totaal : 16 woningzoekenden voor IJhorst

De woningzoekenden zijn met name geïnteresseerd in een twee-onder-één kap of vrijstaande woning.

Daarnaast heeft Boertjes Makelaars een 'Funda Vraagscan' uitgevoerd. De 'Funda Vraagscan' wordt samengesteld met informatie van serieuze woningzoekenden. Om zogenaamde 'funzoekers' te onderscheiden analyseert Funda nauwkeurig het zoekgedrag. Er wordt onder andere gekeken naar hoe iemand zoekt, hoe vaak iemand terugkeert en of er contact wordt opgenomen. Alleen de data van serieuze woningzoekenden wordt gebruikt in de 'Funda Vraagscan'. Uit deze 'Funda Vraagscan' blijkt dat in de laatste 4 maanden 187 woningzoekenden serieus geïnteresseerd zijn in IJhorst. Van de woningzoekenden wil iedereen een vrijstaande woning met een grote kavel, wat ook terug te zien is in het te besteden bedrag. De prijsklasse van de serieuze zoekers ligt grotendeels tussen de € 350.000,- en €500.000,-.

Opgemerkt wordt dat het zoekgedrag van bezoekers op Funda deels aanbod gestuurd is. Hierdoor kunnen lagere prijsklassen soms niet naar voren komen als dit soort objecten langere tijd niet te koop worden aangeboden.

Boertjes Makelaars is van mening dat er in IJhorst ook een zoekvraag bestaat naar twee-onder-één kap woningen en rijwoningen. Met name de jeugd en jonge gezinnen uit IJhorst krijgen nu nauwelijks kans om een geschikte woning aan te kopen die binnen budget valt. Daarom zijn zij gedwongen uit te wijken naar omliggende plaatsen. Dit is een kans voor het nieuwbouwplan Poeleweg.

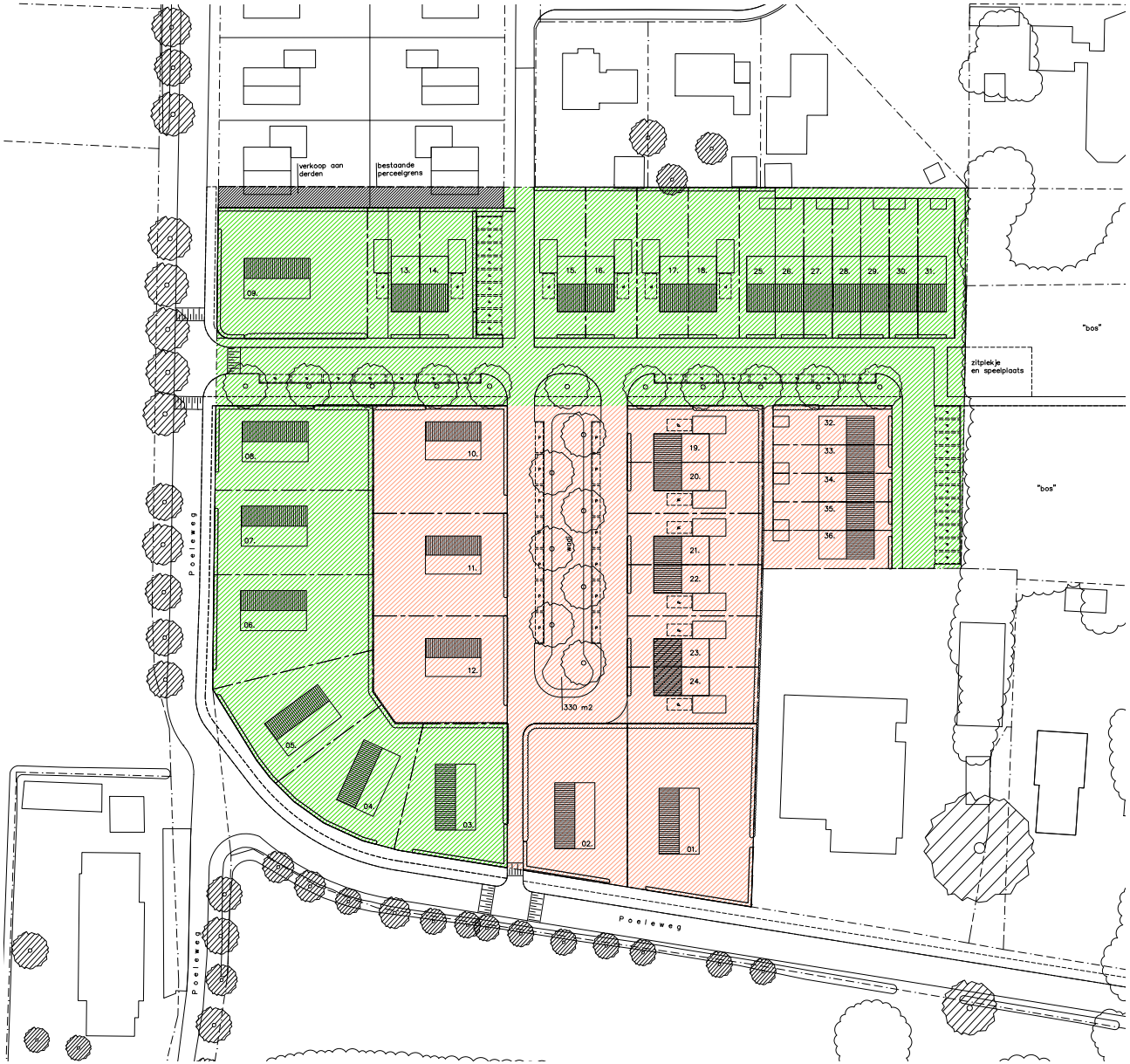
Boertjes Makelaars adviseert om een plan te ontwikkelen met ongeveer evenveel vrijstaande- als twee-onder-één kap woningen. De rijwoning zoals nu gepland is voldoende voor de verwachte vraag. Het is verstandig om het plan in meerdere fases aan te bieden, zodat er zicht komt in hoeveel en waar kandidaten daadwerkelijk interesse in hebben. Daarnaast is dat beter passend bij een kleine kern als IJhorst om geleidelijk de groei van het dorp te stimuleren. Boertjes Makelaars vindt het positief dat er vrije kavels beschikbaar gesteld worden waarbij kopers de mogelijkheid hebben tot zelfbouw.

Gefaseerde ontwikkeling van het plan
Uitgangspunt van het plan is om een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen te realiseren. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd, zodat kan worden aangesloten op de behoefte vanuit de markt. Elke fase bevat een evenredige verdeling van de verschillende type woningen. Voor de verdeling van fases zie afbeelding 5.3.

3. Bestaand stedelijk gebied
Volgend uit de kernbegrippen is een ontwikkeling nieuw zodra deze buiten het bestaande stedenbouwkundige 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 wordt gerealiseerd. Samenvattend is er in beginsel sprake van nieuw ruimte beslag 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.

Gelet op voorgaande en de aanwijzing van het plangebied als agrarische gronden in de omgevingsvisie en bestemmingsplan van de gemeente Staphorst kan worden geconcludeerd dat de locatie aan de Poeleweg te IJhorst geen onderdeel is van bestaand stedelijk gebied. Vanwege de 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden of de woningbouw tegemoet komt aan een regionale behoefte.

Hoewel het plangebied strikt genomen geen onderdeel is van het bestaande stedelijke gebied, is het ruimtelijke wel degelijk onderdeel van de kern IJhorst. De Poeleweg is de infrastructurele begrenzing aan de rand van IJhorst, zodat het



Afbeelding 5.3: Geplande fasering ontwikkeling plangebied (Bron: B+O Stedenbouw B.V.)

plangebied visueel aan de dorpszijde van de Poeleweg gelegen is. Daarnaast is het plangebied in het gemeentelijk beleid reeds geruime tijd bestemd als toekomstig woningbouw locatie. Ook geeft de stedenbouwkundige opzet van de Ywehof op diverse wijzen aanleiding dat er nog bebouwing gerealiseerd gaat worden in het plangebied. Zo zijn er diverse woningen met de achterzijde aan de buitenzijde van het plan gerealiseerd, waardoor nu een achterkant situatie aan de openbare ruimte is ontstaan. Daarnaast is er reeds een calamiteitenpad aangelegd in de richting van het plangebied, waarmee beide plannen met elkaar verbonden kunnen worden.

5.1.3 Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een regionale behoefte. Daarnaast zal het plan gefaseerd worden uitgevoerd, zodat kan worden aangesloten op de actuele behoefte vanuit de markt. Elke fase bevat een evenredige verdeling van de verschillende type woningen. Daarmee is voorgenomen ontwikkeling ook in overeenstemming met de voorwaarden zoals omschreven voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien er tegemoet gekomen wordt aan een aangetoonde actuele behoefte, is met de ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de

Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

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

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

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

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

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

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

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

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

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

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven
Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheid de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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

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

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

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel
Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld:

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

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

In het kader van de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is de behoefte aan nieuwe woningen van voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk gemaakt in paragraaf 5.1.2. Naar deze paragraaf wordt verwezen voor een uitgebreide toelichting. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een regionale behoefte en dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven
Het plangebied behoort tot het ontwikkelings-perspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland. Deze zone is bestemd voor (landbouw)gebieden rond het NNN. Voor deze zone zijn de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities geformuleerd:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- natuur als ruggengraat
- continu en beleefbaar watersysteem

Het accent ligt hierbij op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, biedt men ruimte aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan ontwikkelings-perspectief "Zone ondernemen met Natuur en Water buiten NNN"
Voorgenomen ontwikkeling maakt woningbouw mogelijk in het gebied. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan gaan uit van een hoogwaardige groene inpassing van de woningbouw in het landschap. Daarnaast wordt centraal in het plangebied ruimte gereserveerd voor landschappelijke aankleding en waterberging. Ook worden in het beeldkwaliteitsplan handreikingen gegeven voor natuurinclusief bouwen en het faciliteren van de biodiversiteit. De toekomstige bewoners zullen woonachtig zijn in een zeer groene omgeving, met riante ruimte rondom de woning. Diverse dier- en plantsoorten zullen zodoende de ruimte krijgen om zich door het plangebied en daarbuiten te verplaatsen. Daarmee komt voorgenomen ontwikkeling tegemoet aan de ambities die zijn omschreven voor het betreffende ontwikkelingsperspectief.

5.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze voorwaarden en opgaven zullen hier per laag worden behandeld.

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

(oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie van de provincie richt zich op het beleefbaar maken van de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”
Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat in gebruik is als agrarisch perceel. De stedenbouwkundige opzet is zo ontworpen dat de natuurlijke waarden een integraal onderdeel van de ontwikkeling zijn. Zo worden bestaande landschappelijke structuren met elkaar verbonden en is er centraal in het plangebied ruimte voor waterberging. Daarnaast is de typologie van de woonhuizen een referentie naar het historische agrarische gebruik. Het stedenbouwkundige plan tezamen met de beoogde beeldkwaliteit zorgen ervoor dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de ambities zoals beschreven in Natuurlijke laag van de Gebiedskenmerken.

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Jong heide- en broekontginningslandschap”. De ambitie van de provincie is erop gericht de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”
Om voorliggend initiatief mogelijk te maken is een zorgvuldige ruimtelijke studie gedaan, zodat de nieuwe situatie aansluit op de kenmerkende landschappelijke structuur van lanen en bossages. De landschappelijke elementen zijn zorgvuldig in het stedenbouwkundig plan verwerkt, waarbij de laanbeplanting een verbindend element tussen de bestaande structuren is. Daarnaast is de typologie van de woonhuizen een referentie naar het historische agrarische gebruik. Het stedenbouwkundige plan tezamen met de beoogde beeldkwaliteit zorgen ervoor dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de ambities zoals deze zijn beschreven voor Laag van het agrarische cultuurlandschap van de Gebiedskenmerken.

3. De “Stedelijke laag”
De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid

van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Verspreide bebouwing’. De ambitie is gericht op behoud van bebouwing met een verbinding met het landschap, zoals agrarische erven. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze ‘eenheid in handelen’ ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc..

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”
Voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreidingslocatie van IJhorst. Aangezien het om een dorpskern gaat wordt een hogere dichtheid toegepast dan normaliter voor erven zou worden gehanteerd. Wel wordt de typologie van de woningen afgestemd op de landelijkheid van de locatie. Langs de Poeleweg zijn 9 vrijstaande woningen gepland, waarmee wordt aangesloten op de bestaande karakteristiek van de Poeleweg. In het midden is een mix van maximaal 18 vrijstaande- en/of twee-onder-één-kapwoningen voorzien. Hier is enige flexibiliteit mogelijk, om in te kunnen spelen op de actuele marktvraag. Aan de oostzijde van het plangebied zijn 12 rijwoningen gepland. Deze verdeling zorgt voor een geleidelijke overgang van grotere kavels met vrijstaande woningen aan de buitenzijde en meer verdichting van de bebouwing naarmate deze dichter bij de kern van IJhorst worden gerealiseerd.

Om de juiste beeldkwaliteit te waarborgen is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt de typologie en materialisatie nader omschreven, zodat de verschillende woningen aansluiten op de typische landschappelijke bebouwingsvormen als referentie naar het voormalige agrarische gebruik van de plek.

Voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de ambities zoals deze zijn beschreven voor de Stedelijke laag van de Gebiedskenmerken.

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

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

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” de aanduiding ‘Donkerte’. De donkere gebieden geven een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn

relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"
Voorliggend initiatief is erop gericht om agrarische bestemming om te zetten in de bestemming Wonen ten einde de realisatie van maximaal 39 woningen mogelijk te maken. Hier is een zorgvuldige ruimtelijke inpassing voor ontwikkeld, die aansluit op de Ywehof en landschappelijke elementen rondom het plangebied. De ontwikkeling brengt een beperkte toename van kunstlicht met zich mee. Gezien de landschappelijke inpassing en beperkte toename aan kunstlicht kan worden gesteld dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het aspect donkerte. Daarnaast zijn er in de omgevingsvisie en –verordening geen specifieke normen opgenomen waaraan dient te worden getoetst. Het beschrevene brengt met zich mee dat voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit de "Laag van de beleving".

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

5.3 Gemeentelijk beleid
5.3.1 Structuurvisie 2030 kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst
De Structuurvisie geeft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (onder andere op het gebied van wonen) van de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst tot 2030. De Structuurvisie is vastgesteld op 12 oktober 2013 en is komen te vervallen na inwerkingtreding van de Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar'. De Structuurvisie maakt echter wel inzichtelijk dat de gemeente al langer een visie heeft op woningbouw ontwikkeling in IJhorst.

In de Structuurvisie is beschreven dat de gemeente het uit oogpunt van leefbaarheid, het behoud van voorzieningen en een actief verenigingsleven, belangrijk vindt om meer woningen in IJhorst te bouwen dan strikt genomen nodig is. Daarom wordt de ontwikkeling van de nieuwbouw aan de Poeleweg (IJhorst-West) ten zuiden van Ywehof voortgezet in de vorm van maximaal 39 woningen. De realisatie van diverse typen aan woonhuizen biedt mogelijkheden voor diverse doelgroepen om zich te vestigen in IJhorst. Hiermee ontstaat ook ruimte voor inwoners van IJhorst om door te stromen, waardoor er wellicht woningen elders in de kern vrijkomen. Met de toename van het aantal inwoners draagt de ontwikkeling bij aan de instandhouding van voorzieningen in het dorp.

5.3.2 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!'
De omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!' beschrijft de koers voor de leefomgeving van de gemeente Staphorst. Het hoofddoel van de omgevingsvisie is om een integraal kader vorm te geven tussen het sociale en ruimtelijke domein. De visie geeft de kaders voor (particuliere) initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij gaat het niet alleen om ruimtelijke kwaliteit, maar ook om kwaliteitsverbetering op bijvoorbeeld het gebied van recreatie, ecologie, leefbaarheid, zorg, duurzaamheid en (agrarische) economie.

Ambities met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling zijn voornamelijk verwoord in de paragraaf 2.2.3 "Een fantastisch woon- en leefklimaat". De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van de inwoners. Dat wil de gemeente Staphorst graag zo houden: men heeft de ambitie om een goed woon- en leefklimaat aan te blijven

bieden, niet alleen in de kern Staphorst, maar ook in de kernen Rouveen en IJhorst. De omgevingsvisie focust zich hierbij op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen).

In de omgevingsvisie is de locatie aan de Poeleweg aangewezen als uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw. Alleen als blijkt dat er een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen de aangewezen uitbreidingslocaties in beeld. Ontwikkeling van deze locaties dient gepaard te gaan met een wezenlijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten. Bij voorkeur vindt er ontwikkeling plaats dichtbij een van kernen, om zo te zorgen dat de afstand tot de voorzieningen niet te groot is; dit heeft immers minder verkeersbewegingen tot gevolg en meer bestedingen.

Specifiek voor IJhorst is in de Omgevingsvisie Staphorst aangegeven dat er iets meer woningen gebouwt mogen worden dan waar stikt genomen vraag naar is. Hierdoor wordt de leeftbaarheid van het dorp versterkt en kunnen voorzieningen behouden blijven.

Toetsing 'Staphorst voor elkaar!'
In het kader van de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is de behoefte aan nieuwe woningen van voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk gemaakt in paragraaf 5.1.2. Naar deze paragraaf wordt verwezen voor een uitgebreide toelichting. Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities van de gemeente Staphorst om meer woningaanbod te creëren om de leefbaarheid van IJhorst te verbeteren.

5.3.3 Woonvisie 2020-2024
Het RWP West-Overijssel is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het document legt vast wat de afspraken zijn in West-Overijssel en wordt voorgelegd aan de gemeentebesturen en provincie ter besluitvorming. In West-Overijssel is een grote veranderslag gemaakt in denken over woonprogrammering en hebben gemeenten een goede stap gezet in meer samenwerking en intervisie over kwalitatieve programmering en terugdringen overprogrammering. Veel bestuurders hebben intensief gediscussieerd over de kwaliteit van hun woonplannen en die in de regio.

De uitkomsten van dit regionale overleg wordt per gemeente verwerkt in een woonvisie. Op 1 juli 2020 de 'Woonvisie 2020-2024, gemeente Staphorst' van kracht. De woonvisie biedt inzicht in de woonbehoefte en uitbreidingsmogelijkheden en legt de koers voor de komende jaren vast op het gebied van wonen.

In de woonvisie zijn de 5 belangrijkste woonopgaven in de gemeente voor de komende jaren in beeld gebracht;

1. Meer nieuwbouwwoningen nodig.
Naar verwachting zal het aantal huishouden in de gemeente Staphorst de komende jaren blijven groeien. In de periode 2019-2030 is er een tekort van 610 woningen om te voorzien in de huishoudensgroei. De woning tekorten verschillen per kern.

2. Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen.
De woningmarkt in de gemeente Staphorst is een echter kopersmarkt. Woningen in de prijsklassen van €200.000,- tot €265.000,- zijn populair en daaraan is het grootste tekort. Het aandeel gezinnen is in Staphorst groot en blijft een belangrijk aandeel vormen in de gemeente.

De gezinnen zijn met name op zoek naar grondgebonden koopwoningen tussen € 350.000,- en € 450.000,-. Om jonge starters te binden aan de gemeente Staphorst is een aanbod van betaalbare koopwoningen noodzakelijk. De doorstroming van ouderen stagneert, omdat er geen passend aanbod is.

3. Behoefte aan meer sociale huurwoningen.
Er is behoefte aan 110 sociale huurwoningen (kleinere woningen en appartementen) tot 2030. De gemeente zal samen met VechtHorst op zoek gaan naar passende locaties om deze woningen te

realiseren.

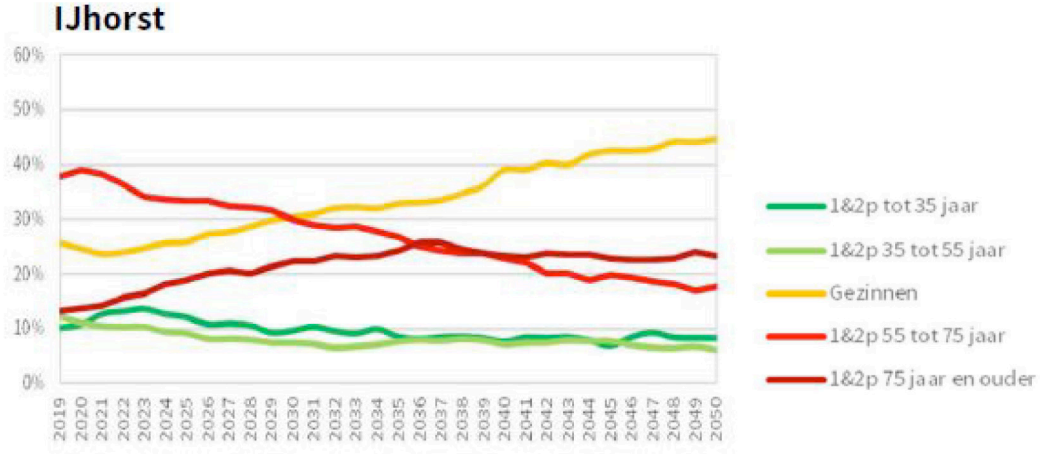
4. Wonen en zorg
De behoefte aan wonen in combinatie met begeleiding en zorg, van senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsbehoefte neemt toe.

5. Duurzaamheid
In het kader van de verduurzamingsopgave heeft de gemeente een regiserende rol. Zij stimuleert marktinitiatieven om de woningbouw te verduurzamen.

Woningbehoefte IJhorst
Specifiek voor IJhorst blijkt uit de woonvisie een behoefte van 30 woningen in de periode 2019-2040. Daarnaast blijkt voor IJhorst de ontwikkeling in huishoudenssamenstelling zoals weergegeven in afbeelding 5.2. In de woonvisie wordt beschreven dat er meer woningen in IJhorst gerealiseerd mogen worden dan hetgeen waarna striktgenomen vraag naar is. Het creëeren van deze overcapaciteit komt te gemoed aan de grote woningbehoefte van de gehele gemeente.

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

5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief
Voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie van de kern IJhorst. De uitbreidingslocatie wordt naar wens van de gemeenteraad van de gemeente Staphorst tot ontwikkeling gebracht, op basis van een duidelijke behoefte aan woningbouw. Daarmee is ook aangetoond dat de ontwikkeling van het plangebied tegemoet komt aan een actuele behoefte en is daarmee in overeenstemming met het rijksbeleid. Daarnaast is de ontwikkeling in overeenstemming met met het provinciale beleid zoals is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening. Ook is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals beschreven in de Structuurvisie 2030 kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst, de Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar! en de Woonvisie 2020-2024.



Afbeelding 5.2: Prognose ontwikkeling huishoudens (Bron: Woonvisie 2020-2024)

6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's brandveiligheid, milieueffectrapportage, duurzaamheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, milieuzonering, externe veiligheid, water, klimaat adaptatie, archeologie & cultuurhistorie, ecologie en verkeer, parkeren, in- & uitritten, verlichting, gezondheid en toestemmingsvereisten.

6.1 Brandveiligheid

De nieuwe woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit, waaronder de eisen ten aanzien van brandveiligheid. Verder is het plangebied tweezijdig bereikbaar voor hulpdiensten. Ten eerste via de nieuwe ontsluitingsweg met de Poeleweg aan de westzijde van het plangebied en ten tweede via het fietspad aan de zuidzijde als calamiteitenpad.

6.2 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is;
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
- Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied tot woonlocatie en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". In voorliggend geval is sprake van de realisatie van in totaal maximaal 39 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ter bevestiging van deze beoordeling heeft de gemeente Staphorst een M.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld. Hierin is formeel vastgelegd om geen milieueffectrapport op te stellen voor de ontwikkeling van maximaal 39 woningen aan de Poeleweg in IJhorst. Het M.e.r.-beoordelingsbesluit is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd.

6.3 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid wordt er op gestuurd dat inwoners van de gemeente Staphorst zelf een bijdrage kunnen leveren aan duurzaam wonen. Hiervoor zullen de toekomstige belangstellenden worden voorzien van een informatiebrochure of ‘Energiekrant’. In het beeldkwaliteitsplan worden daarnaast handreikingen gedaan waarmee duurzaamheid in brede zin onderdeel van de ontwikkeling gemaakt wordt. Te denken valt hierbij aan natuurinclusief bouwen, het stimuleren van biodiversiteit en mogelijkheden voor waterinfiltratie. De wettelijke eisen voor duurzaamheid zijn te vinden in het Bouwbesluit. Om hieraan te toetsen zal bij de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning van de woonhuizen een EPC berekening alsook een MPG berekening opgesteld moeten worden.

6.4 Bodem

Bij een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is door EcoReest BV. een bodemonderzoek verricht. Het doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

Het te onderzoeken terrein bestaat thans uit een weiland en een deel bosschage. Op historische kaarten is op de onderzoekslocatie nooit bebouwing te zien. Uit geraadpleegde bronnen blijkt dat de onderzoekslocatie kan worden aangemerkt als een (grootschalige) onverdachte locatie.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het grondwater overschrijdingen van de streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Deze overschrijdingen worden beschouwd als zijnde van nature verhoogde waarden. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming (wonen) van het terrein, concludeert men dat verhoogde risico’s voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

6.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op de Poeleweg en Heerenweg geldt, ter hoogte van de ontwikkelingslocatie een snelheidsregime van 30 km/uur waarvoor in de Wet geluidhinder geen grenswaarden zijn opgenomen. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken meestal geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen wanneer bijvoorbeeld sprake is van een weg met klinkerverharding of een weg met relatief veel verkeer. In jurisprudentie is om deze reden bepaald dat voor dergelijke wegen een akoestische afweging bij een ruimtelijke procedure noodzakelijk is. In dat kader heeft De Geluidmeesters een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het akoestische onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de 1e lijnsbebouwing wordt gekwalificeerd als “redelijk”. In het overige deel van de ontwikkelingslocatie is sprake van een “goed” akoestisch omgevingsklimaat. Er hoeft geen hogere waarde vastgesteld te worden. De geluidbelasting bedraagt op de 1e lijnsbebouwing ten hoogste 55 dB. Met de minimale vereisten geluidweringseis van 20 dB uit het Bouwbesluit zal een geluidniveau in de woningen (55-20=) 35 dB bedragen. Men adviseert de geluidwering van deze woningen zodanig uit te voeren dat het binnenniveau de nieuwbouweis van 33 dB niet overschrijdt. Dit komt een verzwaring van de standaard eis met 2 dB.

GGD IJsselland heeft in het kader van het vooroverleg van het bestemmingsplan een advies uitgebracht in het kader van het verrichte akoestisch onderzoek. De GGD vindt een binnen niveau van 33 dB acceptabel, met maximaal 25 dB in de slaapkamer om slaapverstoring te voorkomen. Uit

het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de 1e lijnsbebouwing aan de Poeleweg ten hoogste 55 dB bedraagt. De GGD adviseert om te kijken of met bronmaatregelen de geluidbelasting af te nemen valt. Overdrachtsmaatregelen zoals het plaatsen van een geluidsscherm of –wal zijn echter stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is het wel noodzakelijk om de Poeleweg opnieuw in ter richten. Hierbij wordt de bestrating in de Poeleweg aangepast, conform de standaard in woonwijken/ IJhorst. Met de herinrichting worden geen bronmaatregelen toegepast om de geluidsbelasting te verlagen. In de huidige situatie is de Poeleweg reeds een 30-kilometerzone.

De vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen worden in eigen beheer gebouwd. De kopers worden geïnformeerd over de adviezen van de GGD en kunnen dit meenemen bij de uitwerking van hun bouwplannen. De kopers kunnen hierbij overdrachts- of isolerende maatregelen overwegen en installatiegeluid van voorzieningen in en/of om de woning meenemen.

De rijwoningen worden gebouwd door de mede ontwikkelende partij. Deze woningen behoren tot de 3e lijnsbebouwing en voldoen aan de adviezen van de GGD wat betreft omgevingslawaai. De adviezen over installatiegeluid van voorzieningen in en/of om de woning worden bij de verdere planvorming meegenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

6.6 Luchtkwaliteit

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

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit-seisen);

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% (een toename van 0,4 μg/m3 NO2 of PM10) zal dan ook niet worden overschreden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

6.7 Geur

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

Op 1 juli 2016 heeft de gemeente Staphorst de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016 vastgesteld. De Wgv geeft de gemeente de mogelijkheid om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van veehouderijen te sturen. Gemeenten mogen bij verordening, binnen bepaalde grenzen, van de normen van de Wgv afwijken. De gemeentelijke verordening resulteert in afstanden van een emissiepunt tot geurgevoelig objecten binnen de bebouwde kom van 50 meter en buiten de bebouwde kom van 25 meter. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het

gebied.

Het plangebied ligt in het aangewezen gebied ‘De Streek en overige woonkernen binnen een bebouwde kom’. Hieruit volgt een minimale afstand van 50 meter tot een emissiepunt. Op de geurkaart van de gemeente Staphorst zijn er geen emissiepunten binnen 50 meter van het plangebied aanwezig. Agrarische bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Het aspect geur vormt bij het voorgenomen initiatief geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

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

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven. Op ca. 120 meter ten zuidoosten van het bouwvlak is een (kleinschalige) bedrijfsfunctie aanwezig. Deze functie heeft een richtafstand van 50 meter. Op ca. 200 meter ten noorden van het plangebied ligt een bedrijfsfunctie. Deze functie heeft een richtafstand van 30 meter.

Voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de richtafstanden van de genoemde bedrijven die rondom het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast worden omliggende bedrijven of functies niet extra belemmerd door de omzetting van (kleinschalige) agrarische bestemming naar woonbestemming. Daarnaast is de afstand van het plangebied tot milieubelastende activiteiten groter dan de bijbehorende richtafstanden. Aannemelijk is dat binnen het plangebied een acceptabele woon- en leefkwaliteit kan worden bereikt.

6.9 Externe veiligheid

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico’s waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

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

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich machinefabriek B&W Klaver B.V. Hier is een propaantank aanwezig. Deze is gesitueerd op ca. 220 meter van het plangebied en heeft een richtafstand van 10 meter. Deze is daarmee ruim buiten de risicogrenzen van het plangebied gelegen.

Er bevinden zich in de directe omgeving geen

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

6.10 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Ten behoeve van de ontwikkeling is online de watertoets doorlopen.

Bestaande waterhuishouding

Het plangebied ligt in het stroomgebied van De Reest. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP + 1,2 meter. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

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, dient water voor korte tijd op het maaiveld te verblijven, zonder dat dit tot overlast leidt.

Door water langer in het gebied vast te houden, worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Het hemelwater van dakvlakken en oppervlakte-verhardingen afgekoppeld. Dit betekend dat de neerslag die op daken en bestrating valt, niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, maar in de bodem zal worden geïnfiltreerd of in de aan te leggen wadi wordt geloosd.

De toekomstige afvoer van water uit het gebied mag niet groter zijn dan de huidige afvoer. Voor een toename van de afvoer van water door uitbreiding van verharde oppervlakken dienen dan ook op het terrein zelf waterbeheersingsmogelijkheden te worden gecreëerd. Om dit te bewerkstelligen zullen er diverse maatregelen getroffen worden dat hemelwater op perceelniveau worden geïnfiltreerd.

In het plangebied wordt ca. 3.100 m^2 aan verhard oppervlak in de openbare ruimte gerealiseerd. Ter compensatie van de toename in verhard oppervlak in de openbare ruimte zal het regenwater centraal worden geïnfiltreerd. Ten behoeve hiervan is in het stedenbouwkundig plan een waterberging opgenomen die in oppervlakte gelijk is aan ca. 10% van het verhard oppervlak in de openbare ruimte. Dit komt neer op een wadi van ca. 310 m^2 .

De vrijstaande woonhuizen en twee-onder-een-kap woningen zullen op ruime kavels worden gerealiseerd. Hier is voldoende ruimte beschikbaar om het regenwater op perceelniveau te infiltreren. Het plan bevat daarnaast een aantal rijtjeshuizen, met een iets kleinere tuin. Bij de verdere planuitwerking worden de mogelijkheden voor de afvoer van hemelwater op het eigen terrein meegenomen. Eén van de opties is het aanleggen van infiltratiekratten onder de woning of de oprit. Ook voor de rijwoningen is het uitvoerbaar om het hemelwater op het eigen terrein te infiltreren.

Het stedenbouwkundig plan geeft de hoofdopzet van het plangebied weer. Na het afronden van de bestemmingsplanprocedure wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt tot een civiele tekening (rioleringsplan, tekeningen bouw- en woonrijp maken en een bestek). Het waterschap wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Het hemelwater wordt in het gebied opgevangen en kan in het gebied infiltreren in de bodem. Het hemelwater uit het openbare gebied wordt oppervlakkige afgevoerd naar een wadi. Het hemelwater van de woningen wordt oppervlakkig afgevoerd naar de eigen berging en/of infiltratie voorzieningen op eigen perceel. Door bovengronds afvoeren, bijvoorbeeld met gootjes, worden foutaansluitingen (vuilwater) voorkomen.

Riolering

De gemeente zal een gescheiden rioolstelsel

aanleggen waardoor het afvalwater en het regenwater afzonderlijk worden afgevoerd. Hierdoor wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie minder zwaar belast met schoon regenwater en de rioolstortproblematiek verminderd. Dit is ook van toepassing op voorliggende ontwikkeling.

6.11 Klimaatadaptatie

Voorgenomen ontwikkeling maakt verschillende typen woningen mogelijk op relatief ruime kavels. Ten behoeve van klimaatadaptatie is het daarom van belang om ten tijde van hevig regenval te voorkomen dat er significante versnelling van de afvoer van het hemelwater teweeg brengt. Daarom zal water op perceelniveau worden geïnfiltreerd. De toename van verhard oppervlak in de openbare ruimte zal worden gecompenseerd door het integraal verwerken van waterberging centraal in het plangebied.

Daarnaast gaan het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan uit van een hoogwaardige groene inpassing van de woningbouw in het landschap. Landschappelijke structuren zullen met elkaar worden verbonden. Vergroening van het gebied draagt bij aan klimaatadaptieve woningbouw, door te zorgen voor schaduw en natuurlijke koeling.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

6.12.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn.

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied hoge verwachting heeft voor vondsten uit de perioden neolithicum tot middeleeuwen. Er dient onderzoek te worden verricht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 2500 m2. Aangezien het voorgestelde binnen deze voorwaarden valt is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Om een inschatting te kunnen maken van de situatie omtrent het plangebied is een archeologisch vooronderzoek gedaan door Laagland Archeologie. De belangrijkste bevindingen zijn hier beschreven. Voor een gedetailleerde rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

6.12.2 Situatie plangebied

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandrug ligt, waarop een plaggendek is aangebracht. Er zijn geen aanwijzingen dat het plangebied grootschalige bodemverstoring heeft gekend en archeologisch onderzoek in een aangrenzend gebied heeft een grotendeels intact bodemprofiel opgeleverd. Op basis hiervan worden in het plangebied met name resten uit de periode Neolithicum tot en met Late Middeleeuwen verwacht (hoge verwachting). Mogelijk is het plangebied vanaf ongeveer Bronstijd tot in de middeleeuwen met veen bedekt geweest. In dat geval geldt voor deze periode een lage verwachting. Voor de voorgaande en navolgende perioden (Neolithicum en Late Middeleeuwen) geldt echter onveranderd een hoge verwachting. Mogelijk ook is het plangebied in de Nieuwe Tijd bewoond geweest, al zijn hiervoor geen aanwijzingen.

Dit verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van verkennend booronderzoek. Het verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Karterend booronderzoek

Het booronderzoek heeft een grotendeels intact bodemprofiel vastgesteld. Er is conform de verwachting sprake van een dekzandrug waarop een plaggendek is opgebracht. In de top van het dekzand onder het plaggendek is sprake van een grotendeels intact bodemprofiel. Er zijn geen aanwijzingen dat het plangebied met veen bedekt is geweest. Op basis daarvan worden resten uit de periode Neolithicum tot en met Nieuwe Tijd verwacht, conform het verwachtingsmodel. Gezien de diepte waarop resten zijn te verwachten, zullen bodemingrepen deze resten aantasten. Er wordt

daarom vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Proefsleuvenonderzoek
Het proefsleuvenonderzoek heeft RAAP van 16 tot en met 18 september uitgevoerd. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein. In het verlengde daarvan is in kaart gebracht wat de consequenties zijn van de onderzoeksresultaten voor de verdere planvorming in het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn verspreid over het plangebied 16 proefsleuven aangelegd met een totaal oppervlak van 1600 m^2. Dit komt neer op een dekkingsgraad van 10% van het totale plangebied.

Het onderzoek heeft een klein aantal grondsporen opgeleverd uit de tijd voorafgaand aan de ontginning van het terrein in de zeventiende of achttiende eeuw. Het gaat mogelijk om resten van hooimijten, spiekers of andersoortige constructies buiten de context van een nederzetting. Met de sporen geassocieerd dateerbaar vondstmateriaal ontbreekt. Andere sporen (ontginningsgreppels, spitsporen en paalsporen) houden verband met de ontginning van het terrein in de zeventiende en achttiende eeuw door of in opdracht van bewoners/eigenaren van boerderijen in de oude kern van IJhorst. Op basis van de KNA-waarderingssystematiek is geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats.

Het selectieadvies luidt daarom het vrijgeven van het plangebied. Er is op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek en de daarop volgende waardering conform de KNA-waarderingssystematiek geen vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk. De regio archeoloog heeft hiermee ingestemd en heeft het plangebied archeologisch vrijgegeven.

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

6.12.4 Situatie plangebied
Op de eerste kadastrale kaart (circa 1832) is het plangebied nog niet bebouwd en is het plangebied onderdeel van een es. Een voorloper van de Poeleweg is op deze topografische kaarten reeds aanwezig en loopt in noord-zuid richting centraal over de es. Het oost-westelijke deel van de Poeleweg (ten zuiden van het plangebied) wordt pas eind jaren ‘60 aangelegd. Vanaf eind 19e eeuw is de voorloper van de boerderij ten zuid oosten van het plangebied op de topografische kaart aanwezig.

Deze geschiedenis is als uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan genomen. Hierin wordt het voormalige gebruik van de plek vertaald naar een streekeigen bebouwingstypologie. Hiermee kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden wat betreft Archeologische- en Cultuurhistorische waarden.

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

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

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is

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

Om te beoordelen of het plan in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NOx, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NOx, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden in november 2020 berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage onderdeel van dit bestemmingsplan, hieronder volgt enkel de conclusie.

De totale emissie van NOx, als gevolg van de inzet van materieel en vervoersmiddelen met een verbrandingsmotor bedraag 39,82 kg. Deze emissie leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied.

Omdat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie, is er geen sprake van een wettelijke consequentie. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage toegevoegd.

Omdat de woningen geen gasaansluiting krijgt en het aspect ‘verkeer’ in de gebruiksfase niet wordt meegenomen bij het berekenen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied, leidt de gebruiksfase niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

6.13.2 Soortenbescherming

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

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’, en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden of om opzettelijk rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, Gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde

diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet de veldmuis er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Vogels en vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Het plangebied vormt een ongeschikt leefgebied voor amfibieën.

Voor grondgebonden zoogdieren, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve consequenties voor de soortbescherming.

6.14 Verkeer

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling zal een aantal nieuwe wegen worden aangelegd in het plangebied. Daarnaast bestaat er reeds langer de wens om de Poeleweg opnieuw in te richten. De gemeente Staphorst is voornemens deze opwaardering van de Poeleweg gelijktijdig aan de ontwikkeling van het plangebied uit te voeren.

De Poeleweg is één van de ontsluitingswegen van het woongebied van IJhorst en tevens de ontsluiting van een aantal bedrijven die verderop aan de Poeleweg gevestigd zijn. In de huidige situatie is de Poeleweg een 30-kilometerzone. De weg is hier niet helemaal op ingericht, waardoor hier in de praktijk vaak harder gereden wordt. Het herinrichten van de Poeleweg is noodzakelijk voor de ontwikkeling van voorliggend stedenbouwkundig plan. De weg maakt in de nieuwe situatie deel uit van het woongebied, doordat de nieuwe vrijstaande woningen aan de rand van het gebied direct ontsluiten op de Poeleweg. De nieuwe inrichting van het wegprofiel zal zodoende remmend werken, zodat de snelheid beter aansluit op het gebruik.

6.15 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen dat zal worden gerealiseerd is conform de Nota parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst. Voor de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van maximale typologische invulling. Dit zodat een invulling van percelen 12, 13 en 14 met geschakelde woningen ook mogelijk is, inclusief parkeren conform de Nota parkeerkengetallen 2018 van de gemeente Staphorst.

Parkeernorm gemeente Staphorst:

- Rijwoning 12 won. x 2,2 = 26,40 pp
- Geschakelde woning 18 won. x 2,3 = 41,40 pp
- Vrijstaand 9 won. x 2,35 = 21,15 pp

Totaal benodigd 88,95 pp
Totaal op de kavels: 39,60 pp
Totaal openbaar benodigd: 88,95-39,6 = 49,35 pp

Aanwezig openbaar: 49,0 pp
Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren op juiste wijze in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan zijn verwerkt.

6.16 In- en uitritten

Er zal een nieuwe ontsluitingsweg aan de Poeleweg worden gerealiseerd. Aangezien de Poeleweg opnieuw wordt ingericht zal ter hoogte van de aansluiting met de nieuwe weg een plateau in het kruispunt worden aangebracht, ten behoeve snelheidsverlagend te werken. Daarnaast zal het fietspad uit de Ywehof worden doorgetrokken tot aan de Poeleweg, aan de zuidzijde van het plangebied. Dit pad dient tegelijkertijd als calamiteitenpad, zodat bij versperring van de hoofdontsluiting hulpdiensten ter plaatse kunnen komen.

6.17 Verlichting

Voorliggend initiatief is erop gericht om woningbouw middels een zorgvuldige ruimtelijke inpassing mogelijk te maken, die aansluit op de Ywehof en landschappelijke elementen rondom het plangebied. De ontwikkeling brengt een beperkte toename van kunstlicht met zich mee.

6.18 Gezondheid

Er zijn geen gezondheidsaspecten die met voorgenomen ontwikkeling van toepassing zijn.

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten

Er zijn geen andere toestemmingsvereisten voor dit bestemmingsplan.

7. SOCIALE COMPONENT

7.1 Sociale veiligheid
Het stedenbouwkundig plan is zo ontworpen dat de relatie tussen woningbouw en publieke ruimte optimaal is ingericht. Hiermee is bereikt dat er voor elk deel van de publieke ruimte een directe relatie bestaat tussen één of meerdere woonhuizen.
De speelplaats is daarnaast aan de rand van de bestaande bossage ingepast, zodat hier ook continu een vorm van sociale controle aanwezig is.

7.2 Zorg
Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk zonder zorg functies.

7.3 Maatschappelijke functies
Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk zonder maatschappelijke functies.

7.4 Sociale woningbouw
Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk voor de vrije markt.

7.5 Overig
Er zijn geen overige sociale aspecten voor dit bestemmingsplan.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 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 'IJhorst – Poeleweg' wordt geen apart exploitatieplan vastgesteld. De gronden in het plangebied zijn voor 50% in eigendom van de gemeente Staphorst en voor 50% in eigendom met een mede ontwikkelende partij. De gemeente heeft in een samenwerkingsovereenkomst met een mede ontwikkelende partij het kostenverhaal anderszins verzekerd. De samenwerkingsovereenkomst is in september 2020 door beide partijen ondertekend. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over inbreng van gronden, de planontwikkeling, de fasering, de grondexploitatie en risico's. Aan de samenwerkingsovereenkomst ligt een sluitende grondexploitatie ten grondslag. Beide partijen zijn hierin voor de helft risicodrager.

Verder heeft de gemeente Staphorst de behoefte aan woningbouw in IJhorst onderzocht, zie paragraaf 5.2.5.2. Op basis van de interesseformulieren die zijn ingediend naar aanleiding van een informatieavond, gesprekken met lokale makelaars en marktonderzoek door lokale makelaars wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan woningbouw voor verschillende doelgroepen op de locatie Poeleweg in IJhorst. De gemeente acht de ontwikkeling van de locatie Poeleweg 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.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' wordt conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat er gelegenheid wordt gegeven voor het indienen van zienswijzen.

8.3 Burgerparticipatie
Op 17 december 2019 is een inloopavond georganiseerd over woningbouw op de locatie Poeleweg in IJhorst. De uitnodiging voor de inloopavond is op 3, 10 en 17 december gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 'De Staphorster'. Daarnaast hebben de inwoners van IJhorst een flyer in de brievenbus ontvangen en is in de vergadering van de Dorpsraad de inloopavond aangekondigd.

Geïnteresseerden konden op de inloopavond de eerste schetsen voor de nieuwe inrichting bekijken en hun opmerkingen, ideeën en eventuele interesse in een woning kenbaar maken via een reactieformulier. De inloopavond is door ongeveer 125 mensen bezocht. Er zijn 93 reactieformulieren ontvangen. Van deze 93 hebben 71 mensen aangegeven geïnteresseerd te zijn in een woning in de ontwikkeling. Vanuit de reacties is een ruime spreiding te zien in de typologie van de gewenste woningen. Daarnaast geeft het merendeel geeft aan een realisatiewens te hebben van 1 tot 3 jaar.

De inventarisatie bevestigd daarmee dat de ontwikkeling tegemoet komt aan de wens van uitbreiding van het woningaanbod. Ook het type en prijscategorie van de woningen zoals die zijn opgenomen in voorgestelde ontwikkeling sluit aan op de behoefte die tijdens de inloopavond is aangegeven.

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

belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Vooroverleg
Op 20 juli 2020 is het voorontwerp bestemmingsplan 'IJhorst - Poeleweg' voor overleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Overijssel;
- Waterschap WDO Delta;
- Veiligheidsregio IJsselland;
- GGD IJsselland;
- Gemeente De Wolden;
- Gasunie;
- TenneT;
- Natuurbeschermingsvereniging IJhorst-Staphorst en omstreken.

Gedurende een termijn van zes weken hebben de overlegpartners de mogelijkheid gehad om op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. Zes overlegpartners hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Naar aanleiding van deze reacties is het bestemmingsplan op enkele punten aangevuld of aangepast. Het rapport waarin de reacties van de overlegpartners zijn samengevat is als bijlage toevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

8.5 Recht van overpad
Er is geen sprake van recht van overpad voor dit bestemmingsplan.

8.6 Kabels en leidingen
Integraal onderdeel van voorgenomen ontwikkeling is de realisatie van een aantal nieuwe wegen. Met deze grondwerkzaamheden zullen ook in het gehele plangebied kabels en leidingen worden aangelegd.

8.7 Bereikbaarheid
Er zal een nieuwe weg worden aangelegd, welke met de Poeleweg zal worden verbonden. Het bestaande fiets/voetpad vanuit de Ywehof wordt doorgetrokken tot aan de Poeleweg. Dit pad krijgt tevens de functie van calamiteiten ontsluiting voor hulpdiensten.

8.8 Tijdelijke opslag grond
Er zal geen tijdelijke opslag van grond plaatsvinden buiten het plangebied.

9. JURIDISCHE ASPECTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

‘Groen’
Structurele groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen kent een aparte bestemming. De gronden binnen deze bestemming mogen niet worden bebouwd met gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 8 m bedragen.

‘Tuin’
De bestemming ‘Tuin’ hangt in hoge mate samen met de bestemming ‘Wonen’. Hierbinnen zijn de voortuinen en in enkele gevallen de zijtuinen van de woningen opgenomen, die niet mogen worden bebouwd. Zijkanten van woonpercelen zijn in de gevallen dat deze niet mogen worden bebouwd in de tuinbestemming gelegen, veelal indien deze grenzen aan het openbaar gebied, te weten de bestemmingen ‘Verkeer - verblijf’ of ‘Groen’.

In de regeling is opgenomen dat, onder bepaalde voorwaarden, binnen de bestemming wel bebouwing in de vorm van erkers en ingangpartijen toegestaan is. Het plan maakt het realiseren van balkons en luifels vóór de voorgevel van woningen mogelijk, tot een maximum van 1,5 meter uit de voorgevel.

‘Verkeer - verblijf’
Deze bestemming heeft betrekking op de infrastructuur die is bestemd voor intern verkeer. De bestemming dekt de functies verkeer, parkeren, groen- en speelvoorzieningen en voet- en fietspaden af.

‘Wonen’
Bij de bestemming Wonen heeft een afweging plaatsgevonden tussen het geven van een grotere vrijheid aan de invulling van de gronden en het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft geleid tot het opnemen van een ruim bouwvlak om woningblokken dat aan de zijde van de openbare ruimte redelijk gedetailleerd is vastgelegd.
Dit ter bescherming van de relatie tussen het bebouwingsbeeld en de openbare ruimte. Dit

maakt het mogelijk om verschillende typologiën te realiseren, aansluitend op de behoefte die er ten tijde van realisatie is vanuit de markt.

De bestemming maakt onderscheid tussen hoofdgebouwen met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen. Deze gebouwen zijn met name te onderscheiden in de maatvoering en mogelijke positionering. Voor het gebied dat ter plaatse wordt aangeduid met ‘vrijstaand’ zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan. Ook is deze zone voorzien van een lagere maximale goothoogte. Om flexibiliteit in de architectonische uitwerking mogelijk te maken is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, zodat ook de woonhuizen aangeduid met een maximum goothoogte tot maximaal 75% ook met een hogere goothoogte mogen worden uitgevoerd. Tot slot zijn de woningen in deze zone aangeduid met een strictere dakhelling, welke tussen de 40 en 45 graden gelegen moeten zijn. In het merendeel van het plangebied is een dakhelling van 30 tot 60 graden toegestaan.

De hoofdgebouwen dienen op de bouwpercelen te domineren. Hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Bijgebouwen en overkappingen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor een meer specifieke uitwerking wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Poeleweg IJhorst.

9.3 Bouw regels

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

9.4 Gebruiks regels

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

9.5 Voorwaardelijke verplichtingen

Er zijn geen voorwaardelijke verplichtingen met voorgenomen ontwikkeling.

10. HANDHAAFBAARHEID

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels
Handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is vastgelegd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN

- 1. Beeldkwaliteitsplan Poeleweg IJhorst
- 2. M.e.r.-beoordelingsbesluit
- 3. Verkennend bodemonderzoek
- 4. Akoestisch onderzoek
- 5. Watertoets en wateradvies
- 6. Inventariserend archeologisch onderzoek
- 7. Archeologisch proefsleuvenonderzoek
- 8. Quickscan natuurwaarden onderzoek
- 9. Stikstofberekening
- 10. Markt- en behoefte onderzoek woningbouw IJhorst - Poeleweg
- 11. Rapport vooroverleg

COLOFON

B+O Stedenbouw B.V.

Arnoud Olie | Architect / Algemeen directeur

Peter Klaassen | Technisch directie-assistent

Bastiaan Vennink | Stedenbouwkundig ontwerper

Eigen kernmerk: LS17713

Bestemmingsplan Poeleweg IJhorst

NL.IMRO.0180.4102020001-ON01

18 november 2020