gemeente Staphorst

Quickscan

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

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Ontwikkeling Rijksweg 2 te Staphorst
Locatie van het plan : Rijksweg 2, 7951 DH Staphorst
Datum indiening : 18 januari 2021
Datum aanvulling : 8 april 2021 / 8 juni 2021 / 14 mei 2022

Contactgegevens aanvrager

Naam : -
Adres : Rijksweg 2
Telefoonnummer : -
Emailadres : info@imtstaphorst.nl

Contactgegevens professional

Naam : -
Telefoonnummer : -
Emailadres : info@hulsplan.nl
Website : www.hulsplan.nl

Openbaarheid

Aanvrager stemt ermee in dat de (inhoud van de) QuickScan openbaar mag zijn: ~~ja~~/nee

Beschrijving van het plan

Beschrijving:
Voorliggende Quickscan heeft betrekking op het bedrijfsperceel Rijksweg 2 te Staphorst met daarop de karakteristieke boerderij, de showtuin met sierbestrating, de opslag van bestratingsmaterialen, de parkeerplaatsen en het achterliggende grasveld.

De locatie heeft in hoofdzaak de bestemming 'Bedrijf' binnen het bestemmingsplan 'De Streek'. Het grasveld aan de zuidzijde op het perceel is echter aangemerkt als 'Agrarisch met Waarden' en ligt eveneens binnen het bestemmingsplan 'De Streek'.

De locatie is goed geschikt voor het huidige gebruik, voornamelijk door de goede zichtbaarheid vanaf de Rijksweg (commercieel) en de nabijheid van de A28 (bereikbaarheid).
Het bestaande bedrijfsgebouw (achterhuis) vraagt echter wel om onderhoud en vernieuwing bij behoud van de huidige functie/bestemming, onder andere:

- het riet dient vervangen te worden;
- de inbouw van kantoren dient uitgebreid te worden; en
- er dient een buitenopslag/uitbreiding te worden gebouwd (reeds vergund 21-03-2011).

De gemeente heeft in het verleden op verschillende momenten aangegeven dat de huidige invulling van de hoeklocatie Gemeenteweg/Rijksweg/Achthoevenweg geen visitekaartje betreft voor het dorp Staphorst.
Met betrekking tot de planlocatie Rijksweg 2 is aangegeven dat de bedrijfsbestemming in combinatie met de showtuin, vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit, niet passend is op deze locatie.
Dit is aangegeven door een voormalig wethouder Ruimtelijke Ordening en ook tijdens een eerder overleg over de gezamenlijke transformatie van de gehele hoeklocatie in 2017.

Bovenstaande heeft er toe geleid dat de eigenaar van de locatie Rijksweg 2 zichzelf de vraag heeft gesteld of de huidige functie en bestemming wel de juist is voor deze locatie.
Uit deze heroverweging is een plan ontstaan waarbij de bedrijfslocatie wordt omgezet naar een woonfunctie. Dit plan wordt door middel van deze quickscan voorgelegd aan de gemeente.

Hieronder volgt een toelichting op het denkproces zoals die heeft plaatsgevonden als eerste stap in de planontwikkeling met daarna een beknopte toelichting op voorliggend plan.

Denkproces voorafgaand aan de planvorming

Voorafgaand aan de uitwerking van dit plan heeft een breder denkproces plaatsgevonden om tot een nadere afkadering te komen van de mogelijkheden. Er zijn korte studies gedaan naar alternatieve functies zoals bijvoorbeeld een kantoorfunctie, detailhandel en een zorgfunctie.
Deze functies hebben echter niet de mogelijkheid om tot goed plan te komen; ze passen onvoldoende binnen de kaders van de omgevingsvisie Staphorst, de gewenste ruimtelijke kwaliteit en/of economische haalbaarheid.
De transformatie naar een woonfunctie blijft over als een functie met voldoende perspectief om tot een goed plan te komen.

Belangrijke kaders hierbij zijn:

1. Passend binnen omgevingsvisie van Staphorst.
2. Verbetering ruimtelijke kwaliteit.
3. Economisch rendabel plan.

Transformatie naar een woonfunctie

Vier grondgebonden woningen
De mogelijkheid om het bestaande hoofdgebouw op te delen in bijvoorbeeld vier grondgebonden woningen is weergegeven in figuur 1. 'Achter' de woningen ontstaat in deze situatie ruimte voor een bijgebouw in de achtertuin. De opbrengst van deze locatie is echter lager dan de huidige marktwaarde. Er is in deze opzet daarom geen sprake van een reëel plan.
Een nadere toelichting met betrekking tot de economische haalbaarheid vindt u in de financiële onderbouwing in bijlage 8.



Figuur 1 – grondgebonden woningen in oorspronkelijke hoofdgebouw + tuin en buitenberging aan de oostzijde

Extra volume t.b.v. één dubbele woonboerderij
Het zoeken naar extra volumes als (economische) drager van het plan levert een mogelijke planopzet op welke in figuur 2 en 3 is weergegeven. Hierbij wordt één nieuw volume voor twee wooneenheden toegevoegd (één dubbele woning).
In de situatie zoals in figuur 2 wordt weergegeven wordt het (te) brede erf opgedeeld in twee afzonderlijke erven met eigen bebouwing. In deze opzet ontstaat echter te weinig/geen ruimte voor een achtertuin behorend bij de wooneenheden in de oorspronkelijke boerderij.



Figuur 2 – Zoals bij fig. 1 maar dan een extra open-plekken-woning aan de noordoostzijde.

De situatie zoals in figuur 3 is weergegeven biedt een betere woonkwaliteit. Het 'bijgebouw' past ook bij de relatief grote boerderij. De ruimtelijke kwaliteit roept vragen op. De achtertuinen aan de noordoostzijde maakt dat de zuidwestzijde (zichtzijde) dient als hoofdentree, steeg en parkeerruimte. De planlocatie wordt hiermee 'voller' dan in de huidige situatie. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt hierdoor onvoldoende gerealiseerd.



Figuur 3 – De open-plekken-woning is hier verplaatst naar achter de boerderij. Zo is er weer ruimte voor de achtertuin met buitenberging.

Extra volume en nieuw erf (appartementen)
De studies zoals in figuur 2 en 3 zijn weergegeven laten zien dat de inrichting van het terrein (parkeerplaatsen, achtertuinen met bergingen, verhardingen en afscheiden) leiden tot de te beperkte toename van de ruimtelijke kwaliteit.
Bovenstaande heeft geleid tot een plan waarbij de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht kunnen worden gesitueerd en waarbij het erf zo 'oorspronkelijk' en passend mogelijk ingericht kan worden. Een transformatie waarbij de oorspronkelijke verkaveling en opzet van de streek wordt versterkt.
Het plan betreft een transformatie naar een woonfunctie in appartementen gericht op met name senioren. Senioren die graag dicht bij de voorzieningen willen wonen, gelijkvloers en geen zorgen over onderhoud van een tuin en dergelijke, maar die wel waarde hechten aan een buitenruimte en waarvoor een appartement in het centrum zonder tuin (alleen een balkon) een stap te ver is.
In figuur 4 is dit plan weergegeven waarbij het oorspronkelijke erf en alles aan de zuidwestzijde landelijk wordt ingericht (zichtzijde vanaf Rijksweg) en waarbij de parkeerplaatsen en de geclusterde bijgebouwen aan de noordoostzijde zijn gesitueerd (minimaal in het zicht).
Dit plan is voor deze locatie verder uitgewerkt en wordt in deze quickscan voorgelegd.



Figuur 4 – Keuze voor appartementen voor senioren met twee lange erven. Functioneel en passend.

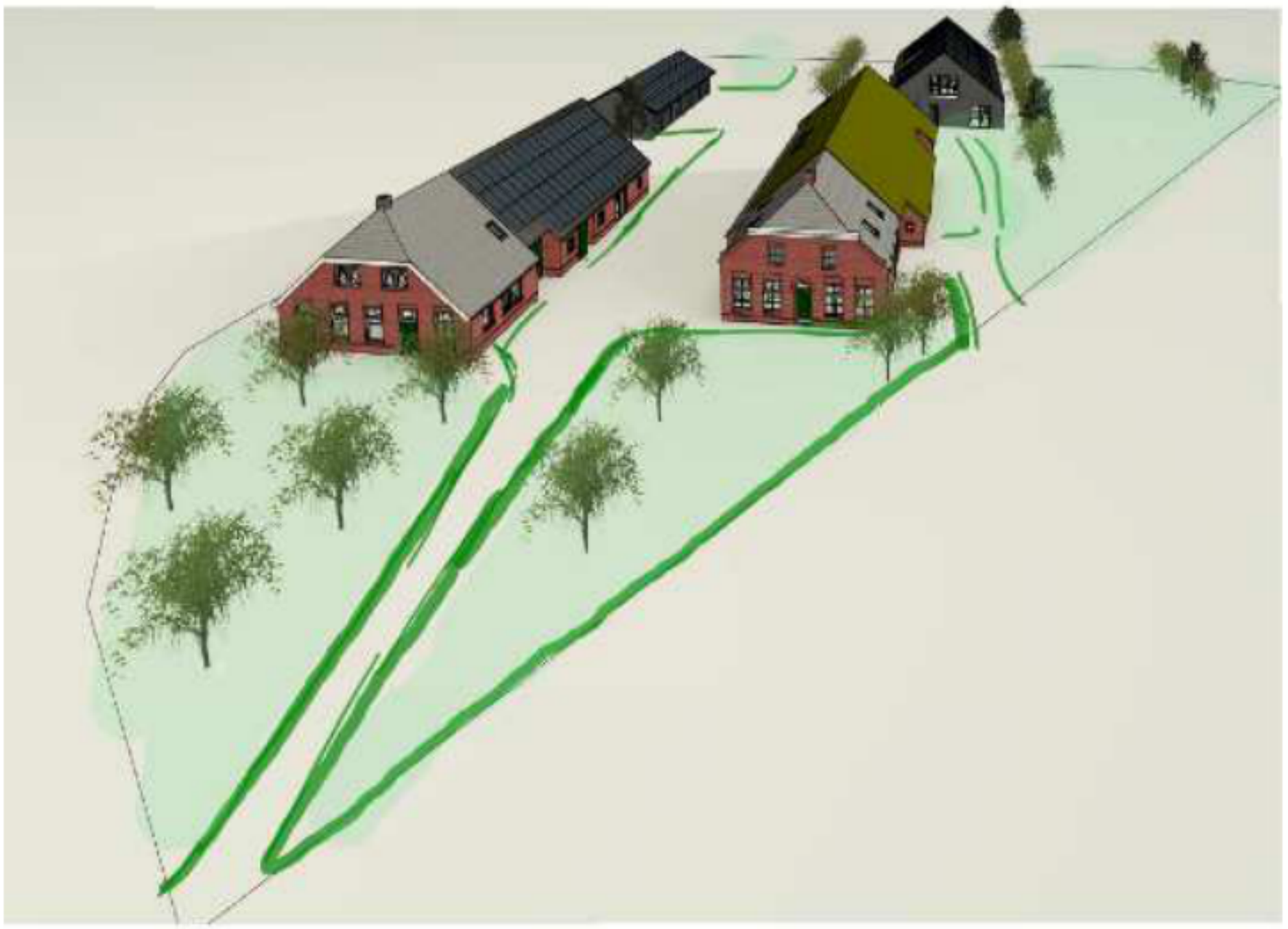
Marktverkenning centrumgebied

In het centrumgebied is een groot tekort aan woningen ontstaan. De afgelopen jaren laat de praktijk zien dat met name 55+ aan bod zijn bij de vrijkomende woningen.
De (vrijkomende) woningen zijn grotendeels oudere vrijstaande woningen in de nieuwbouwwijken grenzend aan het centrum en boerderijwoningen langs streek. Daarnaast zijn er verschillende bestaande appartementen in het centrum en waarschijnlijk worden er nog extra appartementen toegevoegd op de locatie van het huidige Hotel Waanders.

Starters en jonge gezinnen wijken uit naar de nieuwbouwwijken. Single starters zoeken een rijwoning in een nieuwbouwwijk of een appartement in het centrum. Dat jonge gezinnen geen of minder een woning kopen in de omgeving van het centrum ligt niet aan de beschikbare woningvoorraad. Er zijn voldoende gezinswoningen. Deze worden echter bewoond door de 55+ doelgroep en indien deze gezinswoningen worden aangeboden dan is ook deze 55+ doelgroep weer aan bod. Zie voor een nadere toelichting hierop ook de bijgevoegde marktverkenning van Poortman Makelaars in bijlage 12.

Voorliggend plan in relatie tot marktverkenning

Op de planlocatie worden appartementen toegevoegd gericht op de doelgroep 55+. Dit is de doelgroep die het meest actief zoekt in het centrumgebied. De appartementen op de planlocatie zijn wezenlijk anders dan de bestaande appartementen in het centrum. Het grote verschil is de directe koppeling met de buitenruimte (het erf). Het betreft een woonvariant die het midden houdt tussen een reguliere grondgebonden woning en de geborgenheid van wonen in een appartementengebouw. Het betreft hiermee ook meer een niche waardoor het totale woningaanbod wordt verbreed. Er wordt niet meer van hetzelfde toegevoegd maar juist meer variatie in het woningaanbod aangebracht.



Figuur 5 – planuitwerking; twee erven en twee 'stegen' rustiek vanaf Rijksweg



Figuur 6 – terreintekening

Puntsgewijze beknopte beschrijving van het voorliggende plan

1. Het bewaren van de oorspronkelijke blikwaardige boerderij door deze te renoveren waarbij drie extra wooneenheden in het achterhuis worden gerealiseerd. Samen met het bestaande voorhuis komen er in de oorspronkelijke boerderij in totaal vier wooneenheden.
   De gebintconstructie, de bestaande steens buitengevels, de sporenkap en het riet als dakbedekking worden behouden. Door de nieuwe functie en door het bewaren van de beeldbepalende en waardevolle kenmerken blijft deze blikwaardige boerderij op deze zichtlocatie bewaard.

2. Het herstellen van het kenmerkende landschap door het brede perceel weer op te delen in zogenaamde slagen, conform het oorspronkelijke patroon. Het huidige erf aan de zuidwestzijde (Rijksweg zijde) wordt smaller gemaakt waardoor tussen de boerderij en de Rijksweg ruimte ontstaat voor een weiland. De showtuin wordt hiermee omgezet in weiland. Het erf wordt verplaatst naar achter de boerderij.
   Aan de andere zijde van de boerderij (noordoostzijde) ontstaat een ruimte voor een nieuw erf op een eigen slag. Deze slag wordt gekoppeld aan de bestaande oostelijke steeg. De westelijke steeg blijft behouden voor oorspronkelijke boerderij (dit is ook de oorspronkelijke steeg). De slagen worden zichtbaar gemaakt met singels en greppels.

3. Het realiseren van een bijgebouw behorend bij de oorspronkelijke boerderij met hierin vier appartementen. Twee voor het hogere segment op de begane grond en twee voor het lagere segment op de verdieping. Voor dit bijgebouw wordt bij de vormgeving een link gelegd met een schuur. Qua materiaalgebruik, kleur en detaillering wordt één en ander terughoudend uitgevoerd. Het bijgebouw wordt met (singel)beplanting en terreinaanleg ingepast in het landschap.

4. Zoals bij punt 2 aangegeven ontstaat aan de noordoostzijde ruimte voor een nieuw erf op een eigen slag. Hierop wordt een nieuw hoofdgebouw gerealiseerd voor twee wooneenheden gericht op senioren. Dit hoofdgebouw wordt vormgegeven als een 'hoofdgebouw' conform het open plekken beleid. Dit hoofdgebouw heeft een eigentijds materiaalgebruik in gedekte kleuren en een terughoudende detaillering. Het hoofdgebouw is voorzien van twee bouwlagen met alle voorzieningen op de begane grond. De tweede bouwlaag is bedoeld als een werk-/hobbykamer en bijvoorbeeld een logeerkamer.

5. Het realiseren van een bijgebouw op het nieuwe erf. Dit bijgebouw dient als een clustering van alle buitenbergingen voor 6 woonheden waarbij geen ruimte is voor een inpandige berging. Tevens wordt hier de centrale technische ruimte ondergebracht met hierin de hoofdaansluiting, aansluiting van de zonnepanelen en de warmtepomp voor de verwarmingsinstallatie. Op deze manier kunnen alle 10 woningen als 'nul op de meter-woning' worden uitgevoerd. Door de centrale aansluiting ontstaan er extra mogelijkheden om het salderen via het net te verminderen.

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

Op het plangebied, Rijksweg 2, zijn de bestemmingsplannen "De Streek" en "De Streek, Veegplan" van toepassing. Deze zijn op respectievelijk 11 juni 2013 en 9 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Staphorst.

Het noordelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Het zuidelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwmogelijkheden). Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - beschermd dorpsgezicht'.

Het gehele plangebied is 5.828 m^2 groot waarvan 2.978 m^2 met de bestemming ‘Bedrijf’ en 2.850 m^2 met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Het hoofdgebouw heeft een grondoppervlak van 433 m^2, er is nog een uitbreiding mogelijk binnen het bouwvlak van 280 m^2 en er ligt nog een vergund bouwplan voor een buitenopslag van 120 m^2.



Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn onder meer bestemd voor bestaande bedrijven, bedrijven tot en met categorie 2, het bestaande aantal bedrijfswoningen en het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak gebouwd worden.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn onder meer bestemd voor landschappelijke waarden en cultuurgrond en groenvoorzieningen.

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993.

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding
Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Hierbij dient een woonbestemming te worden toegekend aan de karakteristieke boerderij en voor de twee nieuwe bouwvolumes met daarin de appartementen met bijbehorende bergingen.
Zoals aangegeven heeft een deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak, dit deel is nu grotendeels ingericht als grasveld. In voorliggend plan zijn op dit deel beide 'bijgebouwen' geprojecteerd. Het wordt dus bij het plangebied aangetrokken. De landschappelijke waarde wordt echter niet opgeofferd, die wordt verschoven naar het zuidwestelijke deel op het perceel langs de Rijksweg (waar in de huidige situatie de parkeerplaatsen en de showtuin is gesitueerd en waarop nu de enkelbestemming 'Bedrijf' van toepassing is).
Naast deze 'verschuiving' van deze landschappelijke waarde wordt deze ook versterkt door het herstellen van de oorspronkelijke (slagen)patroon met singels. De oriëntatie van dit perceel op de Rijksweg wordt circa 90 graden gedraaid naar het oorspronkelijke slagenlandschap. De slagen worden zichtbaar gemaakt in dit 'weilanddeel' door aanplant van singels welke geleidelijk overlopen naar het erf.

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

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

Toelichting: Partiële herziening van het bestemmingsplan.

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

Ruimtelijke motivatie
Motivatie: Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar

Algemeen
De omgevingsvisie Staphorst voor elkaar geeft kaders voor particuliere initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij wordt ook gesteld dat het niet alleen om ruimtelijke kwaliteit gaat maar ook op het gebied van bijvoorbeeld recreatie, ecologie, leefbaarheid, zorg, duurzaamheid en agrarische economie. Voorliggend plan heeft sterke raakvlakken met de hierboven onderstreepte doelstellingen.

In de structuurvisie 'Staphorst voor elkaar' wordt het plangebied aangeduid met 'Incidenteel inbreiding mogelijk (de streek)/afstemmen wonen en bedrijvigheid'. In de structuurvisie wordt zowel de vraag 'voor wie gaan we bouwen?' en 'waar gaan we bouwen?' beantwoord.

Voor wie gaan wij bouwen?
Ten aanzien van de vraag voor wie gaan wij bouwen, wordt gesteld dat demografische ontwikkelingen met name leiden tot een grotere vraag voor woningen voor starters en levensloopbestendige woningen voor senioren. Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van 8 wooneenheden in de categorie levensloopbestendig en 2 wooneenheden gericht op starters.

Concrete beschrijving doelgroep voorliggend plan
Voorliggend plan richt zich met name op de levensloopbestendige woningen voor senioren. Voor de ontwikkeling van dit plan is deze doelgroep nog wat nauwer gedefinieerd. Dit hebben wij gedaan om goed aan te sluiten op een doelgroep welke nog onvoldoende wordt bediend in het huidige aanbod. En ook belangrijk om zo te voorkomen dat steeds meer van hetzelfde wordt gebouwd.

> *Doelgroep: Ondernemers, zestigers die een (agrarisch) bedrijf runnen in veelal het buitengebied en deze onderneming willen overdragen of beëindigen.*

Enkele kenmerken van deze doelgroep
- Ze zijn gewend om te wonen op een groot erf met verschillende bedrijfsgebouwen in een ruime en groene omgeving. Er wordt relatief veel tijd doorgebracht op het erf en in de buitenlucht.
- De woning en het erf vormt vaak een uitvalsbasis voor de (volwassen) kinderen met de eventuele kleinkinderen. De woning is hierdoor vaak een trefpunt geworden voor het gezin/familie.
- Veel sociale contacten zijn gekoppeld aan het bedrijf, bij het beëindigen of overdragen van een bedrijf dreigt hierdoor een 'zwart gat' te ontstaan op sociaal vlak.
- De woning is bewerkelijk en samen met het onderhoud van het erf vraagt dit veel tijd. De woning is niet levensloopbestendig en er is te veel hulp nodig als de mobiliteit afneemt en/of één van beide partners komt weg te vallen.
- Voor de bedrijfsontwikkeling is het goed dat de bedrijfslocaties vroegtijdig worden overgedragen aan de volgende generatie. Dit is goed voor de economie en ook voor de leefbaarheid van het platteland.

Woonwensen van deze doelgroep
- Levensloop bestendige woningen met alle voorzieningen op de begane grond en met een zeer beperkt onderhoud van woning en erf.
- Een ruime woonkamer en keuken zodat voor iets grotere groepen gekookt kan worden en men als familie/gezin gezamenlijk kan eten.
- Benaderbaar voor gezinnen door parkeergelegenheid en ruimte om te spelen voor (klein)kinderen.
- Dichtbij voorzieningen zoals winkels en kerk zodat meer ruimte ontstaat om sociale contacten aan te halen.

Doelgroep in relatie tot bestaande voorraad
Hiervoor is gesproken met een makelaar uit de gemeente Staphorst. Zij geeft aan dat in het centrum er een enorm tekort is aan woningen voor senioren. Deze doelgroep heeft een sterke wens om in het centrum te wonen. Veel gezinswoningen worden hierdoor inmiddels bewoond door senioren. Een centrumappartement is voor deze doelgroep vaak geen reële optie. Dit wordt als te stedelijk ervaren en de manier van wonen past niet bij de manier zoals ze dit gewend zijn geraakt.

Deze doelgroep is in de praktijk aangewezen op een gezinswoning, die vaak al wat ouder is en bijvoorbeeld nog voorzien moeten worden van isolatie, vloerverwarming, gelijkvloerse slaapkamer en badkamer en dergelijke.
Ook is de beschikbaarheid van deze woningen nabij het centrum beperkt en tenslotte zijn deze woningen qua type woning met name geschikt als gezinswoning voor jonge gezinnen en doorstromers. Deze doelgroep, komt door de beperkte beschikbaarheid van woningen voor senioren, steeds minder/niet aan bod in het centrum.

Doelgroep in relatie tot prijsklasse
Uit de marktanalyse van Poortman (bijlage 12) volgt ook de conclusie dat met name de 55+ doelgroep woningen zoekt in het centrumgebied. Deze doelgroep zoekt met name kleinere grondgebonden woningen met wel alle voorzieningen op de begane grond of ruime appartementen.
Het aanbod op de planlocatie betreft zes wooneenheden met een markwaarde van ca. € 375.000,- en twee lager geprijsde wooneenheden van € 180.000,- en twee duurdere wooneenheden van € 465.000,-. Er is een gevarieerd aanbod binnen een prijscategorie waarin veel woningen van eigenaar wisselen.
De woningen worden sowieso gebouwd conform de BENG eisen maar daarnaast wordt extra energie opgewekt om het gebouwgebonden energieverbruik volledig af te dekken. Energieverbruik lijkt een groter deel te worden van de totale kosten voor wonen. Een lager energieverbruik rechtvaardigt een hogere marktwaarde.

Waarom voorliggend plan een welkome aanvulling is op de bestaande woningvoorraad.
De doelgroep maakt nu veelal de keuze: blijven wonen in de gezinswoning behorend bij het bedrijf in het buitengebied of verhuizen naar een gezinswoning in het dorp. In beide gevallen wordt een gezinswoning onttrokken aan de beschikbaarheid voor jonge gezinnen en doorstromers.
Daarnaast blijft bedrijfseconomische potentie van een bedrijfslocatie vaak onvoldoende benut als senioren op een bedrijfslocatie blijven wonen. Voorliggend plan bedient hiermee een doelgroep die nog onvoldoende is bediend. De locatie is niet geschikt voor gezinswoningen echter wel voor wooneenheden voor senioren. Voorliggend plan draagt daardoor bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

Waar gaan we bouwen?
Ten aanzien van de vraag 'waar gaan we bouwen?' wordt er belang gehecht aan de cultuurhistorie van Staphorst en het unieke slagenlandschap. Woningen dienen zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden bestaande boerderijen in meerdere woningen te splitsen. Enige voorwaarde hiervoor is dat het parkeren op eigen terrein gerealiseerd wordt en dat monumentale boerderijen niet aan de buitenzijde aangetast worden.
In voorliggend geval worden 4 van de 10 gewenste appartementen binnen de bestaande boerderij gerealiseerd, waarbij de buitenzijde van de boerderij grotendeels behouden blijft. Daarnaast worden de overige 6 appartementen gerealiseerd in twee volumes die passen binnen de morfologie van de streek en deze zelfs versterken.

Rondom de appartementen is voldoende ruimte voor groen. Het plan voorziet in een natuurlijke robuuste begroeiing door middel van grassen en bloemen welke extensief beheerd worden. Er zal geen sprake zijn van schuttingen, schuurtjes en daarmee verrommeling van de planlocatie. Dit is nader uitgewerkt in een erfinrichtingsplan, waarmee wordt vastgelegd hoe de bestaande landschappelijke kwaliteiten verder worden versterkt. Zoals uit de paragraaf ten aanzien van parkeren blijkt, wordt op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte voorzien.

Transformatielocaties aan de Streek

Algemeen
Doormiddel van het beleid 'Transformatielocaties aan de Streek' biedt de gemeente de mogelijkheid om bedrijfslocaties die nu een milieutechnisch of ruimtelijk knelpunt vormen, kunnen veranderen in locaties die waarde toevoegen aan De Streek.
Dit beleid is van toepassing op voorliggend plan. De locatie betreft een bedrijfslocatie welke een ruimtelijk knelpunt vormt en het voorliggende plan biedt de mogelijkheid om deze locatie te transformeren naar een locatie die waarde toevoegt aan De Streek.
Het beleidsdocument 'Transformatielocaties aan de Streek' heeft als doel kaders te bieden voor de wijze waarop transformatielocaties herontwikkeld kunnen worden.
Uitgangspunt in alle gevallen is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast is het doel om op de locaties zelf een ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen die als passend wordt ervaren in het beschermd dorpsgezicht. De volgende stukken zijn hiervoor van belang:

- De Belvedère nota 'Staphorst, een eigen wereld' (2004).
- Het kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).
- Het Open plekken-beleid (Gemeente Staphorst 2016).

Het proces
Ten aanzien van het proces zijn vier denkrichtingen mogelijk, beginnend bij stap 1 'hergebruik' tot stap 4 'maatwerk volgens de Omgevingswet'.
Bij voorliggend plan is stap 1 'hergebruik' van de bestaande bebouwing van toepassing, echter biedt deze stap te weinig economisch perspectief om tot een haalbaar plan te komen. Zie voor een nadere toelichting hierop de inleiding in deze quickscan (bij fig. 2 en 3) en de financiële onderbouwing in bijlage 8.
Stap 2 Het 'Open plekken-beleid' biedt de mogelijkheid om één bouwvolume toe te voegen. Dit leidt echter niet tot een gewenst plan, met name als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit. Zie voor een toelichting ook de hierboven genoemde verwijzing bij stap 1.
Stap 3 'Open plekken-beleid +' biedt meer mogelijkheden om tot een maatwerk oplossing te komen, waarbij meer dan één bouwvolume wordt toegevoegd. De plus staat hierbij voor het KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Het gaat hierbij met name om de aansluiting van de kavel op het achterliggende gebied.

Voorliggend plan is gebaseerd op stap 3 'open plekken-beleid +'. Er worden twee woonvolumes toegevoegd om tot een haalbaar plan te komen. Daarnaast wordt het erf ingericht conform de oorspronkelijke opzet van de streek. De huidige showtuin wordt omgevormd tot een 'weiland'. De ruimtelijke kwaliteit en het functionele gebruik is in voorliggend plan in overeenstemming gebracht met elkaar, waarmee ook een zekere mate van borging wordt gerealiseerd als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit. Voor een toelichting op de ruimtelijke inpassing verwijzen wij naar het kopje KGO op pagina 22 van deze quickscan en de landschappelijke inpassing die is bijgevoegd in bijlage 1.

Bouwblok/bouwrechten
Binnen de oppervlakte van de bebouwde kavel dienen de nieuwe woningen met bijgebouwen te worden gesitueerd. Zo wordt voorkomen dat de nieuwe bebouwing door de vastgelegde achterste bouwcontouren kan steken. De bebouwingscontour van de streek dient behouden te blijven.
In voorliggend plan ligt het achterste nieuwe bouwvolume binnen de bebouwingscontour van het beschermd dorpsgezicht 'de streek'. De aangrenzende boerderij aan de oostzijde ligt nog iets

verder naar achteren t.o.v. de Gemeenteweg. Het nieuwe bouwvolume steekt wel achter het bestaande bouwvolume op de planlocatie.
Op de huidige transformatielocatie staat geen bebouwing welke gesloopt dient te worden. Er staat juist een gemeenlijk monument wat bewaard moet blijven. Wat wel gesaneerd dient te worden is de showtuin en een ander element is de oriëntatie van het perceel (showtuin en achterliggende weiland) op de Rijksweg. Deze oriëntatie past niet bij het hoofdgebouw en bij de oorspronkelijke opzet van de streek.
Daarnaast staat aan de overzijde van achterliggende Molenweg nog een schuur. Deze schuur behoorde in de oorspronkelijke (agrarische) opzet bij het hoofdgebouw op de planlocatie. Het erf was in de oorspronkelijke opzet smaller en langgerekter en liep door tot over de Molenweg.
Op de locatie van de huidige showtuin is vanuit ruimtelijk oogpunt geen bebouwing gewenst.
Voor de juiste toepassing van het transformatiebeleid dient het erf (de showtuin) fictief verschoven te worden naar achter de boerderij, op de eigen slag in de richting van de Molenweg en de schuur aan de overzijde van de Molenweg.
Door de locatie opnieuw te richten op de streek en het slagen landschap te herstellen, ontstaat weer de mogelijkheid om nieuwe bouwvolumes te plaatsen conform de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de streek. Hierdoor worden de gebiedskenmerken van de streek inclusief het slagenlandschap weer hersteld. Ook wordt hierdoor de afwijkende hoeklocatie verkleind tot enkel locatie Waanders en het voormalige Café/bakkerij.

Open plekken-beleid
Bij het open plekken beleid zijn uitgangspunten van toepassing behorend bij dit beleidsstuk en die grotendeels voortkomen uit de Belvedére nota ‘Staphorst een eigen wereld’. Het gaat dan onder andere om de maat van de ruimte, de positie aan de steeg, de mate waarin één en ander passend is in het lint en ook de afmetingen van de nieuwe volumes.
Met betrekking tot voorliggend plan kan worden gesteld dat de nieuwe volumes passen binnen dit open plekken beleid. De gevel is tussen de 8 en 15 meter breed. De lengte is minimaal twee keer de breedte. De goothoogte is tussen de 2 en 2,5 meter en de nokhoogte is tussen de 7 en 8 meter.
In de huidige situatie heeft de locatie twee inritten vanaf de Rijksweg. De tweede inrit aan de oostzijde behoort historisch gezien niet bij het huidige hoofdgebouw. In de nieuwe situatie sluit deze bestaande inrit/steeg aan op het nieuwe erf.

Open plekken-beleid+
De plus bij het open plekken beleid staat voor Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Belangrijke KGO elementen in het voorliggend plan is het terugbrengen van de slagen, De ‘oorspronkelijke’ inrichting van het westelijke erf en het bewaren van de oorspronkelijke boerderij. Zie voor een verdere toelichting hierop onder het kopje KGO en het landschapsplan welke is opgesteld door landschapsarchitect Greet Bierema.

Belvedère nota ‘Staphorst, een eigen wereld’ (2004)
In deze nota wordt als grootste doorsnijding van het wegprofiel van de streek genoemd de snelweg welke met een viaduct over het lint is gepositioneerd. De snelweg snijdt het lint onder een niet haakse hoek door en ook volgt deze doorsnijding het slagenlandschap niet, de impact is daardoor groot.
In de Belvedère nota wordt over dit gebied tussen de snelweg en de spoorlijn aangegeven dat dit relatief dicht bebouwd is, dat de kavels relatief smal en langgerekt zijn.
De boerderijen domineren het beeld van Staphorst. De bijgebouwen zijn vaak vormgegeven als eenvoudige vaak houten bouwwerken. De bijgebouwen vervulden van oudsher een functie als stallingsruimte voor het agrarisch bedrijf of boden onderdak aan ambachtelijk werk.

Kenmerkend voor het gebied is de singelbeplanting langs de perceelranden, in de huidige situatie is dat nog maar op enkele plekken het geval langs de streek.
Met betrekking tot voorliggend plan kan worden gesteld dat de impact van de snelweg wordt verkleind doordat de oorspronkelijke slagen worden hersteld. De situering van het huidige (niet passende) terrein wordt hiervoor negentig graden gedraaid. Daardoor wordt de oriëntatie op de Rijksweg gewijzigd/hersteld naar de oorspronkelijke oriëntatie op de Gemeenteweg.
Door het toevoegen van een nieuw erf wordt het huidige brede erf opgesplitst in twee smallere erven. Daardoor wordt ook een belangrijk gebiedskenmerk (smalle langgerekte kavels) hersteld.
De mooie blikwaardige boerderij wordt hersteld en door de nieuwe toekomstbestendige functie ook bewaard. De nieuwe 'boerderij' wordt bijpassend vormgegeven. De bijgebouwen worden uitgevoerd met een houten gevel in een gedekte kleur. Zo blijft de (oorspronkelijke) boerderij domineren ten opzichte van de nieuwe bebouwing en bijgebouwen.
De singels worden teruggebracht en het erf wordt ingericht met fruitbomen in de voortuin (bestaand) en hagen (bestaand) en het achtererf wordt passend ingericht door middel van (onder andere) singelbeplanting, klinkerbestrating en gras. De singelbeplanting wordt ook gebruikt om de bijgebouwen (deels) en het parkeren vrijwel geheel aan het zicht te onttrekken.

Financieel
De huidige bedrijfsfunctie staat op een relatief groot perceel met hierop een gemeentelijk monument, de commerciële showtuin langs de Rijksweg, de opslag en de bijbehorende parkeerplaatsen.
Deze bedrijfsfunctie op de commercieel gunstige locatie maakt onderdeel uit van de marktwaarde van de planlocatie; deze waarde wordt ingeleverd bij de transformatie naar de woonbestemming.
De marktwaarde van de gerealiseerde planlocatie minus de (bouw)kosten, gebaseerd op enkel de herbestemming van het bestaande volume, is veel lager dan de huidige marktwaarde. Dit levert geen reëel plan op.
Om tot een reëel; plan te komen dienen economische dragers toegevoegd te worden. De ruimtelijke kwaliteit op deze locatie is hierbij in sterke mate maatgevend. Gekozen is daarom voor nieuwe bouwvolumes die passen bij de streek.
Gekozen is voor een woonvorm in appartementen gericht op 55+. Hierdoor kan het erf en terrein ook passend worden ingericht. Vorm en functie worden bij elkaar gebracht.
Een verdere toelichting hierop vindt u in de financiële onderbouwing in bijlage 8.

Woonvisie de woningmarkt in beweging

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

Meer nieuwbouwwoningen nodig
In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2019 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. In totaal gaat het om 830 huishoudens in de periode 2019 tot en met 2040. Er is in de huidige situatie sprake van een tekort aan plancapaciteit van circa 390 woningen. Voor de kern Staphorst is dit tekort het grootst, namelijk 324 woningen.

Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen
De woningmarkt in Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning. Woningen in de prijsklassen van € 200.000,- tot € 265.000,- zijn heel populair en daaraan is een groot tekort.

In onderstaande tabel is weergegeven aan welk woningtype op kortere en langere termijn behoefte is.

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

Kansrijk
Enigszins kansrijk
Enigszins risicovol
Risicovol

Uit de tabel volgt onder meer het volgende beeld:
- In alle prijsklassen is een tekort aan woningen, behalve in de dure huur;
- Staphorst is en blijft de komende jaren een koopmarkt. Op korte termijn is er vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen in een prijsklasse van € 200.000 - € 265.000;
- Voor ouderen die willen verhuizen is weinig passend aanbod, waardoor ze in veelal in een/hun eengezinswoning blijven wonen of terecht komen. De doorstroming stagneert hierdoor. Ouderen hebben verschillende woonwensen. Een deel wil graag een kleinere woning met een eenvoudig te onderhouden tuin;
- Voor jongeren en starters is het woningaanbod beperkt. Jongeren willen graag een betaalbare koopwoning in de kern waar ze zijn geboren. Er is op dit moment weinig aanbod, waardoor de jongeren wegtrekken, wat ten koste gaat van de vitaliteit van de gemeente;

De gemeente Staphorst heeft onder meer de doelstelling geformuleerd dat ze meer voornemens is te sturen op het aanbod van betaalbare koopwoningen om jongeren te binden. Het realiseren van koopappartementen nabij voorzieningen is hierbij ook een serieuze optie. Daarnaast is de doorstroming van ouderen een belangrijk speerpunt. Er is meer passend aanbod voor ouderen nodig.

Wonen met zorg
Het zorglandschap in Nederland verandert. Van ouderen wordt verwacht dat zij langer thuis wonen en zelf zorg organiseren of ontvangen van kennissen of familie. Er vindt extramuralisering plaats: mensen die eerder in een verzorgingshuis woonden, moeten nu hun plek vinden in de reguliere woningvoorraad met zorg aan huis. 'Langer thuis' is een belangrijk uitgangspunt voor de (toekomstige) huisvesting van verschillende doelgroepen (ouderen, verstandelijk gehandicapten, GGZ).

Het gaat daarbij niet alleen om het aanpassen van de bestaande woningen. Ook de behoefte aan wonen, in combinatie met begeleiding en zorg, van senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsbehoefte neemt toe. Een deel van de ouderen heeft behoefte aan een zelfstandige woning, waarbij zorg op afroep beschikbaar is, en met een ontmoetingsruimte/mogelijkheid voor dagbesteding en voorzieningen in de nabijheid. Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische problematiek hebben behoefte aan betaalbare kleine huurwoningen, al dan niet geclusterd, waar zij zelfstandig kunnen wonen met begeleiding.

De doelstelling van de gemeente Staphorst is onder meer te zorgen voor passende huisvesting voor bewoners met een zorgvraag in de gemeente Staphorst.

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

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2020-2024
De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Het tekort in de kern Staphorst bedraagt circa 324 woningen. Er worden twee appartementen toegevoegd in de lagere prijsklasse en zijn gericht op jongeren/starters.
De overige appartementen zijn duurder maar wel ruim en dichtbij centrumvoorzieningen. Deze appartementen zijn gericht op senioren waardoor de doorstroming wordt bevorderd. Hierdoor komen ook elders weer meer gezinswoningen beschikbaar voor starters en doorstromers (gezinnen).

Verkeer / parkeren

Toelichting:

Verkeergeneratie huidige situatie

In de bestaande situatie is er sprake van één reguliere woning met een bedrijfslocatie.
De huidige verkeersgeneratie van de locatie betreft,

- Bezoekers en personeel voor de showtuin en bestratingshandel
- Bedrijfsbussen met aanhangers voor het laden en lossen van materieel
- Vrachtauto's voor het lossen van materialen
- Kantoorpersoneel voor de kantoorfuncties
- Regulier verkeer voor één woning

Voor de bepaling van de verkeergeneratie van de huidige situatie is volgens het kennisplatform CROW sprake van een gemengd terrein á 1.900 m^2 en 100 m^2 BVO kantoren en één gezinswoning.

	Oppervlakte	kengetal	verkeersgeneratie
Gemengd terrein	0,1900 ha	128 personenauto's	24,3
		30 vrachtauto's	5,7
Kantoor per 100 m^2 BVO	1	6,4	6,4
Vrijstaande woning	1	7,9	7,9
			44,3

Verkeersgeneratie nieuwe situatie

In de nieuwe gewenste situatie is sprake van 10 appartementen waarvan 8 in het middensegment en 2 in het goedkope segment. Het kengetal voor de verkeersgeneratie is gebaseerd op de cijfers van kennisplatform CROW voor appartementen in de klasse gemiddeld en goedkoop.

	Aantal woningen	kengetal	verkeersgeneratie
Appartement gemiddeld	8	5,8	46,4
Appartement goedkoop	2	5,2	10,4
			56,8

Netto verkeersgeneratie

De netto verkeersgeneratie is het verschil de huidige situatie en de nieuwe situatie. Dat betekend een toename van 13 verkeersbewegingen. Waarbij wel vermeld dient te worden dat het in de huidige situatie ook gaat om vrachtauto's en bedrijfsbussen met aanhangers en in de gewenste situatie voornamelijk om personenauto's.

Invloed op de Rijksweg

Volgens de eigenaar van de locatie zorgen in de huidige situatie met name de bedrijfsbussen en de vrachtauto's voor de meeste overlast. De bedrijfsbussen komen vaak tijdens de beide spitsuren 's ochtends en avonds, voordat ze naar de klus toe gaan of als ze daar van terugkomen. De vrachtauto's komen gedurende de dag maar deze nemen meer tijd en ruimte op de Rijksweg om het terrein op te manoeuvreren. Ook parkeren ze regelmatig op het fietspad langs de Rijksweg om het materiaal te lossen doormiddel van een meeneemheftruck.

De gemeente heeft een verkeersplan opgesteld en hierin wordt de locatie genoemd als een knelpunt. Met name het verkeer wat in de avondspits direct na de stovonde afslaat richting de beide opritten zorgt ervoor dat de doorstroming op de stovonde wordt belemmerd. Vervolgens

ontstaat onder andere op de Rijksweg een file door de toestroom vanaf het industrieterrein (via de Rijksweg) en vanaf de afrit vanuit het zuiden. Het knelpunt is hiermee duidelijk gerelateerd aan met name de avondspits.

Wat precies de consequenties zullen zijn van voorliggend plan is niet eenvoudig te bepalen. Zeker omdat het niet gaat om algemene cijfers van de verkeersgeneratie alleen maar meer om de invloed van de ontwikkeling op een specifiek verkeersknelpunt. Op moment van schrijven zijn er nog geen actuele cijfers beschikbaar om zo'n verkeerskundige analyse te kunnen maken. Indien gewenst kan dit in een later stadium alsnog worden uitgevoerd.

Ten aanzien van voorliggend plan kan wel worden opgemerkt dat de bewoners, voornamelijk senioren, in mindere mate onderdeel zijn van de beroepsbevolking. Deze maken daardoor minder deel uit van het verkeer tijdens de werk gerelateerde spits.
In de huidige situatie is wel sprake van werkplekken in de kantoorfunctie en ook werkverkeer tijdens de ochtend en avondspits.
Gelet op bovenstaande is het onwaarschijnlijk dat voorliggend plan per saldo een negatieve invloed heeft de hier omschreven verkeersknelpunten.

Inritten
Er zijn in de huidige situatie twee inritten naar de Rijksweg waarvan de meest noordoostelijk gelegen oprit wordt gebruikt voor de huidige woning (welke gecombineerd wordt met de steeg naar Rijksweg 6, 8 en 8a) en de andere meer zuidelijk gelegen steeg wordt gebruikt voor de huidige bedrijfsfunctie. Daarnaast is er nog een ontsluiting naar het achterliggende zandpad (Molenweg).
De noordoostelijke ontsluiting zal de hoofdontsluiting worden in de nieuwe situatie. Deze bestaande inrit voldoet in de praktijk goed. Echter in de nieuwe situatie zal van deze uitrit meer gebruik gemaakt worden dan in de huidige situatie het geval is. Tevens kunnen in de nabije toekomst ontwikkelingen verwacht worden op Rijksweg 4-4a. Het is aannemelijk dat ook hierdoor het verkeer op deze steeg/inrit zal toenemen.
Om ook in de nieuwe situatie een veiliger uitrit te creëren is het wenselijk dat de oprit wordt opgeschoven richting het oosten. Zo ontstaat tussen deze oprit en de ontsluiting naar de Rijksweg meer ruimte. Hierdoor wordt de aansluiting van de steeg op de Rijksweg overzichtelijker en veiliger.
Hiervoor moet echter een integraal plan worden gemaakt gezamenlijk met de overige eigenaren/gebruikers van deze oprit (Rijksweg 4, 4a, 6 en 8). De concrete uitwerking van deze inrit zal in later stadium worden vormgegeven in overleg met alle betrokkenen en met de gemeente.
De zuidwestelijke inrit blijft bestaan maar deze wordt minder gebruikt. Het betreft hier een oprit voor noodsituaties of als de noordelijke oprit is geblokkeerd. Deze oprit wordt rustiek vormgegeven passend bij het karakter van een 'boerenerf' conform de oorspronkelijke opzet van deze locatie. Deze oprit behoort bij de oorspronkelijke opzet van deze locatie.
De inrit naar de Molenweg blijft ook behouden en sluit aan op de zuidoostelijke steeg. Deze wordt echter afgesloten door een landschappelijk passend landhek en zal enkel incidenteel worden gebruikt door verkeer. Wel wordt deze inrit gebruikt voor bijvoorbeeld voetgangers.

Parkeren
Ten aanzien van parkeren; voor de parkeerbehoefte voor koop etage duur geldt voor de bebouwde kom een norm van 2.0 tot 2.5. Voor de koop etage goedkoop geldt een norm van 1.2 tot 2.0. Waarbij de beide getallen de spreiding aangeeft tussen de minimale hoeveelheid en de maximale hoeveelheid parkeerplaatsen.

De duurdere appartementen zijn gericht op senioren en de goedkopere appartementen zijn gericht op singles. Het is niet aannemelijk dat voor voorliggend plan de maximale norm aangenomen dient te worden. Zekerheidshalve is voor het midden van de spreiding gekozen.

De totale parkeerbehoefte komt hiermee op 8 x 2,25 + 2 x 1,6 = 22 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn in het plan opgenomen. Het erf wordt voorzien van 22 ruime parkeerplaatsen. Daarnaast kunnen incidenteel ruim extra auto's worden geparkeerd op het terrein. Bijvoorbeeld op en langs de westelijke steeg. Er wordt dus ruim voorzien in gelegenheden om te parkeren. Parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water
Toelichting: zie watertoets in bijlage 11

Milieu
(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')
Toelichting:
Bedrijven en milieuzonering
Algemeen
In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal omgevingstypen te onderscheiden: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.
Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.
Het plangebied ligt in een gebied met een menging van woon-, dienstverlening, horeca en detailhandelsbestemmingen. Daarnaast ligt het deelgebied op korte afstand van de rijksweg A28. De omgeving van het deelgebied kan dan ook worden aangemerkt als een 'gemengd gebied', waardoor kleinere richtafstanden te rechtvaardigen zijn.
Aan de hand van de hiervoor beschreven regelingen is onderzoek verricht naar de ruimtelijke passendheid van de voorgenomen ontwikkeling. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. De Wet geurhinder en veehouderij gaat specifiek in op het aspect geur. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking
Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. In voorliggend geval worden drie appartementen in de bestaande boerderij en twee appartementengebouwen in het plangebied gerealiseerd. De functie wonen is niet milieubelastend en tast het woon- en leefklimaat van omwonenden niet aan. De te realiseren woningen worden dan ook verder buiten beschouwing gelaten in het kader van de externe werking.

Interne werking
Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, of dat de nieuwe functie omliggende bestaande functies belemmert in hun bedrijfsvoering.
Een woning is een milieugevoelige functie. In de directe nabijheid van de te realiseren appartementen bevindt zich één milieubelastende functie. Het betreft het perceel Rijksweg 4 waar een 'Dienstverlening' bestemming op rust. De locatie is bestemd voor dienstverlenende bedrijven. Een dergelijke functie kan worden vergeleken met de functie "overige zakelijke dienstverlening: kantoren' uit de VNG-uitgave. Een dergelijke functie heeft milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Aangezien er sprake is van gemengd gebied kan de richtafstand naar beneden worden gebracht tot 0 meter. De te realiseren appartementen bevinden zich op circa 10 meter van het bestemmingsvlak 'Dienstverlening'. Er wordt dan ook aan de richtafstand voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

(Overige milieuaspecten)
Toelichting:
Ten aanzien van de overige milieuaspecten zijn de volgende thema's van belang: geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder en ecologie.

Hierna wordt kort op deze thema's ingegaan.

<u>Geluid</u>
Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van drie appartementen in de bestaande karakteristieke boerderij en zes appartementen in twee nieuw te bouwen gebouwen. Deze liggen binnen de wettelijke geluidszone van de rijksweg A28. Daarnaast ligt het plangebied op korte afstand van de Rijksweg/Achthoevenweg. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de quickscan gevoegd. Uit het akoestisch onderzoek komt het volgende naar voren:

- Ter plaatse wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) vanwege de Rijksweg overschreden. Aangezien de Rijksweg een snelheidsregime van 30 km/uur kent, is een hogere waarde niet aan de orde.
- Vanwege de rijksweg A28 wordt ter plaatse van de ontwikkeling de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van respectievelijk 48 en 53 dB overschreden. Dit houdt in dat voor de gevels met een geluidsbelasting tot en met 53 dB hogere waarden van toepassing zijn. De gevels met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB dienen doof te worden uitgevoerd. Te openen delen kunnen in deze gevels toch mogelijk worden gemaakt, mits de geluidsbelasting ter plaatse van dat deel kan worden gereduceerd naar tenminste de maximaal toelaatbare grenswaarde. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld het toepassen van een voorzetraam.

- Overwogen wordt dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Voor het bepalen van de gevelisolatie dient de gecumuleerde geluidsbelasting te worden gehanteerd.

Met het nemen van de aangegeven maatregelen vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering. Railverkeerslawaai en industrielawaai vormt eveneens geen belemmering, aangezien de te realiseren woningen niet nabij een spoorlijn of gezoneerd industrieterrein liggen.

Bodem
Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. De te realiseren appartementen worden in bestaande bebouwing gerealiseerd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt hiervoor niet nodig geacht. Ten aanzien van de te realiseren appartementengebouwen wordt een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd na een positieve uitspraak op deze quickscan.

Luchtkwaliteit
Er is sprake van een ontwikkeling die in ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan luchtverontreiniging en er is geen sprake is van oprichten van gevoelige bestemmingen in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’ (luchtkwaliteit). Qua luchtkwaliteit wordt daarom geen belemmering gezien voor de beoogde ontwikkeling.

Uit verschillend onderzoek is echter gebleken dat er gezondheidsrisico’s zijn bij wonen nabij drukke wegen. Het gaan dan om verschillende fijnstofdeeltjes maar ook om roet en stikstofdioxide. Hoe groter de afstand tot de weg hoe kleiner de negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden. Bron: RIVM / ‘luchtkwaliteit invloed van drukke wegen’.

Het is bekend dat een geluidswal in combinatie met een groenstrook (bomen) wel een positief effect heeft op het verminderen van fijnstof nabij drukke wegen. Op de planlocatie is sprake van een geluidswal in combinatie met groen (bomen) direct achter de geluidswal. Verder richting het zuiden is sprake van een brede groenstrook door middel van bomen. Dit zijn positieve factoren die al aanwezig zijn. Daarnaast wordt het beoogde terrein aan de wegzijde groen ingekleed met een singel en met grassen. Beide kunnen fijnstof deels afvangen waardoor de luchtkwaliteit verbeterd. Daarnaast is direct naast het plangebied geen sprake van versnellend verkeer. Al met al is de locatie mede hierom niet als zeer ongunstig aan te merken.
Bron: SGB Statenfractie Utrecht ‘Dodelijk stof door groen gevangen’.

De te bouwen appartementen worden geventileerd met een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit betekend een mechanische aan- en afvoer van ventilatielucht. De aanzuigzijde is de oostzijde. Dit levert in de zomer de meest koude lucht op (ten opzichte van de zuidwestgevel) en is tegelijk ook de gevel waar verwacht wordt dat de lucht relatief het schoonst is. Een fijnstoffilter in het balansventilatiesysteem is een eenvoudig en effectief middel welke tegen lage kosten gerealiseerd kan worden. Koken op elektrisch ten opzichte van koken op gas leidt ook tot een gezonder binnenklimaat, alle appartementen worden gasloos opgeleverd.
Bron: Gawalo ‘De feiten over ventilatie, fijnstof en schone lucht in huis’.

Op het buitenterrein wordt een moestuin voorzien en wellicht is dit ook de ruimte waar bewoners elkaar in de buitenlucht ontmoetten. Dit is het deel van het perceel welke op de grootste afstand ligt van de drukke wegen. Verder wordt de tussenruimte tussen dit

‘recreatiegebied’ en de drukke wegen volledig groen ingevuld met onder andere singels. Er is dus waarschijnlijk sprake van een behoorlijke reductie van schadelijke stoffen als gevolg van het verkeer.

Het plan past binnen de wettelijke kaders met betrekking tot luchtkwaliteit en daarnaast is het plan zodanig ingericht, dat ook bovenwettelijk aannemelijk is gemaakt dat er een goed woonklimaat wordt gecreëerd ten aanzien van luchtkwaliteit. Zowel in de appartementen als op het erf.

Geurhinder
Er is geen (agrarisch) bedrijf gelegen nabij het plangebied zie ook de geurkaart van de gemeente Staphorst. Qua geur wordt geen belemmering gezien voor de beoogde ontwikkeling.

Ecologie
Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt opgemerkt dat het plangebied op circa 5,2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Olde Maten & Veerslootslanden’. Aangezien negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet op voorhand zijn uit te sluiten wordt een Aeriusberekening uitgevoerd bij een positief besluit op voorliggende quickscan. Het plangebied ligt niet binnen NNN-gebied. Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling worden geen negatieve effecten op NNN-gebied verwacht.
Wat betreft soortenbescherming wordt opgemerkt dat het plangebied grotendeels bebouwd en verhard is. Daarnaast bestaat het plangebied uit intensief beheerd grasland. Het plangebied is daarmee ongeschikt voor beschermde soorten. Er vinden daarnaast geen sloopwerkzaamheden plaats. Verwacht wordt dat voorliggende ontwikkeling geen negatieve effecten hebben op aanwezige soorten. Het uitvoeren van een quickscan flora en fauna wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)
Toelichting:
Het beleidsinstrument ‘Transformatie locaties aan de streek’ stelt dat bij ‘Het openplekken-beleid+’ meer dan één bebouwingsvolume gerealiseerd kan worden. Hier staan extra prestaties tegenover, de +. De + heeft betrekking op de aansluiting van de kavel op het achterliggende gebied en een groene of openbare inpassing op het erf.

Ten aanzien van de ruimtelijke inpassing KGO kan worden gesteld dat dit aspect integraal is meegenomen in de ontwikkeling van voorliggend plan. Deze elementen zijn reeds op diverse plaatsen in deze quickscan benoemd in de in bijlage 1 de landschappelijke inpassing nader toegelicht, hieronder volgt daarom enkel een opsomming:

- Restaureren blikwaarde boerderij op een prominente plek in Staphorst.
- Saneren showtuin en opslag bestratingsmaterialen inclusief bijbehorende parkeerplaatsen op deze zichtlocatie direct aan de Rijksweg.
- Het herstellen van het oorspronkelijke kavelrichting van de streek door het huidige niet passende patroon circa negentig graden te draaien, zodat deze zich weer voegt naar het gebied ‘de streek’ en ook voegt naar de boerderij.
- Het opsplitsen van de brede kavel in drie ‘slagen’ waarvan twee slagen worden bebouwd en één ‘slag’ open wordt gelaten. Deze open slag ligt op de locatie van onder andere de huidige showtuin langs de Rijksweg, hierdoor ontstaan zichtlijnen op de oorspronkelijke boerderij en op het achterliggende ‘buitengebied’ vanaf de Rijksweg.
- Het aanleggen van singels, hagen, fruitbomen, klinkerbestrating, karresporen op die plekken waar die oorspronkelijk hoorden, daarnaast zijn deze passende

landschapselementen ook tegelijkertijd functionele elementen bij de nieuwe gewenste bestemming Wonen in de vorm van appartementen.
- Bovenstaande landschappelijke elementen zorgen er tevens voor dat de huidige ‘stedelijke’ hoeklocatie wordt verkleind, terwijl de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet ‘de streek’ met de aansluiting op het achterliggende open slagenlandschap wordt hersteld.
- Toevoegen van energie neutrale woningen aan de woningvoorraad waaronder vier energie neutrale wooneenheden in een gemeentelijk monument.

Externe veiligheid

Toelichting:

Algemeen

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

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

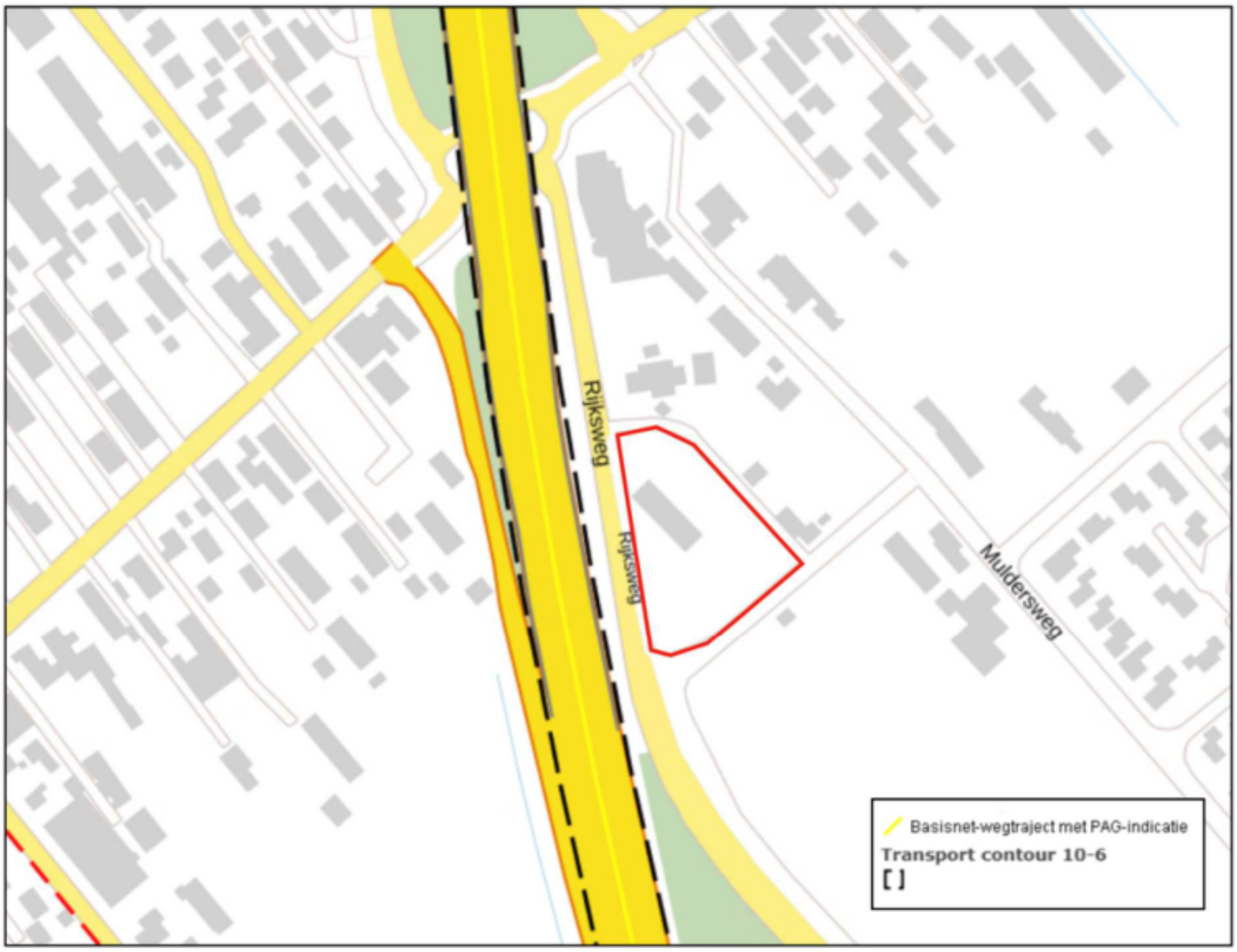
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
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.

Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode lijn.



Het plangebied ligt in de nabijheid van basisnetwegtraject ‘A28: Knp. Lankhorst - afrit 22 (Nieuwleusen)’, waar een PR-plafond van 18 meter en een GR-plafond van 0 meter voor geldt. Daarnaast ligt het plangebied nabij het plasbrandaandachtsgebied van de A28. Het plasbrandaandachtsgebied is 30 meter, berekend vanuit de buitenste kantstreep. Het plangebied ligt op 31 meter en valt dan ook niet binnen het PR-plafond, GR-plafond en het plasbrandaandachtsgebied. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied (200 meter) van de A28, waardoor een verantwoording van het groepsrisico benodigd is.
Er wordt dan ook gesteld dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Verantwoording groepsrisico A28

Volgens artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet het groepsrisico worden verantwoord. Hiervan mag worden afgeweken als kan worden aangetoond dat door de toename in het aantal personen, door het realiseren van de appartementen, het groepsrisico niet hoger wordt dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Of wanneer het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen door het realiseren van de appartementen, met niet meer dan tien procent toeneemt, en de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

In voorliggend geval ligt het plangebied nabij een autosnelweg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen zal in dit geval met name bestaan uit het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) ten behoeve van de bevoorrading van de aan de weg gelegen tankstations (GT 4: brandbaar gas, is in dit geval de groepsrisicobepalende stof). Op basis van de Handleiding Risicoberekening Bevt gelden voor de toetsing van de oriëntatiewaarde het groepsrisico de volgende vuistregels. De vuistregels dienen in de aangegeven volgorde toegepast te worden.

Vuistregels 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregels 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-4 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-5 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Voor de toetsing van 10% van de oriëntatiewaarde gelden de volgende vuistregels (eveneens in deze volgorde toe te passen).

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-4 (een-zijdige bebouwing) of in Tabel 1-5 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

In voorliggend geval is sprake van vervoer van GT4 stoffen over de A28. Bij een positief principebesluit zal dan ook een RBMII berekening worden uitgevoerd ter verantwoording van het groepsrisico.

Bereikbaarheid

Als het gaat om bereikbaarheid van de planlocatie door hulpdiensten kan dit via twee opritten vanaf de Rijksweg. De noordoostelijke wordt het meest gebruikt voor de bewoners van de planlocatie. De zuidwestelijke wordt het minst gebruikt. Deze laatste oprit biedt echter de meeste opstelruimte voor hulpvoertuigen. Tegelijkertijd blijft de andere inrit beschikbaar voor overige hulpdiensten of voor de bewoners zelf.
Het kan zijn dat de planlocatie niet bereikbaar is via de Rijksweg. In dat geval is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de ontsluiting naar de Molenweg. De ontsluiting ligt in de het verlengde van de noordoostelijke oprit. Dit is dan de derde ontsluitingsmogelijkheid. De Molenweg is een zandweg maar is normaliter wel goed begaanbaar. De Molenweg biedt tevens als voordeel dat het plangebied is te bereiken of te verlaten in de tegenovergestelde richting van het risicogebied (Rijksweg A28).

Zelfredzaamheid

De planlocatie voorziet niet in woonvoorzieningen voor groepen met een verminderde zelfredzaamheid zoals kleine kinderen en zieken. Wel betreft de doelgroep voornamelijk woningen voor ouderen. Het gaat echter wel om zelfstandige bewoning waarbij voor senioren alle voorzieningen (woonkamer, slaapkamer en badkamer) gelijkvloers op de begane grond zijn voorzien.
Indien de bewoners de woning willen verlaten kan dit via de hoofdentree of via de terrasdeuren (via verschillende gevels). Als ze de planlocatie willen verlaten kan dit via beide opritten naar de Rijksweg of eventueel via de Molenweg. Zie ook hierboven bij kopje bereikbaarheid.

Bestrijdbaarheid

Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de Rijksweg en bij noodsituatie vanaf de Molenweg. Op het terrein is veel opstelruimte voor hulpdiensten. Daardoor kan bij brand de brandweer een opstelplaats vinden die past bij de actuele windrichting.
Door de drie mogelijke toegangen tot het plangebied wordt de toegang door hulpdiensten ook bij een noodsituatie niet snel afgesloten. In een later stadium zal afstemming plaatsvinden over eventuele bluswatervoorzieningen indien de bestaande voorzieningen niet toereikend worden geacht. Op het terrein zijn hiervoor voldoende mogelijkheden beschikbaar.

Enkele concrete maatregelingen:

- Ontsluiting van het terrein via drie verschillende inritten.
- Gelijkvloerse woningen zijn te ontvluchten via verschillende gevels.
- Het oorspronkelijke hoofdgebouw is voorzien van een rieten dak en is daarmee extra brandgevaarlijk. Vanaf de binnenzijde wordt één en ander conform regelgeving brandveilig afgetimmerd en er is extra aandacht voor veilig vluchten via beide gevels en voor vroege signalering van brand doormiddel van rookmelders. Dit is ook een aandachtspunt die wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen zowel bouwkundig als installatietechnisch.
- Er zijn technische mogelijkheden om de ventilatiesystemen bij een NL-Alert (bijv. brand in de omgeving of een gaswolk) af te sluiten. Bij de planuitwerking wordt dit als aandachtspunt meegenomen en de mogelijkheden hiervan bij decentrale ventilatiesystemen onderzocht.

In dit stadium van de planontwikkeling is het niet aannemelijk dat bovenstaande punten leiden tot een belemmering van de voorgenomen ontwikkeling.

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Toelichting:
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voorafgaand aan de planologische procedure zal de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afsluiten.
Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.
Met omwonenden is gesproken over de plannen en deze zijn overwegend positief of neutraal. De omwonenden begrijpen dat er veel staat te gebeuren in de omgeving en de gevoelens hierbij zijn wisselend. Het plan Rijksweg 2 wordt als positief ervaren omdat het ruim is en veel groene ruimte omvat.
De bewoonster van Rijksweg 6 ziet het nieuwe appartementengebouw als een belemmering qua zichtlijnen naar de Rijksweg. De bewoonster hecht hier niet zoveel waarde aan. De bewoners van Rijksweg 8A zijn in het algemeen tegen de plannen omdat zij hechten aan privacy. Het plan is hierop wel aangepast doordat in voorliggend plan geen woonfunctie wordt gerealiseerd op korte afstand van Rijksweg 8A.
De overige bewoners in de directe omgeving zijn positief en ervaren het ook als positief dat ze vroegtijdig zijn geïnformeerd over de plannen.

Facultatief

Toelichting:

Op Rijksweg 4 (voormalig café/bakkerij/boerderij) is momenteel een plan in ontwikkeling om hier een kantoorfunctie te realiseren in combinatie met woningen in het achterhuis. Dit plan loopt separaat aan voorliggend plan en er worden op dit moment planologisch geen raakvlakken gezien.
Verder is er een plan in ontwikkeling voor de locatie van Waanders. De huidige gebouwen worden in dit plan vervangen voor een appartementencomplex met circa 70-100 appartementen gecombineerd met een grandcafé. In de uitwerking van de landschappelijke inpassing voor voorliggend plan wordt de relatie met het plan van Waanders toegelicht.

Bijlagen:

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing Rijksweg 2, Buro Greet Bierema, december 2020.
Bijlage 2 - Terreintekening bestaande situatie van Hulsplan met datum 08-04-2021.
Bijlage 3 - Terreintekening beoogde situatie van Hulsplan met datum 15-02-2022.
Bijlage 4 – Schetsplan oorspronkelijke boerderij van Hulsplan met datum 15-02-2022.
Bijlage 5 – Schetsplan bijgebouw app. van Hulsplan met datum 15-02-2022
Bijlage 6 – Schetsplan hoofdgebouw app. nieuw erf van Hulsplan met datum 15-02-2022.
Bijlage 7 – Schetsplan bijgebouw nieuw erf van Hulsplan met datum 15-02-2022.
Bijlage 8 – Financiële onderbouwing van Hulsplan met datum 15-02-2022.
Bijlage 9 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai van Alcedo met datum 18-01-2021.
Bijlage 10 – Formulier burgerparticipatie met datum 14-05-2022.
Bijlage 11 – Watertoets WDOD met datum 29-09-2021.
Bijlage 12 – Marktonderzoek Poortman Makelaars met datum 15-12-2021.