gemeente Staphorst

# Quickscan

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

## Gegevens verzoek

Naam van het plan : Plan 'Dunninks weggie'
Locatie van het plan : Oosterweg
Datum indiening : 23-12-2021
Datum aanvulling :11-02-2022
Datum 2e aanvulling :07/19-04-2022; wijzingen/ aanvullingen zie laatste pag.
Datum 3e aanvulling: 23-05-2022: tekstuele toelichting afbeeldingen Stad en Land

## Contactgegevens aanvragers

Naam :
Adres :
Correspondentieadres:
Telefoonnummer :
Emailadres :

## Contactgegevens professional

Naam : J. Dons bouw[t]advies i.s.m. Buro Stad en Land
Telefoonnummer :0522-460859
Emailadres : info@jdonsconstructieadvies.nl
Website :www.jdonsconstructieadvies.nl
In samenwerking met:
Naam: van buro Stad en Land
Telefoonnummer:
Emailadres:

## Beschrijving van het plan

Deze quick-scan is aanvullend op het rapport 523 van buro Stad en Land.  Zoals daarin aangegeven vormt het plangebied aan de Gemeenteweg t.h. van de Oosterweg een bijzonder stukje van het dorpslint van Staphorst. Monumentale boerderijen met een prachtige landweg die het elzensingellandschap in voert. In het rapport is helder omschreven waarom het belangrijk is dat dit gebied in de transformatie van agrarisch naar wonen haar karakter behoudt en of versterkt. Gemeenteweg 294, 298, 300, 302 en 308 hebben nog een agrarische bestemming. (zie fig. 2).  Doordat dit voor meerdere percelen hier geldt, is het niet mogelijk om één perceel tot wonen te bestemmen. GW 302 heeft daarom onlangs gekozen voor handhaving van de agrarische bestemming met  inwoning. Een sleutelrol wordt hierin vervuld door GW 298, waar nog een  agrarisch bedrijf wordt gerund.




Figuur 1. Uitsnede Google maps; bestaande situatie rond Oosterweg t.h. van Gemeenteweg 294-308

[redacted] wil zijn agrarisch bedrijf verder ontwikkelen in de lijn van de circulaire landbouw en beperking van emissie. Mede hierom is hij van plan om zijn agrarisch bedrijf te verplaatsen naar de Berkenstouwe. Dit biedt de mogelijkheid om  de agrarische bestemming van GW298 te wijzigen.  Dit biedt ook mogelijkheden voor verschillende buren. Voorwaarde is wel dat ook zij hun agrarische bestemming opgeven. Voorliggend plan is een samenwerking van de buren op de genoemde adressen GW 294, 298, 300, 302 en 308, die gezamenlijk hun agrarische bestemming willen omzetten naar wonen, waardoor de mogelijkheid ontstaat om de bestaande boerderijen te splitsen.  Dit biedt ook de ruimte om het landschap aan de achterzijde te herstellen en in samenhang hiermee open plekken aan de achterzijde in te vullen.  De geurcirkel van GW 296b wordt benut om een pluktuin te creëren.  Voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke motivatie, het herstel van het landschap en de landschappelijke inpassing van de open plekken, verwijzen we u naar het rapport van Buro Stad en Land. (zie onderstaande impressie).




Fig. 2; impressie nieuw plan en landschap 3D bureau Stad en Land; *(Let op: de afb. vanuit rapport Stad en Land zijn niet meer up to date ivm. meerdere aanvullingen; tekeningen 618 (JD) zijn leidend; deze afb. geven een impressie).*

De Quick-scan is verder als volgt ingedeeld. Eerst wordt het geldende bestemmingsplan en de afwijkingen omschreven. Vervolgens wordt de procedure aangegeven die gevolgd wordt. De toelichting hierop wordt gecombineerd met de ruimtelijke motivatie. Het landschappelijke aspect hiervan vindt u vooral in het rapport van Buro Stad en Land. De beleidsmatige onderbouwing en toetsing wordt meer uitgewerkt in deze quick-scan.  Deze toelichting/ motivatie is als volgt opgebouwd: Eerst wordt aangegeven welk beleidsdocument wordt gebruikt. Daarna wat de ontwikkeling (per opdrachtgever) inhoudt. Na deze toelichting en ruimtelijke motivatie vindt u de overige aspecten t.a.v. verkeer, parkeren, water, milieu, ruimtelijke inpassing (KGO), externe veiligheid, uitvoerbaarheid en facultatief.

## Afwijking(en)

**Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan: De Streek, veegplan**

De bestaande percelen Gemeenteweg (hierna te noemen GW) 294,  298, 300, 302 en 308 hebben de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming agrarisch met waarden
- Bouwvlak karakteristiek

Aanvullend hierop gelden voor de volgende percelen:

GW298 en 300:

- Dubbelbestemming archeologie 3 en beschermd dorpsgezicht

GW300 en 302:

- Specifieke vorm van agrarisch -kleinschalig

GW298 en 308:

- Specifieke vorm van agrarisch middelgroot

Op GW 302 rust daarnaast het wijzigingsplan van 27-01-2021

**Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding**

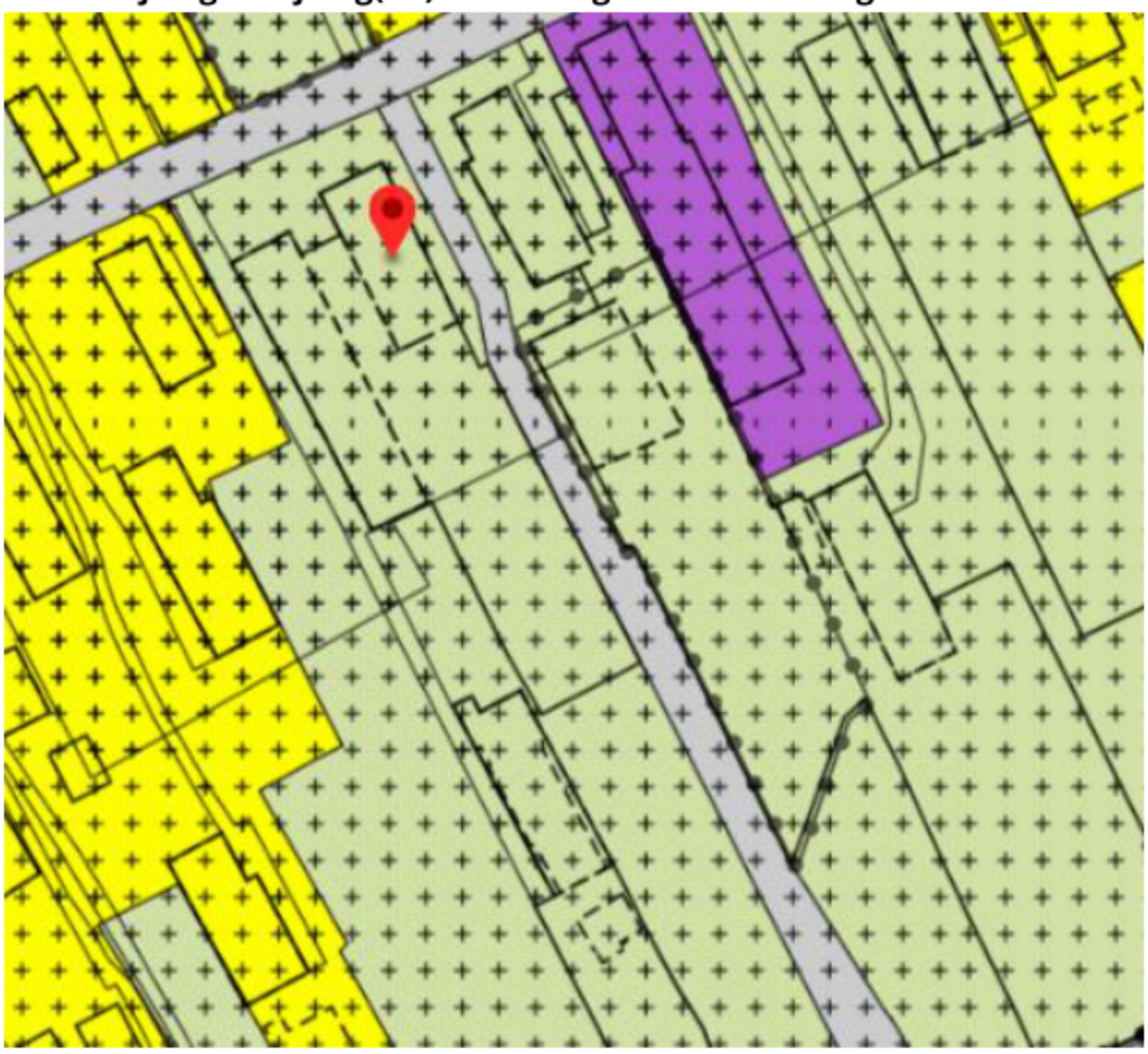


Fig. 3; verbeelding bestemmingsplan

Zoals te zien op de plankaart zijn alle percelen rondom de Oosterweg nog agrarisch.

Het geheel gebruiken voor (zelfstandig) wonen is daarom in strijd met de bestemming agrarisch, zoals beschreven onder 4.5:

- a. Het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning
- b. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning
- c.  Het gebruik van een bedrijfswoning voor inwoning.

## Procedure

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

Procedure:  x herziening bestemmingsplan

## Toelichting – Ruimtelijke motivatie:

De omgeving van de Oosterweg is nog volledig agrarisch bestemd. 5 families willen hun agrarische bestemming opgeven en omzetten naar wonen. Eén van hen, [redacted] wil het agrarisch bedrijf verplaatsen naar het buitengebied. Hiermee komen milieutechnische beperkingen te vervallen en ontstaat er ruimte om te wonen. Gezien de grote woningnood zijn extra woningen in gesplitste boerderijen en op open plekken zeer welkom.  De verdere ruimtelijke  motivatie is gegeven in het rapport van Bureau Stad en Land.

Het gaat bij het plan om splitsing van bestaande boerderijen, invulling van meerdere open plekken/ volumes die niet allemaal voldoen aan de vorm van een Staphorster boerderij, maar waarbij ook gekozen kan worden voor een schuurwoning. Daarom wordt gekozen voor de procedure van een herziening van het bestemmingsplan. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van: “Transformatie locaties aan de Streek”. Dit beleidsdocument kent vier niveaus van transformatie: 1. Hergebruik. 2. Open plekken beleid. 3. Open plekken beleid(+) en 4: Maatwerk.

07 | PROCES

Uit aanbevelingen van belanghebbenden en deskundigen is gebleken dat een helder traject een duidelijke meerwaarde kan bieden voor te her ontwikkelen locaties. Belangrijke punten in dit proces zijn de voorkantbenadering en het gezamenlijk komen tot kaders voor een locatie. Dit zal niet alleen gebeuren door de gemeente die het algemeen belang moet borgen, maar ook door direct omwonenden en/of belanghebbenden. Dit vooruitlopend op de Omgevingswet waarin burgers een prominentere rol gaan spelen bij ontwikkelingen (participatie).

In het proces zijn een aantal beslismomenten (go-no go momenten) ingebouwd. Momenten om te bepalen of de ontwikkeling zich langs de gewenste lijn ontwikkelt en om te voorkomen dat er valse hoop ontstaat bij onhaalbare initiatieven, zoals gebrek aan draagvlak. Hierop wordt later teruggekomen.

Voor het ontwikkelen van een transformatielocatie is een opsplitsing gemaakt. Er zijn vier richtingen. Welke richting van toepassing is hangt af van de bestaande bebouwing, afmeting van het kavel of de wens van een initiatiefnemer. Het ligt voor de hand om bij de eerste richting te beginnen en te kijken of deze aansluit bij de transformatielocatie. Vervolgens wordt naar richting 2, 3 of 4 gekeken en een keuze gemaakt voor de invulling en voorwaarden ten aanzien van de herontwikkeling.

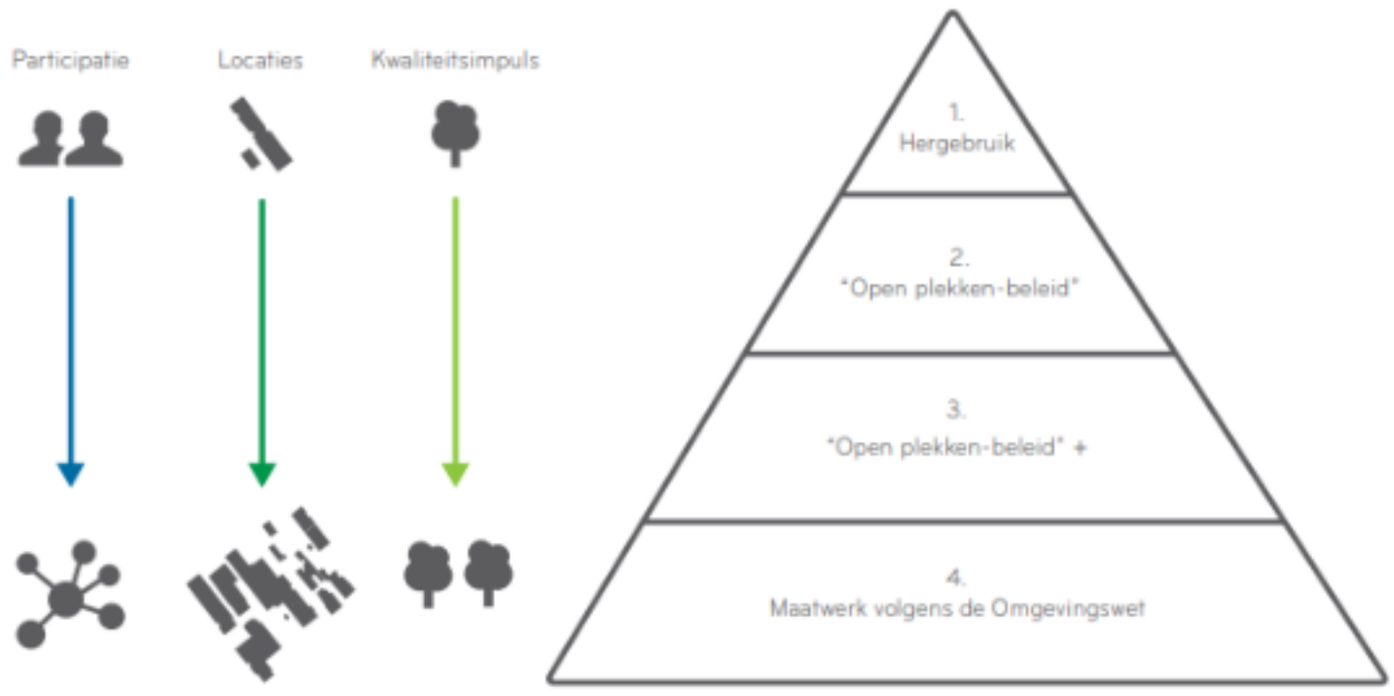



Fig. 4; piramide transformatiebeleid.

De verplaatsing van het boerenbedrijf op GW298 naar het buitengebied, i.c.m. de pluktuin tpv. de geurcirkel van GW296b en de open plekken aan de achterzijde zijn niet in de stappen van (1) hergebruik en (2) open plekken beleid te plaatsen. Hierom zal voor het totaalbeeld open plekken beleid+ (3) toegepast worden. Deze biedt de mogelijkheid meerdere open plekken in te vullen als er een extra plus tegenover staat t.a.v. KGO. Ook mag langs dwarswegen en bij het zicht op monumentale panden van de max. afstandsmaat worden afgeweken. Dit zijn 2 belangrijke uitgangspunten voor dit plan. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de drie pijlers die hierboven genoemd wordt. Het is (1) participatie van meerdere omwonenden, het gaat (2) om een gezamenlijk plan voor meerdere locaties en er wordt (3) een flinke kwaliteitsimpuls gegeven t.a.v. het landschap. Dit is ook in lijn met het doel van de omgevingswet, omgevingsvisie Overijssel en EPOS/ gemeentelijk beleid. Bij de introductie van het EPOS systeem is aangegeven dat gezamenlijke plannen van meerdere buren/ participanten kansen bieden. Conform het transformatiebeleid wordt bij de onderbouwing gebruik gemaakt van de kaders voor splitsing en het open plekken beleid.

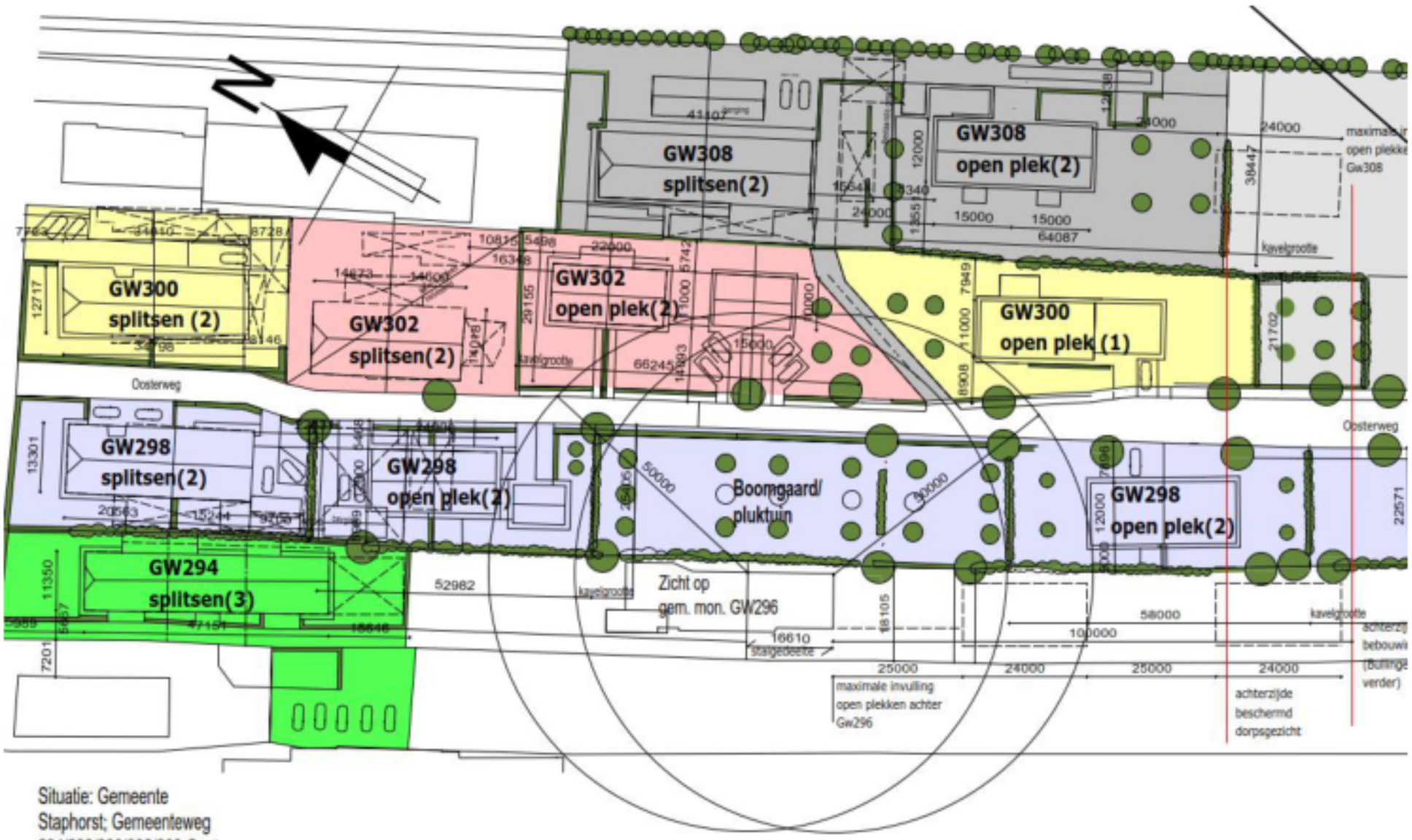
Het plan is onder te verdelen in de volgende stappen of onderdelen:

1. Verplaatsen van het agrarisch bedrijf GW 298 naar de Berkenstouwe achter nr. 14. (zie voor de verdere uitwerking hiervan QS 618-Berkenstouwe03022022).
2. Omzetten agrarische bestemming naar wonen en splitsing van de boerderijen GW 294, 298, 300 en 308 (302 is inwoning en wordt nu dubbel). De nrs. 298, 300 en 308 hebben daarnaast ook nog de status rijksmonument.  Het splitsen kan met de regels vanuit het bestemmingsplan onder wonen-1 art. 22.6.1. onder b.
3. Invullen van de open plekken direct achter GW 298, 302 en 308. Dit kan binnen de kaders van het open plekken beleid (+dwarswegenbeleid)
4. Het realiseren van een boomgaard/pluktuin met hoogstamfruitbomen en bessenstruiken en herstel van elzensingels
5. Invullen van open plekken achter de pluktuin voor GW 298 en 300 o.b.v. open plekken beleid+.

E.e.a. sluit aan bij de omgevingsvisie Overijssel. Deze wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de vier lagen, de natuurlijke, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de belevingslaag. De gebiedskenmerken hier zijn voor de natuurlijke laag: laagveengebied/ dekzand, voor het agrarisch cultuurlandschap laagveenontginning / heide -jonge ontginning. Voor de stedelijke laag geldt de bebouwingsschil 1900-1955. Voor de belevingslaag geldt de laag stads- en dorpsranden. De ambities hieruit sluiten aan bij de gekozen ontwikkelingsrichting van landschapsherstel met singels op de erfgrens, de pluktuin en mogelijkheden voor wonen langs de dorpsrand met ruimte voor wonen-werken. Omdat dit beleid ook verwerkt is in de verschillende beleidskaders van de gemeente (open plekken beleid, belvederenota) wordt hier verder geen aandacht aan besteed, maar in de bestemmingsplanprocedure uitgewerkt worden.

## Beoogde ontwikkeling

Ter verheldering wordt in onderstaande figuur de verschillende deelgebieden per adres weergegeven:




Renvooi deelgebied per opdr.gever/adres

- deelgebied
- deelgebied
- deelgebied
- deelgebied
- deelgebied

Totaal hele plan

| best. aant. won./volumes | extra(woon) volumes | extra aant. won. | totaal (woon). volumes | totaal aant. won. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 2 | 1 | 3 |
| 1 | 2 | 5 | 3 | 6 |
| 1 | 1 | 2 | 2 | 3 |
| 1 | 1 | 3 | 2 | 4 |
| 1(2) | 1 | 3 | 2(3) | 4(5) |
| 5(6) | 5 | 15 | 10(11) | 20(21) |

Fig. 5; deelgebieden situatie Gemeenteweg 294-308/Oosterweg en aantallen

Onderstaand wordt per opdrachtgever/ adres aangegeven wat de ontwikkeling inhoudt en wat wordt aangevraagd. De omzetting van agrarisch naar wonen geldt voor elke kavel/opdrachtgever.

-GW 294:(groen) - de bestaande boerderij splitsen in 3 eenheden;

-GW298: (blauw)-verplaatsing agrarisch bedrijf naar de Berkenstouwe; zie aparte quickscan.
-de bestaande boerderij splitsen in een dubbele woning;
- direct achter de boerderij invulling van de open plek met een dubbele woning;
-daarachter een pluktuin, die het zicht op GW 296 intact laat;
-dan een extra volume met een dubbele woning op de open plek;
- bij het achterland de singels herstellen/versterken

-GW 300: (geel)- de bestaande boerderij splitsen in een dubbele woning;
-achter het dwarspad van de Oosterweg naar GW 308 invulling van een open plek met een  volume voor een eengezinswoning;

-GW302: (rose) – inwoningssituatie van G302 wijzigen naar gesplitste woning
- achter GW 302 invullen van een open plek met een bouwvolume voor een dubbele woning
-GW308 (grijs): -de bestaande boerderij splitsen in een dubbele woning.
-achter GW. 308 een open plek invullen met een extra bouwvolume voor een dubbele woning.

Ondanks dat er verschillende opdrachtgevers en locaties zijn, is het wel een plan wat als één geheel functioneert m.n. door de landschappelijke maatregelen en de clustering van de bebouwing. Juist de combinatie hiervan maakt het tot het plan zoals nu voorligt. Hierbij geldt dat het geheel meer is dan de som van de delen (het gehele plan is meer dan de optelsom van de afzonderlijke locaties). Hierom wordt onderstaand de toetsing / beschrijving van de verschillende onderdelen wel integraal en in relatie tot elkaar bekeken.



Fig. 6; woningen gegroepeerd rond pluktuin/ landweg maakt een geheel
*(Let op: Afbeeldingen vanuit rapport Stad en Land zijn niet meer up to date ivm. meerdere aanvullingen; tekeningen 618 (JD) zijn leidend).*

## Splitsing:

Ad. 1: Volgens regels splitsingsbeleid art. 22.6.1 onder b (bestemmingsplan wonen)
meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits;

1. de inhoud van iedere woning niet minder dan **250 m³** bedraagt;
   GW294>15.15x11,35x5=860m³
   GW 298 >15,2x13,3x5=1010m³
   GW 300>17x12,2x5= 1020m³
   GW 302>14,6x14,1x5=1029m³
   GW 308>20,5x12,2x5=1250m³
2. geen nieuwe inritten worden gerealiseerd; Voor GW 294, 298, 300, 302 en 308 worden geen nieuwe inritten gerealiseerd.
3. voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt; Akkoord; per helft is hier iets meer dan 1000m³ aanwezig. Totaal dus ca. 2000. Dit levert per

wooneenheid 100m² aan berging op. Bij GW294 wordt dat verdeeld over 3 eenheden; ca.67 per woning.

4. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder; De nieuwe woningen bevinden zich achterin de boerderijen. De belasting is hier 43-48 dB(A) en overschrijdt daarmee niet de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A)
5. er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij; Door de herbestemming naar wonen, wordt hier invulling aan gegeven en vervallen op bijna alle omliggende locaties de stankcirkels.
6. er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing; Zoals op de tekening aangegeven wordt dit nagenoeg volledig gesloopt.
7. er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is; Akkoord. Meer ruimte vanwege sloop bijgebouwen en verdwijnen geurcirkels zorgt voor een acceptabel woon en leefklimaat.
8. een verzoek om wijziging gepaard gaat met:
    - een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvedère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;
    - een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen; zie tekening 618-DE-01
9. de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven; GW 298, 300 en 308 zijn rijksmonumenten en zullen vlgs. de erfgoedwet behandeld worden. GW294 is een karakteristiek pand.
10. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de garage aan GW 306.
11. de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Bij de wijziging kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken, waarbij ten aanzien van dit laatste punt de parkeernorm van de gemeente wordt gehanteerd; 2 parkeerplekken per wooneenheid.

## Open plekken:

Het open plekken beleid onderschrijft de mogelijkheid om onder voorwaarden vier boerderijen achter elkaar te bouwen. Langs de Oosterweg geldt het dwarswegen beleid dat er achter de bestaande boerderijen 1 volume  bijgebouwd mag worden. Bij de beschrijving van de extra open plekken wordt gemotiveerd waarom daar hier van wordt afgeweken. Het open plekken beleid geldt voor alle kavels direct achter de bestaande bebouwing, zie omcirkelde kavels in de figuur op de vlg. pagina.

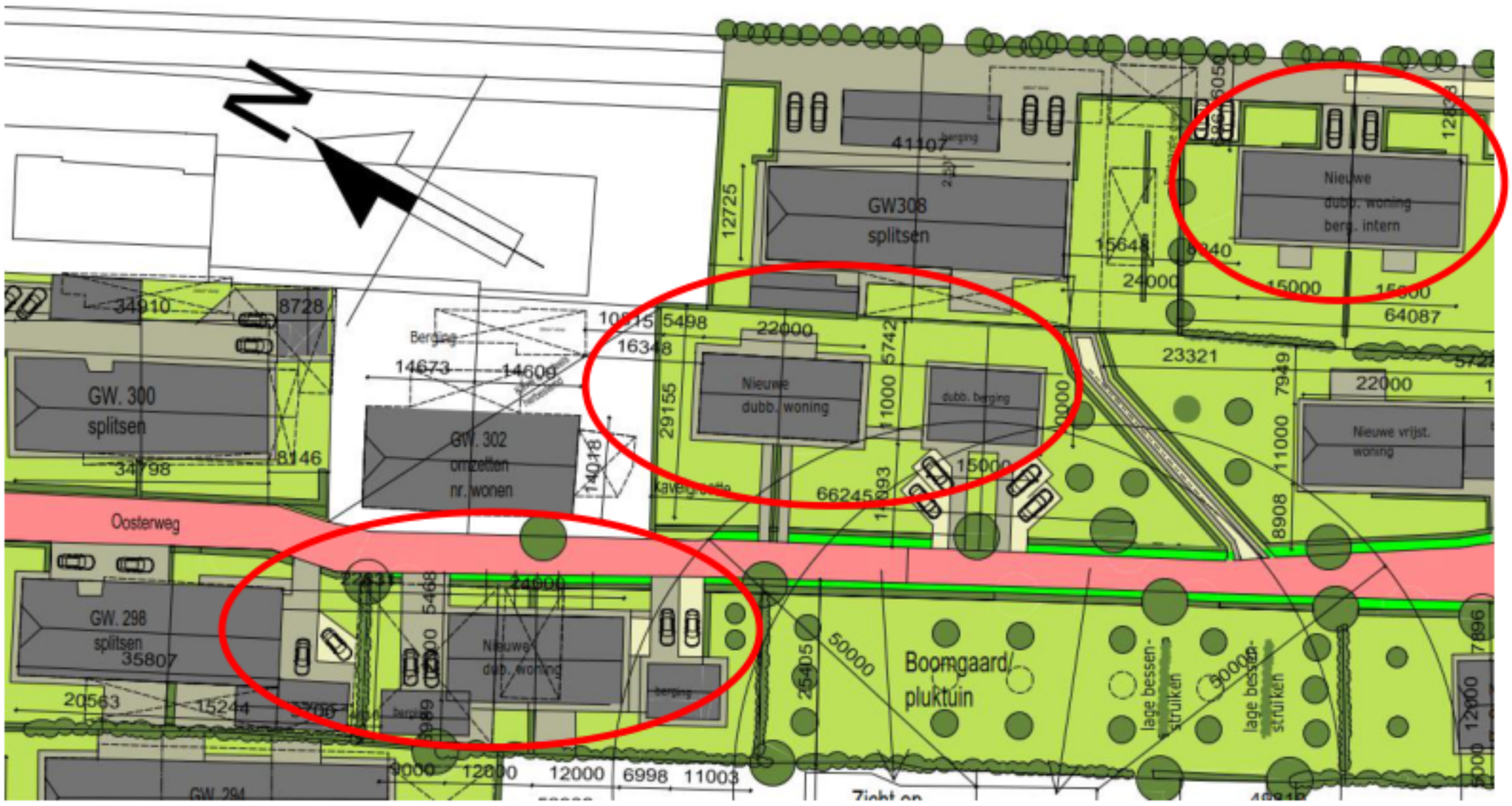


Fig. 7; open plekken direct achter bestaande bebouwing

Het open plekken beleid geeft een aantal aspecten aan waaraan hier voldaan zal worden.

- Minimale breedte en diepte kavel: 17x31m;
  - Achter 298: 53,0x25,4
  - Achter 302: 66,2x29,2
  - Achter 308: 64,1x38,4
- Afmetingen woningen bxl; ca. 8/15m. x16/30.
  - Achter 298: 12x24
  - Achter 302: 11x22
  - Achter 308: 12x30
- Afstand tot voorste woning max. 20m. Afwijken mag tot 25/30m
  - Achter 298: 22m; bergingen minder;
  - Achter 302: 16m
  - Achter 308: 24m; 8,36m v.a. bestaande grens. Min. voortuin>5m
- Afstand perceelsgrens (zonder steeg) 3,0m.
  - Achter 298: 5,9m
  - Achter 302: 5,7m
  - Achter 308: 10m.
- Afstand perceelsgrens bij steeg: 6,0m.
  - Achter 298: 5,47m tot aan Oosterweg; geen eigenlijke steeg; incl. Oosterweg>6,0m
  - Achter 302: 14,1m
  - Achter 308: 12,8m.
- Nokrichting parallel aan slagen; Akkoord
- Nokhoogte 7/8 m. Akkoord
- Goothoogte 2/2,5m; evt. aansluitend bij woning voor 3m. Akkoord.
- Bijgebouw afh van woning max. 200m²; Akkoord

- Passend in streekbeeld en doorzicht naar achter handhaven, aansluitende vorm woning/boerderij. Akkoord; zie ook rapport Bureau Stad en Land
- Verspringend t.o.v voor en achterburen, zodat zichtbaarheid optimaal blijft.

Het bestaande aantal (hoofd)volumes is nu

Bij 298: 1. Door deze toevoeging komt het aantal volumes op 2.

Bij 302: 2; Door deze toevoeging komt het op 3;

Bij 308: 2; Door deze toevoeging komt het op 3;

**Realiseren van een boomgaard/nutstuin:**

In het hart van het plangebied, op het achterterrein van Slager, GW 298 wordt een boomgaard/pluktuin gerealiseerd met hoogstamfruit en enkele struiken met diverse soorten inlandse bessen. Hiermee wordt een belangrijk landschappelijk element wat in het verleden aanwezig was langs de Streek teruggebracht. Verder zal hier extensief begroeid weidegras worden toegepast. Tegenover deze tuin aan de andere kant van de Oosterweg wordt het zgn. 'Costers steegie' in ere hersteld met aan weerszijden ruime woonkavels en omlijst met beplanting.

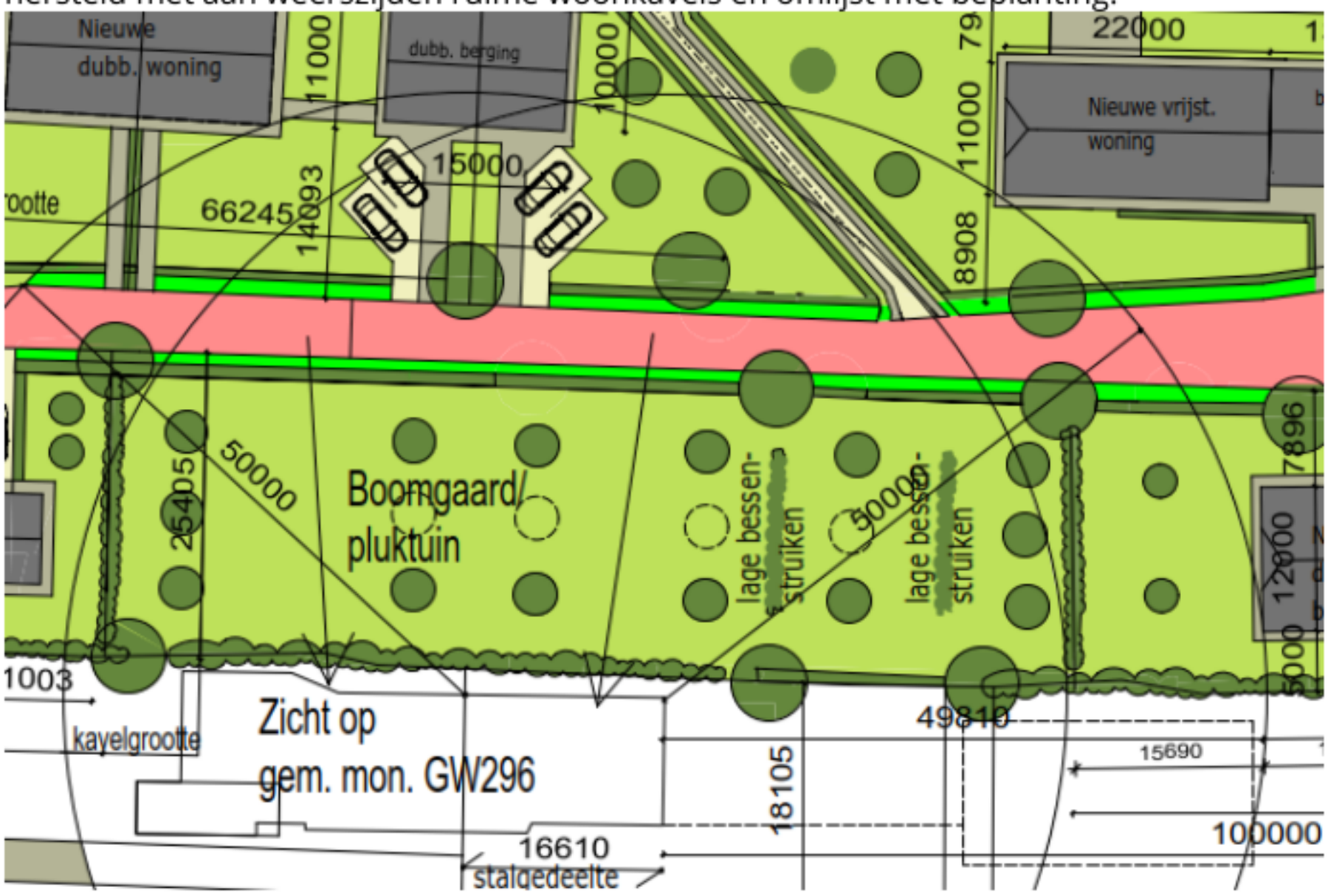



Fig. 8 Boomgaard/pluktuin

Hiermee blijft het  plan langs de Oosterweg het karakter houden wat aanwezig was langs de Streek (nota Belvedere bl. 33) en sluit het aan bij het landschap wat zich nu aan de achterzijde van deze weg ontvouwd. Van belang is ook dat het zicht op de monumentale boerderij GW 296 behouden wordt. Hierom wordt de boomgaard open ingericht.  (Dwarswegen beleid). Ook biedt het de mogelijkheid voor een ruimere opzet van de kavels o.b.v. de Belvedere nota. (p.68-69)

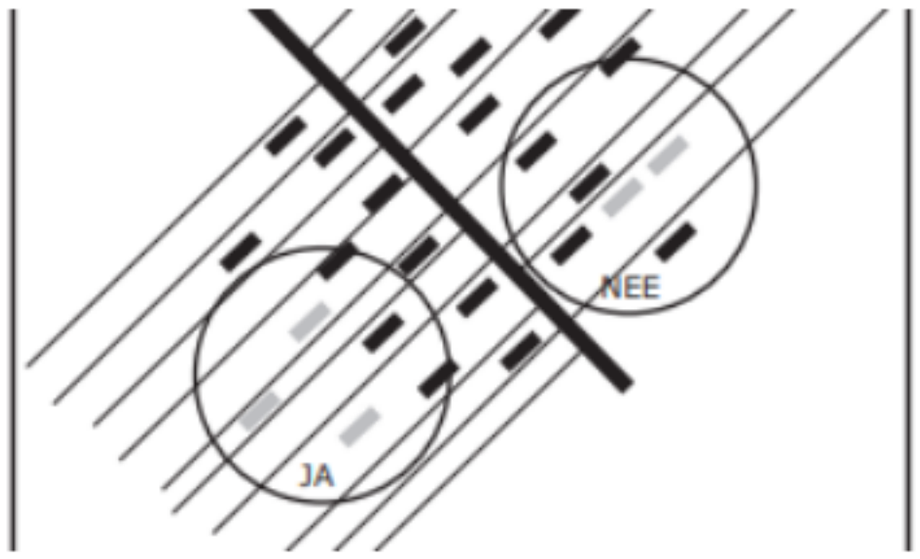



Fig.9 uitsnede uit Belvedere nota,p.69

## Extra open plekken langs dwarsweg Oosterweg

Bijlage 2 van het open plekken beleid, dwarswegen, geeft aan dat aan de Oosterweg aan beide zijden één extra boerderijvolume mogelijk is.
De leidende gedachte bij het open plekken beleid t.a.v. de dwarswegen is dat hier in het verleden (v.a. 1950) teveel en vrijstaande burgerwoningen gebouwd zijn wat ontsierend was voor het landschap en de openheid ervan. In par.1.4 van het open plekken beleid wordt op basis hiervan een onderscheid gemaakt tussen “de Streek” met achter elkaar liggende boerderijen en dwarswegen met haaks op de verkaveling staande burgerwoningen. Deze gedachte gaat niet op voor de Oosterweg. Hier is in het recente verleden niets bijgebouwd. Tevens is de Oosterweg ‘slechts’ een doodlopende landbouwweg, die stopt bij de zandweg ‘Polleweg’. Dit maakt dat de Oosterweg meer het karakter heeft van een brede steeg en daarmee meer een onderdeel van “de Streek” is, dan van een dwarsweg in termen van par. 1.4. Het toepassen van het dwarswegen beleid kan in de toekomst vreemde gevolgen hebben voor de landschappelijke inpassing en m.n. de bebouwingscontour. Doordat op naastgelegen percelen op basis van het open plekken beleid tot 4 volumes achter elkaar gebouwd mogen worden en langs de Oosterweg max. 2 en 3. ontstaat er a.h.w. een gat in de bebouwingscontour, zoals op bijgaande figuur te zien is. Daarnaast ontstaat er bij invulling van alleen de eerste open plekken een bebouwingscontour, die tegengesteld is aan de afnemende lijn vanaf de Bullingerweg.

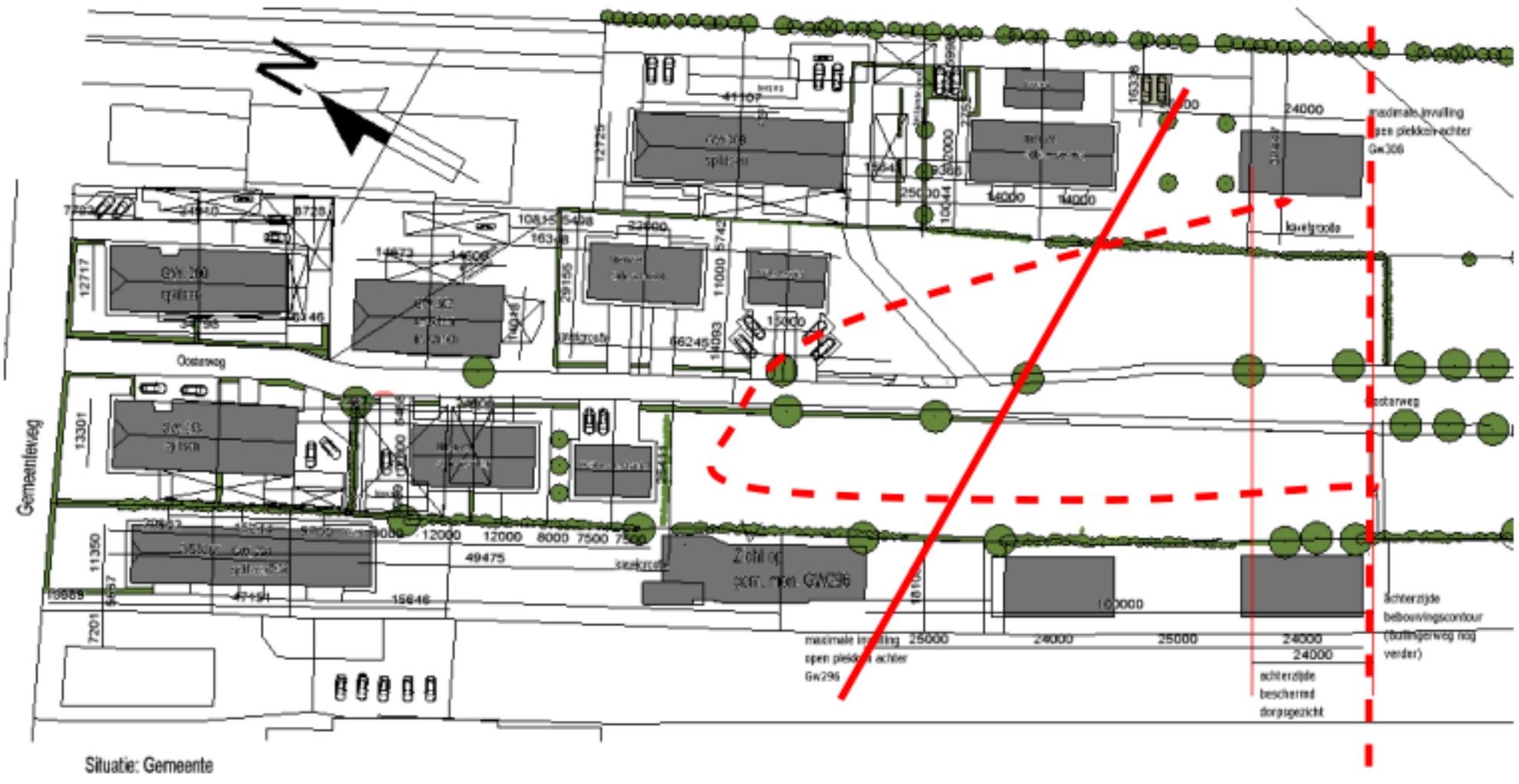



Fig. 10. Mogelijke bebouwing omgeving Oosterweg o.b.v. beleid met contourlijn nav. 1e open plek

Dit gegeven pleit er voor om aan beide zijden een extra volume toe te staan, waarbij een meer gelijkmatige  bebouwingsstructuur en -contour ontstaat, zoals in fig. 11 te zien is.



Fig. 11 gewenste bebouwing met contourlijn en verschuiving 07/15-04-2022

Ook biedt het open plekken beleid(+) uit het transformatiebeleid de mogelijkheid voor een extra volume bij transformatielocaties, als er een extra Kgo+ , mn. t.a.v. het achtergebied en een groene inpassing op de locatie zelf. Dit wordt met landschapsherstel en de groene aankleding van de kavel gerealiseerd. Voorgaande sluit ook aan op de algemene kaders van het open plekken beleid t.a.v. de dwarswegen. (H.4 Open plekken beleid par.2). Dit zijn:

- Binnen randvoorwaarden is er ruimte voor extra volumes van het boerderijtype;
- Toename is mogelijk indien: - de nieuwe bebouwing in zijn geheel binnen het beschermd dorpsgezicht is gelegen; Ja. Grotendeels wel. En helemaal als in de sprong vanaf de Bullingerweg de bebouwing van GW 282-284 meegenomen wordt als achterkant van de bebouwing. De sprong in deze lijn suggereert dat GW282 -284 bij de Bullingerweg hoort. Dit is niet het geval. (zie omschrijving in begrippenlijst p.7; Transformatie locaties aan de Streek).De sprong verderop waarbij Berkenstouwe 4, qua karakteristiek volledig passend in het beschermd dorpsgezicht, erbuiten valt, is ook te heroverwegen. Na de Berkenstouwe wordt de grens bij de Leijendwarsweg gelegd.  Het lijkt me een verbetering om de achterkant van zowel de bebouwingscontour als van het beschermd dorpsgezicht van GW282-284 naar de Leijendwarsweg te trekken. (rode lijn). Wijz. 19-04-’22: bouwvlak woning schiet slechts 1,78m door lijn beschermd dorpsgezicht.



Fig. 12 achterzijde beschermd dorpsgezicht.

-de nieuwe bebouwing voegt zich binnen de bestaande bebouwingscontour en sluit aan bij de voorliggende en omliggende bebouwing; Ja. De aansluiting op de voorliggende bebouwing vindt op een mooie manier plaats om de pluktuin heen. Deze fungeert als 'groene korrel' binnen de bebouwing, waar de bebouwing zich als het ware omheen buigt en aansluit bij de voorliggende bebouwing. Tegelijkertijd ontstaat hierdoor aan de achterzijde een gelijkmatig en enigszins afnemende bebouwingscontour.

- de situering van de te realiseren bebouwing geen onevenredige inbreuk mag maken op voorliggende en omliggende monumentale en/of karakteristieke bebouwing; Nee. Er ontstaat door sloop van bijgebouwen juist meer (groene) ruimte om de bestaande monumentale bebouwing heen.

- de omliggende bedrijfsactiviteiten (agrarisch of niet-agrarisch) of aanwezige functies (bv. begraafplaats, spoorlijn) dit mogelijk maken; Ja. Het bedrijf op GW 306 wordt niet beinvloed.

-wanneer de breedte /capaciteit van de dwarsweg voldoende is om de extra bebouwing te verwerken; Ja. Breedte incl. berm op z'n smalst ca. 7,0m.

Naast het feit dat de Oosterweg meer een onderdeel van de Streek is dan een aparte dwarsweg, is het op basis van de volgende argumenten ook wenselijk en billijk hier aan beide zijden een extra volume toe te staan:

- De verkavelingsstructuur was in het verre verleden (ca. 1925) m.n. aan de westzijde van de Oosterweg opgedeeld in 'kamers'. Door extra open plekken en deelgebieden aan te brengen is het mogelijk deze structuur enigermate te herstellen.

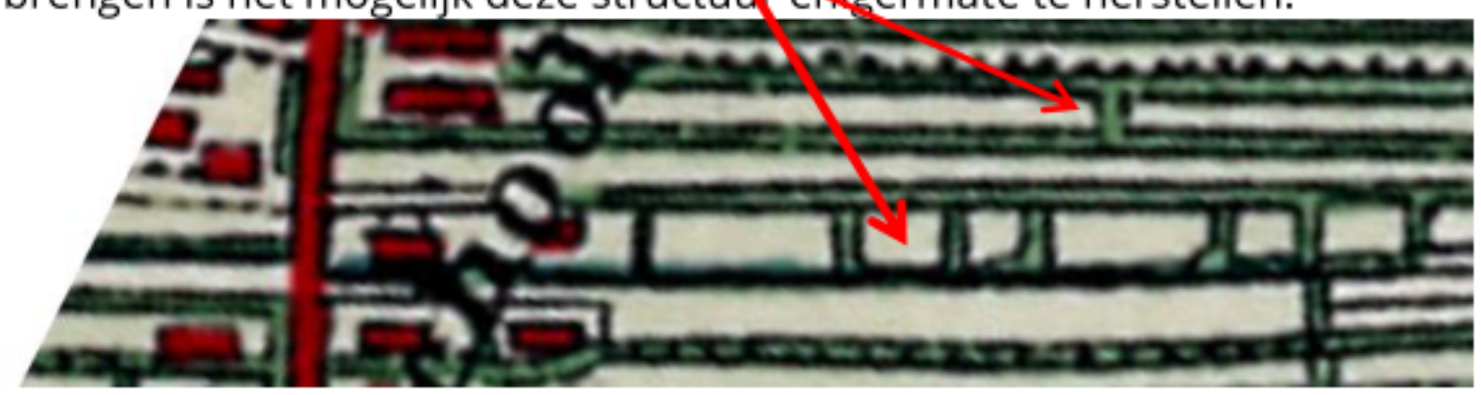


Fig. 13; kamerstructuur langs Oosterweg

- Gat in de bebouwing(stippellijn; fig.9) wordt voorkomen, zonder dat de bebouwing te dicht wordt.
- De nieuwe bebouwing valt binnen de bebouwingscontour vanaf Bullingerweg en gaat niet verder achteruit dan de bebouwing bij GW. 282-284 (rode lijn). Hiermee ontstaat er een licht afnemende bebouwingscontour die enigszins parallel loopt aan de bebouwingscontour vanaf Gem. weg 282-284. Alleen het invullen van de mogelijke open plekken nu geeft juist een tegengestelde lijn. (rode lijn fig. 10)
- De landelijke trend op de woningmarkt, speelt ook in Staphorst. Er is een grote behoefte in dit gebied aan extra woningen blijkt uit gegevens van makelaars. (zie bijlage 6). Ook uit de woonvisie van de gem. Staphorst blijkt de behoefte aan extra woningen. (zie laatste pagina's van deze Quick-scan).
- De extra bouwvlakken zijn nodig om het herstel van het landschap en de beoogde uitplaatsing van het agrarisch bedrijf te kunnen financieren.
- Er is een totale sloopopgave van landschapsontsierende bebouwing van ca. 2060m². Analoog aan het VAB beleid rechtvaardigt dit 2 extra volumes.

Onder de volgende 2 kopjes wordt de invulling van de 2 open plekken verder gespecificeerd per deelgebied.

## Invulling extra open plek voor [redacted] achter ‘Costers steegie’:

De [redacted](geel) heeft achter het dwarspad een vrijliggende kavel.
De grootte van deze kavel is te klein voor agrarisch gebruik. Invulling van deze open plek met een eengezinswoning, zorgt voor:

- Landschappelijk onderhoud van deze plek
- Mooie clustering gebouwen rond nutstuin.
- Landschappelijke goede inpassing langs dwarsweg zoals boven omschreven.
- Voldoende groene omgeving door invulling met eengezinswoning; eiland in het groen.
- Versterken van oorspronkelijke ‘kamerstructuur’ die er ooit was langs de Oosterweg.
- Ondersteuning/ compensatie t.b.v. landschapsherstel in achterland (van GW308)

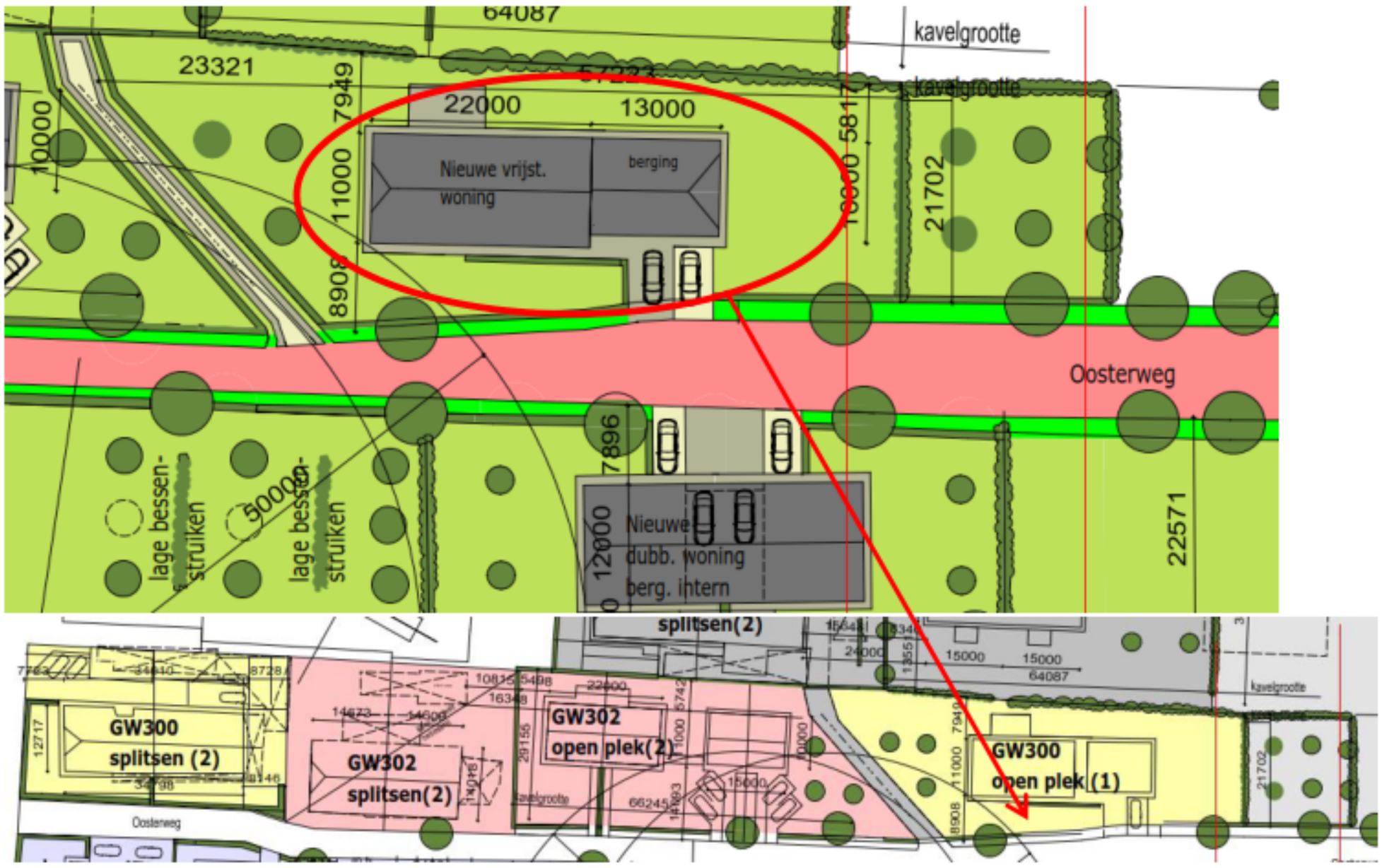


Fig. 14 open plek achter steeg

De toetsing aan de kaders van het open plekken beleid is als volgt:
-Kavel: min. 17x31; aanwezig 21,7x80,5/57,3m
-Bouwvlak won: min 8x16; max 15x30: aanwezig 11x22 (35 icm.berging)
- Afstand tot voorste woning max. 20m. Afwijken mag tot 25/30m; afst. tot dwarspad variërend van 13,6 tot 23,3m.
- Afstand perceelsgrens (zonder steeg) 3,0m; aanwezig: 7,95m
- Afstand perceelsgrens bij steeg: 6,0m.; aanwezig tot aan Oosterweg variërend van 6,9 -8,9m.

## Invulling extra open plek voor [redacted]

De huidige kavel van de [redacted] loopt door tot aan de eerste dwarsweg, de Akkerweg. Deze kavel is nu grotendeels in gebruik als bedrijfsterrein voor het agrarische bedrijf. Herstel van dit landschap en aansluiting bij de omliggende “Streek” bebouwing vraagt om een zorgvuldige

inpassing van verschillende elementen. In aansluiting op de boomgaard/tuin en de bebouwingscontour ontstaat er op deze plek een mooie locatie voor een bouwvolume. Daar komt bij dat er in de huidige situatie slechts één volume is aan de westzijde van de Oosterweg.




Fig. 15; open plek achter boomgaard/tuin

Daarnaast biedt het transformatiebeleid en de Belvedere nota p.76 het verplaatsen van het agrarische bedrijf van de [redacted] ruimte voor nieuwbouwontwikkeling.



*principe van uitplaatsing grootschalige bedrijvigheid; ruimte voor nieuwbouwontwikkeling*

Fig. 16 uitsnede Belvedere nota

Invulling van deze open plek met een bouwvolume voor een dubbele woning zorgt voor:

-bewoners die het 'kleinschalige' landschap wat ontstaat kunnen onderhouden.

-financiële compensatie van het landschapsherstel en de bedrijfsuitplaatsing

-Uitplaatsing van het agrarisch bedrijf zorgt tevens voor de sloop van ca. 740m² landschapsontsierende bebouwing en 90m² mantelzorgwoning. Samen is dit 830m².
-invulling van het KGO door het realiseren van een pluktuin, met hoogstamfruit en bessenstruiken, maar ook herstel van het achterliggende landschap (verwijderen van kuilvoerplaatsen, herstel elzensingels). En een landschappelijke inpassing van het nieuwe agrarische bedrijf. (zie QS Berkenstouwe).

De toetsing aan de kaders van het open plekken beleid is als volgt:
-Kavel: min. 17x31; aanwezig 22,6x58m
-Bouwvlak won: min 8x16; max 15x30: 12x28m
-Afstand tot voorste woning max. 20m:  Afwijken mag  bij ligging aan dwarsweg, zicht op een monumentale boerderij en bij extra Kgo (GW 296; Open plekken beleid par. 3.2 onderaan 3)
- Afstand perceelsgrens (zonder steeg) 3,0m; aanwezig: 5,0m
- Afstand perceelsgrens bij steeg: 6,0m.; aanwezig tot aan Oosterweg 7,9m
-Het aantal hoofdvolumes wordt met deze woning 3 <4.
-Het is tevens het achterste volume. Het blijft voor de lijn van de bebouwingscontour vanaf Gemeenteweg 282/284, zoals eerder is aangegeven. Doordat de berging opgenomen wordt in het hoofdgebouwvolume, schiet het bouwvlak ca. 1,78m door de lijn van het beschermd dorpsgezicht. Dit is zeer beperkt.



Fig.17 zicht vanaf Oosterweg op GW 296

Door de kavel achter de boomgaard/tuin te situeren blijft het zicht op de monumentale boerderij GW296 behouden.

## Landschapsherstel langs Oosterweg:

Aan de achterzijde vindt  herstel en versterking van het singellandschap plaats zoals genoemd in het rapport “De Stip”.  Hier is nog een sterke aanwezigheid van genoemde singels:



Fig. 18; aanwezige singels

Het herstel vindt plaats door het verwijderen van de kuilvoerplaatsen rechts. Toevoeging van singelbeplanting bij de eerste singel rechts. En toevoegen van solitaire bomen op de lijn van de verdwenen singel links. De pluktuin is hier ook een integraal onderdeel van.

## Toelichting in Omgevingskamer

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

## Verkeer / parkeren

Toelichting:  per woning worden er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

## Water

Toelichting: De verharding zal meer dan 1500m² toenemen. Er is een digitale watertoets gedaan. De conclusie hiervan is dat er aanvullende maatregelen genomen moeten worden.  In de bestemmingsplanprocedure zullen verdere maatregelen voor waterberging worden uitgewerkt. De beste manier is infiltratie in de bodem. Aangezien de opzet behoorlijk ruim is, zal het meeste water direct op maaiveld afgevoerd kunnen worden. De daken en de bestrating kunnen dan m.b.v. infiltratiekratten of putten op het grondwater worden afgevoerd. Een alternatief is gebruik maken van het laaggelegen land aan de achterzijde van het plan tegen de Akkerweg aan. ’s Winters staat het weiland hier nog wel eens deels ondergelopen.

## Milieu

***(VNG-handreiking ‘Bedrijven- en milieuzonering’)***

Toelichting: Er zijn in de omgeving van de te ontwikkelen locatie Gemeenteweg 298/300/302/308 verschillende functies aanwezig waar in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening mee moet worden gehouden.  Onderstaand wordt eerst ingegaan op het begrip milieuzonering en het gebiedstype waarin de ontwikkellocatie ligt. Vervolgens wordt per adres aangegeven wat de consequenties zijn t.a.v. de locatie:

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.
Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ wordt een tweetal gebiedstypen 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.
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 bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.
In dit geval zijn in de omgeving van het plangebied uiteenlopende bedrijfsfuncties en woningen aanwezig. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|---|---|---|
| 1 | 10 m | 0 m |

| | | |
|---|---|---|
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

Omliggende functies

Gemeenteweg 306: Hier bevindt zich autobedrijf Bijker met milieucategorie 2. Deze kan v.w.b. geluid in gemengd gebied teruggebracht worden tot 10m. Voor gevaar geldt 10m. Die kan niet teruggebracht worden, maar 10m. is haalbaar.

Gemeenteweg 296(a en b) Deze boerderij is gesplitst. De voorzijde (a) wordt niet meer als boerderij gebruikt. De achterzijde (b) heeft nog een milieuvergunning.  Dit genereert een geurcirkel. Deze is echter beperkter dan op de geuremissiekaart staat aangeven.

Gemeenteweg 312; Hier bevindt zich een agrarisch bedrijf. De afstand tot 308 is meer dan 50m. en dus niet van invloed.

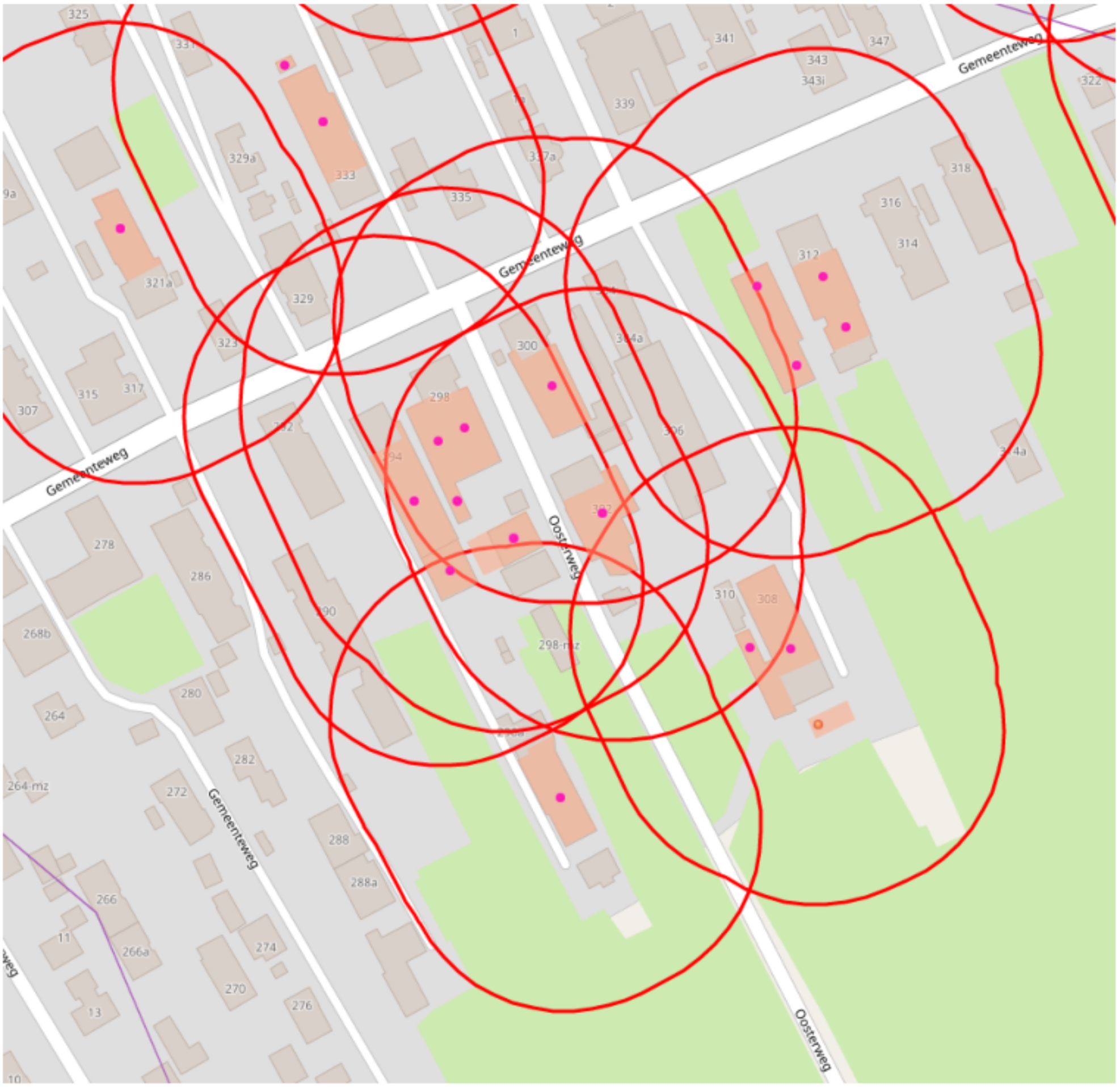


Fig. 19 Uitsnede geuremissiekaart

***(Overige milieuaspecten)***

Toelichting:

bodem: In de bestemmingsplanprocedure zal er op de verschillende locaties een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

geluid: Alleen de boerderijen 298 en 300 vallen op de geluidsniveaukaart in de klasse tot 58dBA. Vanaf halverwege deze boerderijen naar achteren is het geluidsniveau tot 43 dB(A). Voor de boerderijen 298 en 300 zullen bij de restauratie passende maatregelen getroffen worden.

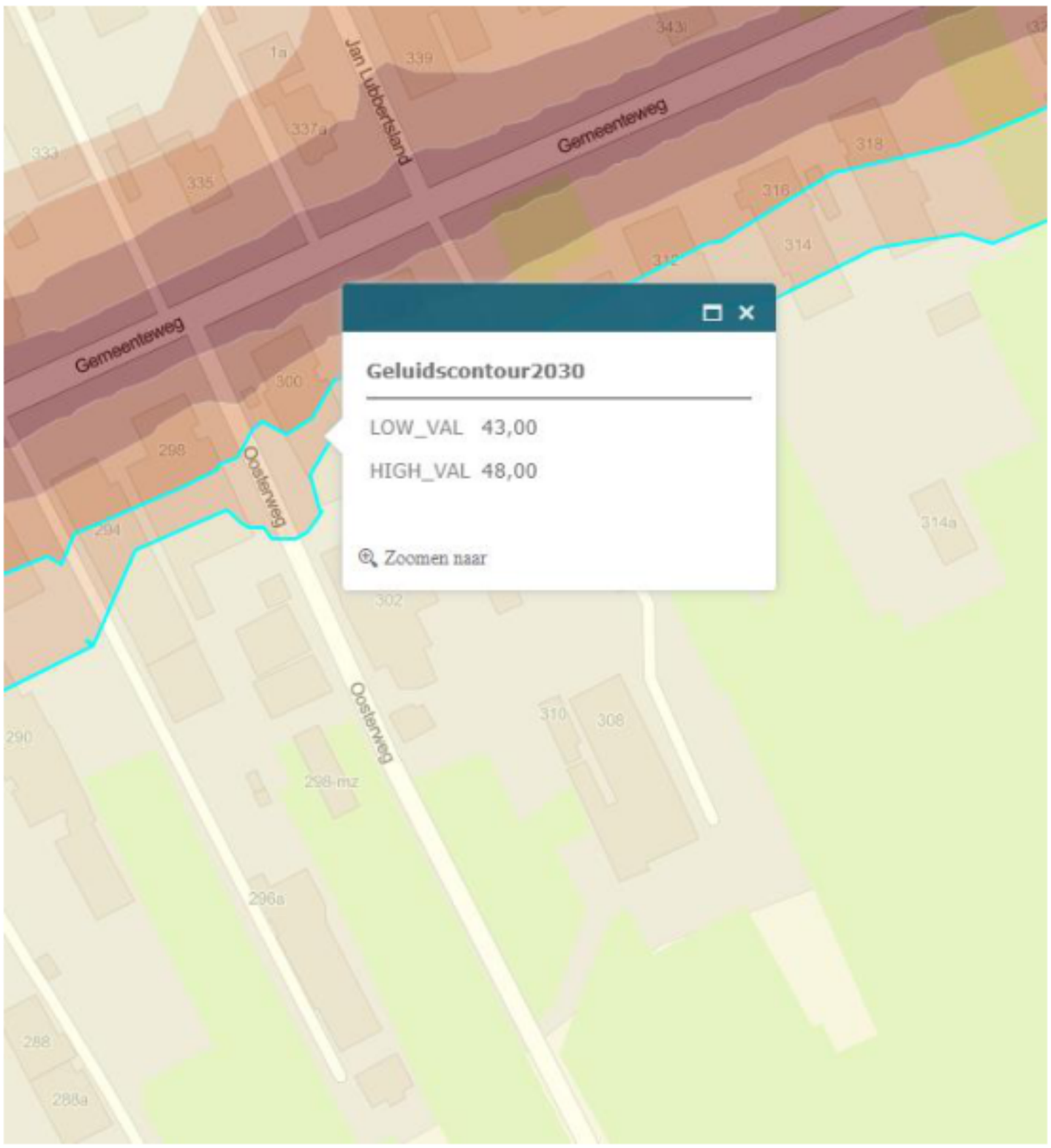



Fig. 20 Uitsnede geluidsniveaukaart

<u>Flora en fauna:</u>

De Flora en fauna waarden zullen tijdens de bestemmingsplanprocedure onderzocht worden door een flora en faunaonderzoek uit te voeren.

## Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

Toelichting: zie rapport Bureau Stad en Land.

Onderdelen/ maatregelen:

- Herstel landschap achter GW298; verwijderen kuilvoerplaatsen en landschapsontsierende bijgebouwen. (va. 2060m²) (zie ook werkboek KGO p.44)
- Herstel en toevoegen singels/ bomenrij zowel achter GW298 alsook in het achterland van GW308/300/302; (evt. waterberging winter bij Akkerweg).
- Herstel laanbeplanting Oosterweg
- Boomgaard/ pluktuin achter GW298.
- Daardoor zicht op karakteristieke boerderij GW 296.
- Restauratie herstel monumentale boerderijen GW298, 300 en 308 en karakteristieke boerderij GW294.
- Open plekken als eilandjes in het groen.



Fig. 21; 3D ruimtelijke inpassing bureau Stad en Land (*(Let op: Afbeeldingen vanuit rapport Stad en Land zijn niet meer up to date ivm. meerdere aanvullingen; tekeningen 618 (JD) zijn leidend).*

**Externe veiligheid:** Toelichting: er bevinden zich geen veiligheidsrisico's vlgs. de risicokaart.

## Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Toelichting: Burgerparticipatie heeft plaatsgevonden a.d.h.v. het daarvoor bestemde formulier. Daarnaast is het plan een samenwerking van 5 buren, die het gebied aan de Oosterweg gezamenlijk oppakken. De pluktuin en de versterking van het landschap worden m.n. gerealiseerd op de kavels van GW298 en 308. Qua investering is dat m.n. voor de open plek achter 308 niet nodig. Daarom is een extra bouwvolume voor GW300 nodig, om financieel bij te kunnen dragen aan het landschapsherstel. Zo zal het landschapsherstel deels een gezamenlijke opgave zijn.

## Aanvullingen/ wijzigingen 07- en 19-04-2022:

N.a.v. het omgevingskameroverleg d.d. 07-03-2022 en het overleg op 12-04-2022 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

- De land- c.q. boerderijwinkel wordt verplaatst naar de stal aan de Berkenstouwe zoals besproken. De boomgaard/ pluktuin is opener gemaakt, zodat er beter zicht is op GW296.
- De maatlijn van de milieucirkel is op de hoek geplaatst. Tevens is de getekende milieusituatie geverifieerd.
- De achterste 2 bouwvlakken aan de Oosterweg zijn naar voren geschoven tegen de milieucirkel aan. Voor de achterste woning is dit een verschuiving van ca. 10m. Tevens zijn bij de achterste drie woningen de bergingen geintegreerd in het bouwvlak van de woning. De woning achter GW308 is hierbij ook nog 1m. naar voren geschoven en meer verspringend t.o.v. GW.308
- De bestrating wordt verminderd door:
    a. meer halfbestrating, mn. bij parkeerplaatsen, zoals graskeien

b. minder aansluitingen op de Oosterweg, door entreepad vanaf oprit te laten lopen.
c. het zgn. 'Costers steegje' blijft op dezelfde plek, en alleen de rijsporen worden verhard uitgevoerd.

- de twee achterste woningen langs de Oosterweg worden meer als boerderijtype uitgevoerd ipv. het schuurtype.
- De woonvisie is verwerkt in deze quick-scan; zie hieronder.

## Woonvisie/ marktonderzoek makelaar

De woonvisie van de gemeente Staphorst voor 2020-2024 geeft aan "Zo heeft de gemeente Staphorst te maken met de gevolgen van een toenemende vergrijzing en een tekort aan beschikbare en betaalbare woningen voor starters en kleinere huishoudens." Er zijn meer nieuwbouwwoningen nodig. Er zijn 3 groepen of segmenten die er in de woonvisie uit springen. Starters hebben behoefte aan betaalbare koopwoningen. Gezinnen zijn op zoek naar grondgebonden woningen van €350.000,= tot € 450.000,= met 6/7 kamers. En er zijn de ouderen die willen doorstromen naar verschillende woontypen. Grondgebonden met kleine tuin of alternatieve woonvormen. Alternatieve woonvormen zullen in dit gebied niet haalbaar zijn. De woonvisie beschrijft in algemene zin de 'kern' Staphorst. Het onderzoek van de makelaar zoomt meer in op het specifieke deel oostelijk van de spoorweg. Het valt op dat na de kern (Staphorst zuid), hier de grootste 'zoekdruk' is. (116 serieuze zoekers). Het segment waarin gezocht wordt komt deels overeen met de woonvisie: "De huidige zoekers hebben de voorkeur voor een prijsklasse tussen € 375.000 en € 550.000, met een royale woning (5 of 6 kamers) en een kavel vanaf 500 m2. Bijna alle potentiële kopers geven de voorkeur voor een vrijstaande woning, enkele voor een tweekapper of een tussenwoning. Uiteraard passen bij budget. In een prijsklasse van € 375.000 tot ca € 450.000, zal eerder een tweekapper tot de financiële mogelijkheden behoren." Samenvattend ontstaat het volgende beeld van de behoefte:

- 1. Starterswoningen van €200.000,= t/m 265.000,=
- 2. Gezinswoningen ca. 6 kamers van € 350.000,= t/m € 450.000,=
- 3. Vrijstaande woningen van €450.000,= t/m 550.000,=

In de woonvisie ligt de grootste behoefte bij (1). In het makelaarsonderzoek bij (2). Dit komt overeen met het beeld dat veel starters eerst een woning kopen of huren in de woonwijken Noord, Zuid en de Slagen en daarna een dubbele woning of vrijstaande woning kopen langs de Streek. Dit zorgt ook voor doorstroming van een goedkoper naar een duurder segment. Het bouwen van (dubbele) woningen voor gezinnen geeft dus ook ruimte voor starters.

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht gegeven van de voorgestelde plannen, waarbij een mix is van de verschillende typen met de nadruk op groep 2, :

| **Totaal aantal woningen** | | volumes | | aantal woningen | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| groep | type | bestaand | nieuw | bestaand | nieuw | totaal aant. |
| 1 | rij van 3 | 1 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| 2 | dubbel | 4 | 8 | 4 | 12 | 16 |
| 3 | vrijstaand | 0 | 1 | 0(1) | 1 | 1(2) |
| | totaal | 5 | 10 | 5(6) | 15 | 20(21) |

Fig. 22; totaaloverzicht woningtypes en aantallen.

Tussen haakjes is een extra woning aangegeven. Dit komt door het bestaande ‘bezik’ huisje (pensionaris of arbeiderswoning naast boerderij) naast Gemeenteweg 308. Deze zou goed ingevuld kunnen worden als starterswoning. Of samengevoegd met 308, waarbij deze dan in 3 delen gesplitst wordt. Bij een grotere behoefte aan starterswoningen zou ook beide gecombineerd kunnen worden.

In het onderzoek van de makelaar is een marktpotentieel genoemd van 17 won. voor 5 jaar. Opvallend is het verschil in marktpotentieel en het aantal zoekers (116). Vlgs. de makelaar heeft dit te maken met het verschil tussen wat bepaalde cijfers aangeven en wat vanuit de markt op dit moment naar voren komt. Dit bevestigt het beeld van de woonvisie dat er al een tekort is in de plancapaciteit. In de woonvisie voor kern Staphorst worden 530 woningen genoemd voor 10 jaar en dus 265 voor 5 jaar.  Het zwaartepunt ligt daarbij op het uitbreidingsplan de Slagen, maar daarbij blijft er voor de andere dorpsdelen wel behoefte. Op basis van een verhouding van 15% ( dorp Staphorst 772 zoekers; oostelijk deel Streek 116) zou er in de woonvisie ruimte zijn voor 40 woningen over 5 jaar.  Aangezien de bestemmingswijziging uitgesmeerd wordt over meerdere jaren zijn de 15 woningen geen overschrijding van de woonvisie.  Hierom is voorliggend plan een welkome aanvulling op de woningvoorraad. Volgens de woonvisie wil de gemeente maximale ruimte bieden aan bewonersinitiatieven (p.9). Voorliggend plan is een poging om daar een bijdrage aan te leveren.

## Facultatief

Bijlagen: 1. Ruimtelijke onderbouwing Buro Stad en Land
2. Tekening 618-DE01 (erfinrichting)
3. Tekening 618-DE03; deelgebieden.
4. formulier burgerparticipatie (overige) buren
5. Watertoets.
6. Onderbouwing makelaar
7. raming kosten landschapsherstel/ investering
8. Fotobijlage
9. Uitgangspunten notitie waterschap