

lycens

Herbestemming & hergebruik

De Streek, Partiële herziening

Oude Rijksweg 721 te Rouveen

Identificatienummer: NL.IMRO.0180.2112021003-ON01

De Streek, Partiële herziening

Oude Rijksweg 721 te Rouveen

Identificatienummer: NL.IMRO.0180.2112021003-ON01
Projectnummer: 2020-0150
Datum: 24-3-2022
Versie: Ontwerp

Dirk IJzereef
Adviseur Ruimtelijke ordening
d.ijzereef@lycens.nl
M 06 588 596 66

Jeroen Miellet
Afdelingshoofd Ruimtelijke ordening & Milieu
j.miellet@lycens.nl
M 06 588 419 58

Onderdelen van dit bestemmingsplan

1 Toelichting en bijlagen
2 Regels en bijlagen
3 Verbeelding

Plandeel: Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	EPOS	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving**	**8**
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis	8
2.3	Hydrologie	10
2.4	Landschaps- en natuurwaarden	10
2.5	Archeologie en cultuurhistorie	11
2.6	Stedenbouwkundige waarden	12
Hoofdstuk 3	**Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief**	**13**
3.1	Beeldkwaliteitseisen	13
3.2	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	13
3.3	Doorvertaling naar initiatief	14
Hoofdstuk 4	**Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (als gevolg van het initiatief?)**	**15**
4.1	Gebruikswaarde	15
4.2	Belevingswaarde	15
4.3	Toekomstwaarde (duurzaamheid)	15
4.4	Conclusie	15
Hoofdstuk 5	**Beschrijving van het plan**	**16**
5.1	Historische ontwikkeling en huidige situatie	16
5.2	Toekomstige situatie	17
Hoofdstuk 6	**Toets initiatief aan het beleidskader**	**20**
6.1	Rijksbeleid	20
6.2	Omgevingsvisie- en omgevingsverordening Overijssel	20
6.3	Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 7	**Toets initiatief aan omgevingsaspecten**	**39**
7.1	Inleiding	39
7.2	Bedrijven en milieuzonering	39
7.3	Wet geurhinder en veehouderij	40
7.4	Geluid	41
7.5	Bodem	44
7.6	Erfgoed	45
7.7	Externe veiligheid	46
7.8	Natuur	47
7.9	Luchtkwaliteit	49
7.10	Verkeer en parkeren	50
7.11	Water	51
7.12	Asbest	53
7.13	Besluit milieueffectrapportage	53
Hoofdstuk 8	**Sociale component**	**55**
8.1	Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)	55
8.2	Zorg (o.a. mantelzorg, kwetsbare groepen)	55
8.3	Maatschappelijke functies (sociaal – cultureel)	55
8.4	Sociale woningbouw	55
8.5	Overig	55
Hoofdstuk 9	**Uitvoerbaarheid**	**56**
9.1	Economische uitvoerbaarheid	56
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
9.3	Burgerparticipatie	56

9.4	Inspraak en vooroverleg	56
9.5	Recht van overpad	57
9.6	Kabels en leidingen	57
9.7	Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)	57
9.8	Tijdelijke opslag grond	57
Hoofdstuk 10	**Juridische aspecten planregels**	**58**
10.1	Inleiding	58
10.2	Opzet van de regels	58
10.3	Verantwoording van de regels	59
Hoofdstuk 11	**Handhaafbaarheid**	**62**
Bijlagen		**63**
Bijlage 1	Inrichtingstekening	
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4	Quickscan Natuurtoets	
Bijlage 5	Stikstofdepositieonderzoek	
Bijlage 6	Watertoets	
Bijlage 7	Asbest gebouweninspectie	
Bijlage 8	M.e.r. notitie	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens het agrarische bedrijf te beëindigen. De huidige woonboerderij met aanbouwen aan de Oude Rijksweg 721 te Rouveen (vanaf hier: het plangebied) wordt voor een deel gesloopt, en vervolgens gesplitst in twee wooneenheden. Daarnaast wordt een twee onder een kapwoning gerealiseerd. In de huidige situatie is in het plangebied een agrarische onderneming aanwezig en is het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan' tevens als zodanig bestemd. Op basis van dit bestemmingsplan is slechts één agrarische bedrijfswoning toegestaan. Om meerdere woningen mogelijk te maken biedt het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid wijzigingen door te voeren conform de wijzigingsvoorwaarden. Vanwege de overschrijding van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen twee-onder-een kapwoning, kan niet worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden. Derhalve is het noodzakelijk om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen, welke de volgende wijzigingen mogelijk maakt.

- het bestemmingsplan moet vier woningen in twee woonvolumes mogelijk maken in plaats van één woning op het perceel;
- omdat het agrarische bedrijf is beëindigd moet de bestemming gewijzigd worden naar 'Wonen'.

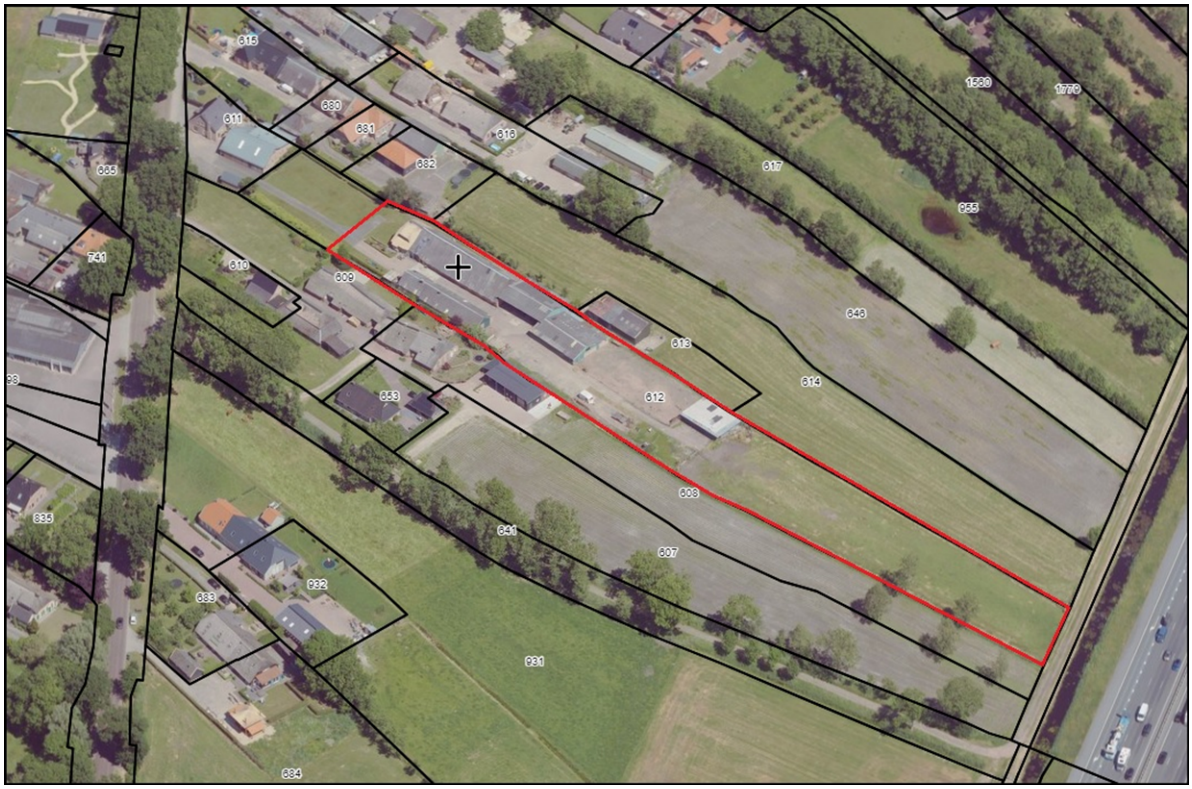
Om het voornemen juridisch-planologisch te borgen is het noodzakelijk een bestemmingsplanprocedure te volgen. Onderhavig plan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke Rouveense lint Oude Rijksweg op nummer 721 en staat kadastraal bekend als gemeente Staphorst, sectie AN, nummer 612 (gedeeltelijk). De ligging van het plangebied in Rouveen is weergegeven in afbeelding 1.1 en de directe omgeving is weergegeven in afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.1: Plangebied gelegen in Rouveen



Afbeelding 1.2: Het plangebied met globale begrenzing in de directe omgeving

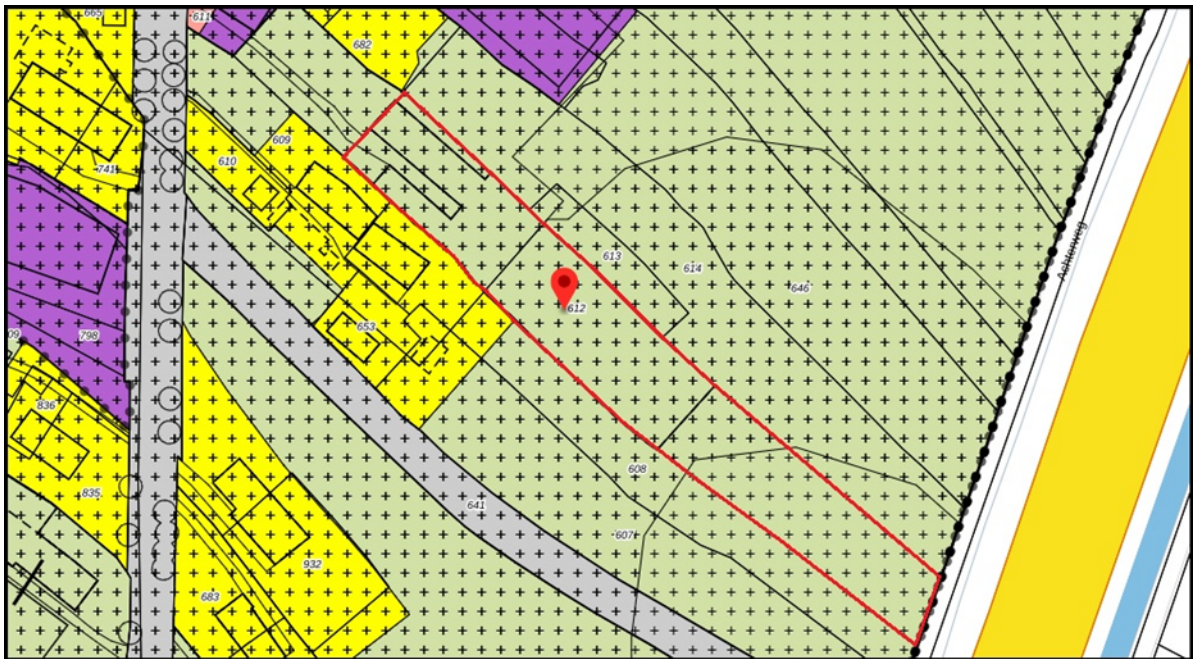
1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" (vastgesteld op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van Staphorst).

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende (dubbel) bestemmingen en aanduidingen:

enkelbestemming 'Agrarisch met waarden';
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (gedeeltelijk);
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' (gedeeltelijk);
- dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht';
- dubbelbestemming 'Waarde Steeg';
- bouwaanduiding: 'bouwvlak';
- functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - middelgroot'.



Afbeelding 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" weergegeven. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Hier wordt een beschrijving van de in het plangebied geldende bestemmingen en aanduidingen gegeven.

Bestemming 'Agrarisch met waarden'

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

Functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – middelgroot”

Ter plaatse van het volledige agrarische bouwvlak is de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - middelgroot van toepassing. Binnen dit perceel zijn agrarische bedrijven van ten hoogste 1.500 m² toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast 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 en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005. Dit aspect wordt nader gemotiveerd in paragraaf 7.6.1 Cultuurhistorie.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van eventueel in de bodem voorkomende archeologische resten. Dit aspect is in paragraaf 7.6.2 Archeologie nader uitgewerkt.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Dit aspect is in paragraaf 7.6.2 Archeologie nader uitgewerkt.

Dubbelbestemming 'Waarde – Steeg'

De voor 'Waarde - Steeg' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven.

1.3.3 Strijdigheid

De realisatie van de beoogde woningen is binnen het plangebied met de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' niet toegestaan.

Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader.

1.4 EPOS

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de werkwijze van de gemeente Staphorst, zoals die is vastgelegd in het handboek EPOS (Efficiënte Procesinrichting Omgevingsrecht Staphorst). Met deze nieuwe werkwijze beoogt de gemeente een efficiënter proces voor het aanvragen van een omgevingsvergunning of een bestemmingswijziging voor alle bouwplannen die (nog) niet in het huidige bestemmingsplan passen.

Hiervoor is een Collectief van Professionals Omgevingsrecht Staphorst (CPOS) opgericht, waar professionals lid van kunnen worden. Professionals zijn adviesbureaus, architecten, ontwikkelaars, bouwers en stedenbouwkundige en/of planologische adviseurs met verstand van het omgevingsrecht. Deze professionals hebben een centrale rol in het proces en zijn verantwoordelijk voor het indienen van een goede aanvraag, zoals een omgevingsvergunning, wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening. Wanneer de professional zich voldoende bewezen heeft zal de gemeente steeds meer een stap terug nemen in de controlerende rol en een faciliterende rol aannemen. Hiermee zullen aanvragen een snellere doorlooptijd en lagere leges lasten kennen dan professionals die niet lid zijn van de CPOS.

Lycens BV is een van de professionals waarmee de gemeente een overeenkomst is aangegaan als lid van het CPOS. In dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de informatiehuizen uit het omgevingsplein die voor het EPOS is samengesteld. In het omgevingsplein staat alle informatie over de onderwerpen die nodig zijn voor een correcte aanvraag voor een omgevingsvergunning, wijzigingsplan of bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit de drie planonderdelen verbeelding, regels en de voorliggende toelichting. De toelichting van dit plan is opgebouwd uit elf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarbij ingegaan wordt op de bestaande en historische situatie ter plaatse van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het initiatief. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het plan en in hoofdstuk 6 worden beleidskaders beschreven waarbinnen het initiatief valt. Hierbij wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de relevante milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, flora en fauna beschreven. Hoofdstuk 8 bevat het sociale component van het plan. In hoofdstukken 9 en 10 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten van het plan. Hoofdstuk 11 gaat over de handhaafbaarheid van het plan.

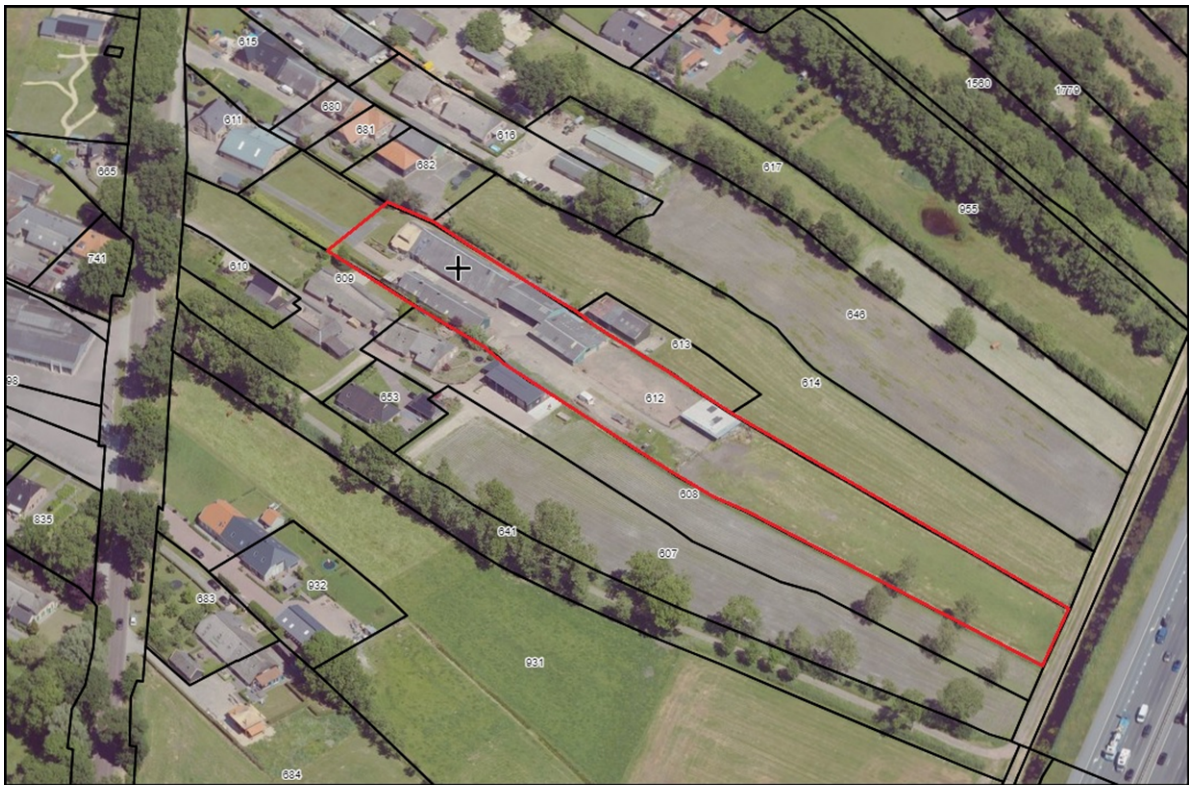
Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke Rouveense lint Oude Rijksweg op nummer 721 aan de zuidoostzijde van Rouveen. Het plangebied wordt begrensd door de naastgelegen woonpercelen, de Oude Rijksweg, aangrenzende agrarische percelen en de A28.

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden' omdat op deze locatie een agrarisch bedrijf zat, echter is dit bedrijf niet meer in functie. Op de voorzijde van het perceel staat een woning met een vrijstaande schuur.

De begrenzing van het plangebied is in afbeelding 2.1 indicatief weergegeven.

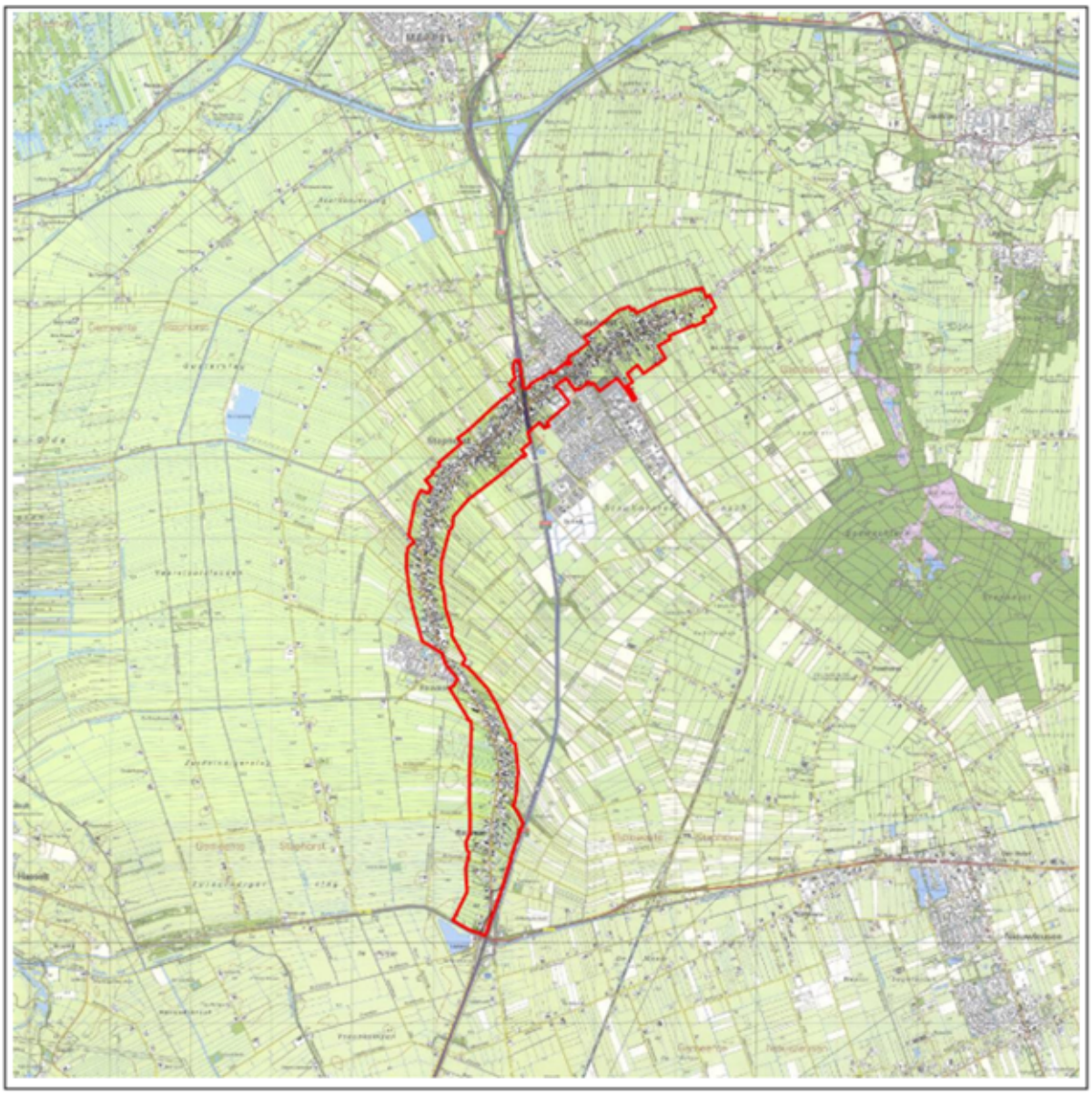


Afbeelding 2.1: begrenzing plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in een gebied dat De Streek wordt genoemd. De Streek is een bebouwingslint van circa 12 kilometer. Het lint kent een bijzondere ruimtelijke karakteristiek en bebouwingskarakteristiek waarvan de oorsprong in de ontginning van het gebied ligt. Het lint ligt tussen Lichtmis en Halfweg. Staphorst en Rouveen zijn als gevolg van de ontginning van het gebied ontstaan en maken voor een deel onderdeel uit van het lint. In het noorden is het huidige Staphorst ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. Het huidige Rouveen is zuidelijker ontstaan als verdichting rondom de kerk in Rouveen. Beide dorpen werden al in schriften van de dertiende eeuw genoemd, maar lagen toen westelijker.

Het huidige lint wordt in de volksmond ook wel 'De Diek' of 'De Streek' genoemd. Kenmerkend voor het lint is de boogvorm; een directe afgeleide van de vorm van de ontginningsbasis zoals hiervoor beschreven. Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de Staphorster kolonisten al verder veeninwaarts waren dan de Rouveners. Vanuit de ontginningsbasis (De Wijk) is te zien dat de vier slagen van Staphorst in vrijwel een rechte lijn naar het zuidoosten lopen. De slagen van Rouveen daarentegen worden, door de beperkte ruimte naar achter toe, gedwongen hun perceelsrichting keer op keer bij te stellen.



Afbeelding 2.2: De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

De belangrijkste structurele kenmerken van De Streek zijn gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallelle langgerekte perceelsgrenzen met een enigszins gebogen, enkele kilometers lange bebouwingsas (Oude Rijksweg). Hierdoor voegen de ontsluitingswegen naar het achterliggende agrarische gebied zich in deze ruimtelijke hoofdstructuur. De lintbebouwing, waarbij boerderijen vlak naast en achter elkaar aan de bebouwingsas liggen in de richting van de percelering is daarbij eveneens een belangrijke karakteristiek. Aangrenzende erven worden ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg (stegen). De hoge beeldkwaliteit van de agrarische bebouwing, waar 70% een beschermd monument is levert een belangrijke bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van De Streek. Het ruimtelijk beeld wordt behalve door de bebouwing in belangrijke mate bepaald door de erfbeplanting en de houtsingels op de perceelsgrenzen tussen en direct achter de bebouwing waardoor een ruimtelijke beslotenheid is ontstaan die waar het bebouwingslint plaatselijk transparant of onderbroken is, markante contrasten oplevert met het open agrarisch gebied. In de kern Rouveen en Staphorst is de historische samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg.

De Streek is aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. De waarden die beschermd dienen te worden zijn vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk beleid (zie paragraaf 1.3.2). De waarde van het beschermd dorpsgezicht komt tot uiting door:

a. het verkavelingspatroon van de percelen, waaronder mede begrepen het water- en wegenpatroon en de groenstructuur in de vorm van singelbeplanting;
b. de stegen (erfontsluitingswegen) bestraat met klinkers;
c. de architectuur van gebouwen, zoals de forse Staphorsterboerderij (type Hallehuis) en nieuwere bebouwing die qua schaal, situering en bouwstijl past in het historische bebouwingsbeeld;
d. de plaatsing van gebouwen op de percelen achter elkaar, op wisselende afstanden en bijna altijd met de nok in het verlengde van aanliggende steeg.

Deze waarden zijn tevens vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd dorpsgezicht' die voor het gehele gebied 'De Streek' van toepassing is.

2.3 Hydrologie

De voorgenomen planologische ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op de hydrologie. Dit aspect is daarom niet van toepassing op dit plan.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied behoort niet tot een Natura 2000 of EHS gebied. De dichtstbijzijnde natuurwaarden (Olde Maten & Veerslootslanden en Uiterwaarden Zwarte water en Vecht) liggen respectievelijk op circa 3,5 en 6 kilometer van het plangebied.

2.4.1 Staphorst een eigen wereld

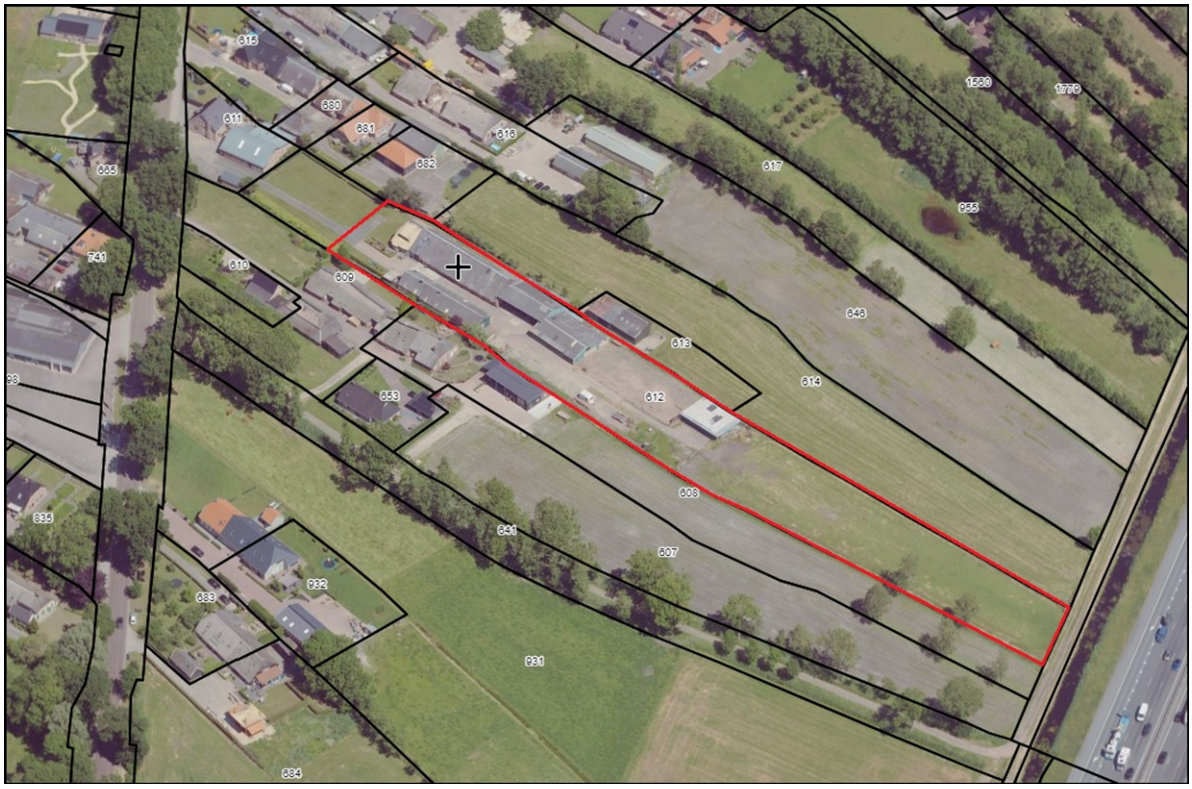
Het landschap van Staphorst is een begrip. Het is een voor Nederland uniek landschap, rijk aan specifieke, gebiedsgebonden cultuurhistorische waarden. Het is een karakteristiek landschap, met een sterk onderscheidende ruimtelijke identiteit. Derhalve is het landschap van Staphorst aangewezen als Belvedèregebied. In de Nota Belvedère is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvedère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden.

Om de ruimtelijke karakteristiek van Staphorst te kunnen duiden is in “Staphorst een eigen wereld” uitgegaan van verschillende schaalniveaus: het schaalniveau van het landschap (direct grenzend aan het lint); het schaalniveau van De Streek en het schaalniveau van de afzonderlijke boerderijen met hun bijhorende tuin- en erfinrichting. De samenhang van deze schaalniveaus bepaalt het karakteristieke beeld van Staphorst. (zie 6.3.1).

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het plangebied ligt in het bebouwingslint De Streek. Het lint ligt op een langgerekte zandrug, die later nog deels is opgehoogd tot leidijk. In het bestemmingsplan “Veegplan de Streek” ligt het plangebied in een zone met een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. In paragraaf 7.6.2 wordt dit aspect uitgebreid gemotiveerd.



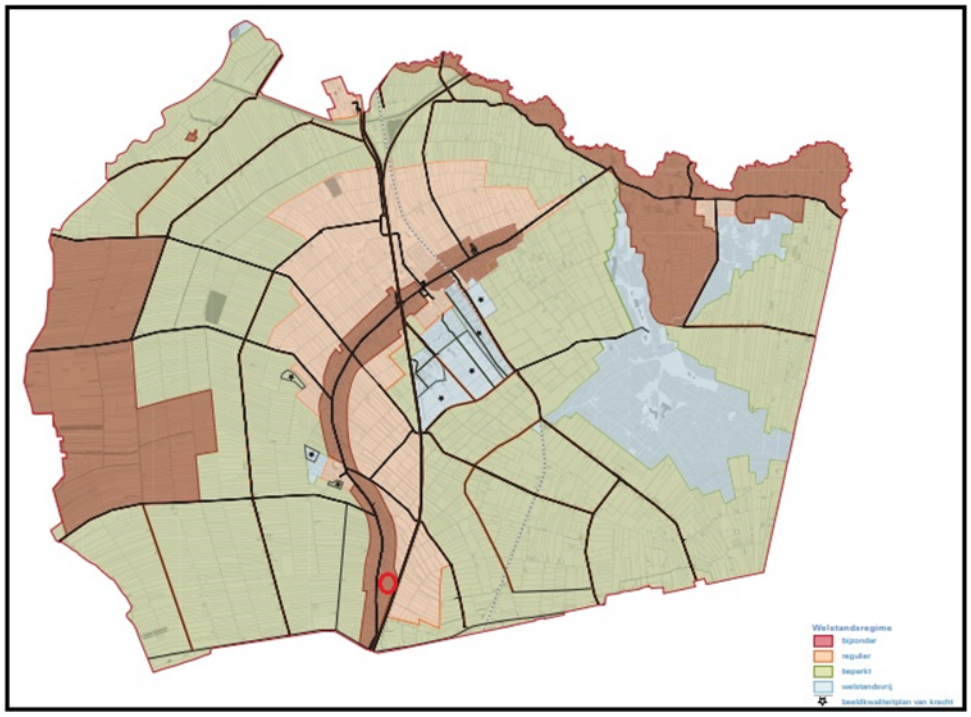
Afbeelding 2.5: begrenzing plangebied

Cultuurhistorie

Het lint Oude Rijksweg is aangewezen als beschermd dorpsgebied. Ontwikkelingen die het aanzicht en de te behouden waarden in dit dorpsgebied schaden zijn niet toegestaan. In het onderhavige plan worden deze structuren niet aangetast. De karakteristieke perceleringen en zijtakken c.q. stegen van de Oude Rijksweg blijven intact. In paragraaf 6.3.4 Transformatielocaties aan De Streek wordt dit aspect uitgebreid gemotiveerd.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Voor het plangebied gelden stedenbouwkundige waarden op basis van de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst. Op basis van de welstandskaart (afbeelding 2.6) valt het plangebied onder een bijzonder welstandsregime. Dit bijzondere regime is een streng regime dat niet alleen naar het gebouw kijkt als zelfstandig object maar ook naar de details en de esthetische benadering van het gebouw kijkt.



Afbeelding 2.6: Welstandskaart (Bron: Gemeente Staphorst)

Hoofdstuk 3 Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Het karakteristieke bebouwingspatroon van 'De Streek' is een combinatie van landschappelijke en sociaal-culturele omstandigheden. De lintbebouwing is ontstaan vanuit de ontginning van het omliggende landschap. Het landelijke bebouwingslint van Rouveen is nog steeds de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. Anders dan in Staphorst zijn hier historische structuurlijnen als route en randen van de uitbreiding gekozen. Door vast te houden aan de lintbebouwing en de zijdelingse 'stegen' blijft de karakteristieke uitstraling van 'De Streek' en het bijbehorende landschap ook in de toekomst behouden.

Binnen de 'De Streek' heerst van oudsher een sterke gemeenschapszin met een honkvast karakter. Wanneer de bevolking groeit worden kavels gesplitst en verdeeld. Nieuwe woningen worden veelal tussen bestaande bebouwing gebouwd aan het lint in plaats van het lint uit te breiden. Elders in Nederland is in zulke situaties vaak besloten tot het stichten van een nieuwe nederzetting elders maar niet in de gemeente Staphorst: hier worden de nieuwe woningen direct naast of achter de bestaande gebouwd waardoor de karakteristieke uitstraling behouden blijft.

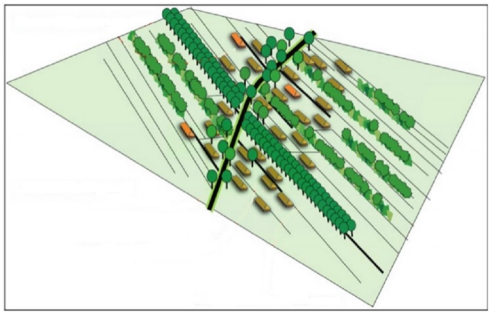
Om het behoud van de karakteristieke uitstraling te garanderen geldt voor 'De Streek' dat een bijzonder welstandsregime. Dit regime blijft voornamelijk beperkt tot de meest karakteristieke delen van de bebouwde kommen. Onder het bijzonder regime vallen de bebouwingslinten van Staphorst en Rouveen. Deze omvatten de oudste delen van beide dorpen waar zich ook de vele rijks- en gemeentelijke monumenten bevinden. Cultuurhistorie is een belangrijke reden om voor een bijzonder regime te kiezen.

Het voorliggende plan is opgesteld nadat zowel de omgevingskamer als het college een positief advies hebben gegeven naar aanleiding van het vooroverleg. Daarbij is geadviseerd om met de Stadsbouwmeester in overleg te treden over afstemming omtrent het welstandsregime.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De gemeente Staphorst heeft het 'Landschapsplan Staphorst' opgesteld als beleid voor de ontwikkeling en (her)inrichting van de diverse landschappen binnen de gemeente. Op basis van dit landschapsplan valt het plangebied aan te merken als landschapstype houtsingellandschap.

Voor het houtsingelgebied wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat het gebied in belangrijke mate bepalend is voor de identiteit van Staphorst en Rouveen. De bouwstenen zijn elzensingels, sloten, grasland, wegen met laanbeplanting en erven met erfbeplanting. Daarbij wordt aandacht besteed aan het accentueren van de karakteristieke knikken in de verkaveling. In afbeelding 3.1 zijn de karakteristieken van het houtsingellandschap opgenomen.

Houtsingellandschap De Streek	
 - tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels - elzensingels - eikenkanen - viaducten over A28 in het groen - steeds meer elzensingels verdwijnen - karakteristiek onderscheid tussen houtsingellandschap bij Staphorst en bij Rouveen	**karakteristiek**
- unieke lintbebouwing van Staphorst-Rouveen met meerdere boerderijen achter elkaar	**bebouwing**
- elzensingels (één rij) op perceelgrenzen - laanbeplanting van eik langs wegen - rijke erfbeplanting met solitaire kastanje en/of beuk - sortiment: omgeving Rouveen vooral els, omgeving Staphorst ook eik	**beplanting**
smalle percelering, tamelijk langgerekt, soms met knikken zoals in het open slagenlandschap	**verkaveling**
overgang zand - veen (veldpodzolgronden en gooreerdgronden)	**bodem**
hoofdzakelijk grasland	**bodemgebruik**
kleinschalig halfopen landschap, bestaande uit kleine langgerekte kamers	**maat van de ruimte**
nagenoeg vlak	**reliëf**
- rationeel blokvormig wegenpatroon - grote infrastructuur A28 en spoor doorsnijden landschap	**wegenpatroon**
weinig sloten	**waterpatroon**
- landschap: zeer hoog - bebouwing: (veelal) zeer hoog, typisch kleurgebruik (groen en blauw)	**beeldkwaliteit**
- gemeente - eigenaren (particulier en agrarisch, huiskavels) - landbouw (kavels achter huiskavels)	**invloedsferen / spanningsvelden**

Afbeelding 3.1 Kenmerken Houtsingellandschap De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

3.3 Doorvertaling naar initiatief

Het plangebied is gelegen binnen het houtsingellandschap en is onderhevig aan een bijzonder welstandsregime. Het landschapsbeleid en het welstandsbeleid zijn erop gericht om de karakteristieke uitstraling van 'De Streek' te behouden, beschermen en te versterken. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen dat kader doordat er wordt gekozen voor inbreiding binnen bestaande bebouwing. De wijziging heeft geen impact op de landschappelijke waarde en beeldkwaliteitseisen.

Hoofdstuk 4 Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (als gevolg van het initiatief?)

4.1 Gebruikswaarde

De gebruikswaarde binnen dit plan focust zich hoofdzakelijk op inbreiding. De realisatie van een extra woning, door middel van inbreiding, past binnen belang om het karakter van 'De Streek' te behouden. De functie 'wonen' is passend binnen de omgeving en de splitsing zorgt ervoor dat de Steeg niet uitgebreid wordt.

4.2 Belevingswaarde

De belevingswaarde blijft binnen het voorliggende plan gelijk.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Door de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning en splitsing huidige boerderij wordt voorkomen dat elders uitbreiding van bebouwd gebied moet plaatsvinden. Daarnaast is aan dit type woning grote behoefte in de gemeente Staphorst en draagt dus bij aan een diverser woningaanbod binnen 'De Streek'.

4.4 Conclusie

Het initiatief heeft tot gevolg dat elders geen woning hoeft te worden gerealiseerd en er een bijdrage wordt geleverd aan een diverser woningaanbod in 'De Streek'.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

5.1 Historische ontwikkeling en huidige situatie

5.1.1 Algemeen

Het plangebied, gelegen in Rouveen, maakt deel uit van de gemeente Staphorst. Tot deze gemeente behoren de plaatsen Staphorst, Rouveen, IJhorst en Punthorst.

5.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling van Rouveen

Het plangebied ligt in een gebied dat De Streek wordt genoemd. De Streek is een bebouwingslint van circa 12 kilometer. Het lint kent een bijzondere ruimtelijke karakteristiek en bebouwingskarakteristiek waarvan de oorsprong in de ontginning van het gebied ligt. Het lint ligt tussen Lichtmis en Halfweg. Staphorst en Rouveen zijn als gevolg van de ontginning van het gebied ontstaan en maken voor een deel onderdeel uit van het lint. In het noorden is het huidige Staphorst ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. Het huidige Rouveen is zuidelijker ontstaan als verdichting rondom de kerk in Rouveen. Beide dorpen werden al in schriften van de dertiende eeuw genoemd, maar lagen toen westelijker.

Het huidige lint wordt in de volksmond ook wel 'De Diek' of 'De Streek' genoemd. Kenmerkend voor het lint is de boogvorm; een directe afgeleide van de vorm van de ontginningsbasis zoals hiervoor beschreven. Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de Staphorster kolonisten al verder veeninwaarts waren dan de Rouveners. Vanuit de ontginningsbasis (De Wijk) is te zien dat de vier slagen van Staphorst in vrijwel een rechte lijn naar het zuidoosten lopen. De slagen van Rouveen daarentegen worden, door de beperkte ruimte naar achter toe, gedwongen hun perceelsrichting keer op keer bij te stellen.

De belangrijkste structurele kenmerken van De Streek zijn gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallelle langgerekte perceelsgrenzen met een enigszins gebogen, enkele kilometers lange bebouwingsas (Oude Rijksweg). Hierdoor voegen de ontsluitingswegen naar het achterliggende agrarische gebied zich in deze ruimtelijke hoofdstructuur. De lintbebouwing, waarbij boerderijen vlak naast en achter elkaar aan de bebouwingsas liggen in de richting van de percelering is daarbij eveneens een belangrijke karakteristiek. Aangrenzende erven worden ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg (stegen). De hoge beeldkwaliteit van de agrarische bebouwing, waar 70% een beschermd monument is levert een belangrijke bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van De Streek. Het ruimtelijk beeld wordt behalve door de bebouwing in belangrijke mate bepaald door de erfbeplanting en de houtsingels op de perceelsgrenzen tussen en direct achter de bebouwing waardoor een ruimtelijke beslotenheid is ontstaan die waar het bebouwingslint plaatselijk transparant of onderbroken is, markante contrasten oplevert met het open agrarisch gebied. In de kern Rouveen en Staphorst is de historische samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg.

De Streek is aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. De waarden die beschermd dienen te worden zijn vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk beleid (zie paragraaf 3.3). De waarde van het beschermd dorpsgezicht komt tot uiting door:

a. het verkavelingspatroon van de percelen, waaronder mede begrepen het water- en wegenpatroon en de groenstructuur in de vorm van singelbeplanting;
b. de stegen (erfontsluitingswegen) bestraat met klinkers;
c. de architectuur van gebouwen, zoals de forse Staphorsterboerderij (type Hallehuis) en nieuwere bebouwing die qua schaal, situering en bouwstijl past in het historische bebouwingsbeeld;
d. de plaatsing van gebouwen op de percelen achter elkaar, op wisselende afstanden en bijna altijd met de nok in het verlengde van aanliggende steeg;
e. de verspringingen in de rooilijn van de voorgevels van boerderijen die zijn gericht op de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg;
f. de groenstructuur voor de rooilijn en de daartussen liggende open groengebieden, alsmede de beplanting op en rondom erven die bijdraagt aan het besloten karakter van het dorp en de afgrenzing naar het buitengebied.

Deze waarden zijn tevens vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd dorpsgezicht' die voor het gehele gebied De Streek van toepassing is.

5.1.3 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan het eind van één van de vele zijtakken c.q. stegen van de Oude Rijksweg en betreft het 2e perceel aan deze zijtak. Achter het plangebied – aan de oostzijde – bevindt zich de snelweg A28.

De perceelgrootte van het kadastrale perceel bedraagt ruim 9.000 m². Het plangebied bedraagt echter circa 5.300 m². Dit plangebied biedt ruimte aan het voormalige agrarische bedrijfsperceel en aan agrarische gronden in de vorm van grasland. Het plangebied bestaat uit circa 1/3 bebouwing, 1/3 bestrating en 1/3 onverhard.

Het agrarische bedrijfsperceel

Het agrarische bedrijfsperceel biedt ruimte aan een woonboerderij met daarachter een kapschuur en een paardenstal. Verspreid over het terrein zijn eveneens nog twee paardenstallen en een rijbak aanwezig. Het overige deel bestaat uit tuin, bosschages en verhardingen in de vorm paden, manoeuvreerruimte en een op- en afrit.

De (woon)boerderij in het plangebied betreft een zogenaamde Staphorster boerderij en is een beschermd dorpsgezicht binnen de gemeente. De boerderij kenmerkt zich als een langgerekt bouwwerk, waarbij woonhuis, deel, stal en hooiopslag in elkaars verlengde liggen.



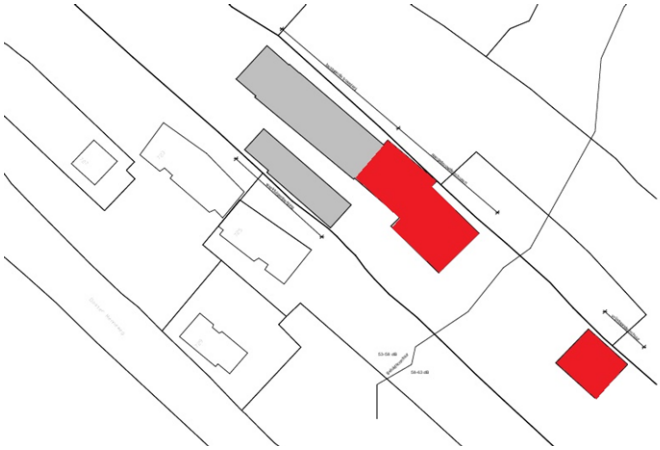
Afbeelding 5.1: Huidige situatie

5.2 Toekomstige situatie

5.2.1 Realisatie extra wooneenheden

In de toekomstige situatie wordt de bestaande (woon)boerderij gewijzigd van bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het achterste deel wordt gesloopt. Het overblijvende deel wordt gesplitst ten behoeve van twee woningen.

De paardenstal aan de westzijde van de woonboerderij zal behouden blijven. Om de ontwikkeling van deze woningen mogelijk te maken wordt circa 650 m² van de agrarische bouwwerken gesloopt.



Afbeelding 5.2: Te slopen bebouwing (rode vlakken)

Op de open plek die hierdoor ontstaat zal één hoofdvolume met daarin twee wooneenheden worden terug gebouwd. Deze nieuwe wooneenheden bevatten een gekoppelde vrijstaande garage van elk 75 m².

5.2.2 Bestemmingswijziging naar 'Wonen'

Omdat het agrarische bedrijf niet meer als zodanig aanwezig is en de beoogde bewoners niet meer aan het agrarische bedrijf zijn verbonden, wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Het agrarische bouwvlak wordt verkleind naar een bestemmings- c.q. bouwvlak passend bij de beoogde woningen. Op de verbeelding is het nieuwe woonperceel exact weergegeven. Het overige deel van het plangebied - buiten het woonperceel - behoudt de agrarische bestemming, maar dan zonder agrarisch bouwvlak.

5.2.3 Inrichtingsplan

Ten behoeve van het onderhavige plan is door Vestus bouwadvies een erfindeling opgesteld. De erfindeling is opgesteld conform de 'Nota Belvedère 'Staphorst een eigen wereld'. Onderstaand is de erfindeling weergegeven.



Afbeelding 5.3: Erfinrichtingsplan

Onderstaand volgt een toelichting op het inrichtingsplan.

Percelering

De kenmerkende smalle kavelstructuur van het karakteristieke singellandschap is nog aanwezig op het woonperceel. Deze percelering blijft volledig intact en de bestaande sloten blijven aan weerszijden van het perceel behouden.

De Stegenlandschapsbeleid

De kenmerkende steeg vormt een belangrijk element voor het onderhavige plan. De boerderij bevindt zich aan het eind van deze steeg. De nieuw te bouwen woningen worden in het verlengde van de bestaande steeg gebouwd waarna de steeg doorloopt richting de nieuwe woningen.

Tuinen

De tuinen van de woningen worden zijdelings van de woningen gesitueerd. Op deze wijze wordt optimaal gebruik gemaakt van de smalle percelering.

Parkeren

Parkeergelegenheid voor bewoners wordt aan de overzijde van de steeg, naast de schuren gerealiseerd.

Recht van overpad

Om van het plangebied naar de openbare weg (de Oude Rijksweg) te komen is in de hypotheek-akte van de Oude Rijksweg 721 een vestiging van erfdienstbaarheid opgenomen. Hierin is het gebruik van de weg (c.q. steeg) van de buurpercelen vastgelegd. Tevens krijgt deze weg de dubbelbestemming 'Waarde - Steeg'.