

Quicksan

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

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Herontwikkeling vm. agrarisch erf voor centrumvoorzieningen en vrijstaande woning

Datum indiening : 12-06-2023

Met wijziging : -

Locatie van het plan : Oude Rijksweg 457-457a, Rouveen

Contactgegevens aanvrager

Naam : zie OLO formulier

Adres :

Telefoonnummer :

Emailadres :

Contactgegevens gemachtigde, professional en coördinator

Naam : K. Boer (Klaas Boer bouwadvies)

Telefoonnummer : 0522 460 609

Emailadres : post@bta-kb.nl

Website : <http://www.bta-kb.nl/>

Openbaarheid

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

Beschrijving van het plan

Aanleiding

Met dit plan is een transformatie van het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457 beoogd. De transformatie omvat de realisatie van een supermarkt met ondersteunende voorzieningen en/of winkels, appartementen en een woonperceel voor een vrijstaande woning.

Geschiedenis

De geschiedenis van het pand is verwoord en verbeeld in bijgevoegd historisch onderzoek en in de planbeschrijving.

Bestaande situatie

Oude Rijksweg 457 te Rouveen is een agrarisch erf met bebouwing bestaande uit een monumentale boerderij met aangebouwde stal en een vrijstaande kapschuur. Achter (oostelijk) het bebouwde erf is een klein weideperceel. Westelijk van de bebouwing is de steeg naar het achterliggende (oostelijk) woonerf Oude Rijksweg 459. Het plangebied is gelegen binnen het karakteristieke lint De Streek. In afbeelding 1 is het aanzicht van de bestaande situatie vanaf de Oude Rijksweg weergegeven.



Afbeelding 1: aanzicht bestaande situatie (eigen foto)

Het perceel is nog beperkt agrarisch in gebruik. Voor het agrarische gebruik is op 5 september 1994 een aanvraag Wet Milieubeheer ingediend. De aanvraag omvatte het in werking hebben van een inrichting voor droogstaand melkvee (20 stuks), jongvee tot 2 jaar (20 stuks) en stieren (12 stuks). Inmiddels is deze bedrijfsvoering onder de werkingssfeer van het activiteitenbesluit komen te vallen.

Gezien de ligging van het bedrijf in de lintbebouwing van de Oude Rijksweg en de daarmee gepaard gaande beperkingen voor wat betreft de agrarische bedrijfsvoering, is het niet wenselijk en niet rendabel aanzienlijke investeringen te doen op de locatie aan de Oude Rijksweg. Het bedrijf kan voor de komende jaren worden voortgezet. Voor de langere termijn is dat geen reële

optie. Daarom wordt gedacht aan het saneren van het agrarisch bedrijf en de gronden te herontwikkelen.

De monumentale boerderij is door verbouwingen en een uitbreiding aan de linkerzijgevel aanzienlijk aangetast. De staat van met name het achterste deel van de monumentale boerderij, vanaf de achterste baanderdeuren in de rechterzijgevel, is aangetast waarmee de monumentale waarde nagenoeg verdwenen is. Zie voor meer info het historisch onderzoek en planbeschrijving.

Westelijk van het voormalige agrarische erf is de steeg naar het achtergelegen erf Oude Rijksweg 459 gelegen. Voor dit voormalige agrarische erf is eind 2022 de agrarische bestemming herzien naar wonen.

Westelijk van de voornoemde steeg is een weideperceel gelegen welke betrokken wordt bij de (voorliggende) herontwikkeling. Tevens zal een beperkt deel van de gronden Oude Rijksweg 463 bij deze ontwikkeling betrokken worden. In de bijlagen de tekeningen met weergave van de beoogde perceelsindeling.

Karakteristieke zichtlijnen

Bij de herziening van de beleidsnotitie in 2008 zijn de zichtlijnen naar het achterliggende gebied, de open stroken weiland waar over het algemeen geen bebouwing staat, geïnventariseerd. De open stroken weiland maken een belangrijk onderdeel uit van de cultuurhistorische structuur van de Streek. Deze karakteristieke zichtlijnen zijn in 2008 benoemd en uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden. In de bijlage 1 worden deze betreffende locaties aangegeven. Het plan gebied valt hier buiten.



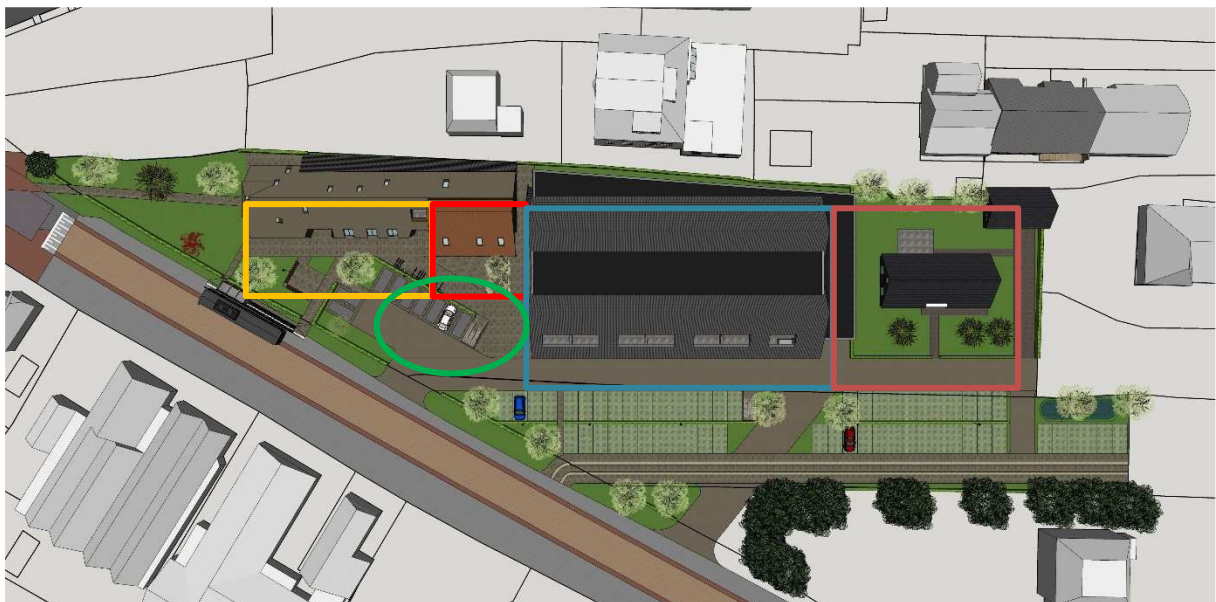
Afbeelding 1b: Huidige locatie Bron: <https://www.arcgis.com/apps/mapviewer/>

Gewenste situatie

Deze quickscan gaat uit van de herontwikkeling van het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457, inclusief (een deel van) de aangrenzende onbebouwde percelen, voor de vestiging van een supermarkt met ondersteunende voorzieningen en/of winkels, appartementen en woonperceel voor een vrijstaande woning.

De monumentale boerderij (monumentnummer 34407) wordt voor het overgrote deel gerestaureerd en verbouwd. Het achterste deel van de boerderij, aangebouwde stal en vrijstaande kapschuur worden ten behoeve van deze ontwikkeling gesloopt. Ter vervanging wordt een verhoogd middenstuk gebouwd. Achter de boerderij en vervangende middenstuk wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een winkel/woonpand. Achter deze nieuwbouw wordt een woonperceel voor een vrijstaande woning met bijgebouw(en) gecreëerd.

De omliggende gronden worden ingericht als parkeerterrein waarbij de bestaande stegen gehandhaafd blijven. Voor de supermarkt wordt een plein gecreëerd die zorgt voor meer levendigheid en saamhorigheid. Het is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Ook voor de supermarkt is het plein een mooie aanvulling. Het creëert een gezellige sfeer en geeft klanten de mogelijkheid om even te pauzeren na het winkelen.



Afbeelding 2: Bovenaanzicht van het plan

- = Boerderij
- = Tussenlid met appartement
- = Supermarkt met appartementen op verdieping
- = Woonperceel met vrijstaande woning
- = Plein

Locatie keuze

Het huidige pand heeft momenteel een agrarische functie, maar vanwege de nabijheid van het centrum is het niet wenselijk om deze functie te behouden. Het zorgt voor overlast (geur en geluid) en belemmert de ontwikkeling van Rouveen. Bovendien is het niet langer rendabel om het pand als agrarische locatie voort te laten bestaan. Achter het pand bevindt zich Oude Rijksweg 459-461, waarvan de bestemming is gewijzigd van agrarisch naar wonen (vanaf 22 november 2022). Door de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen met detailhandel ontstaat er een beter aansluiting in het centrum gebied.

Het plan is gesitueerd in het centrumgebied van Rouveen. In het hart van het centrum bevindt zich het kerkplein, waar diverse bedrijven, winkels en maatschappelijke voorzieningen gevestigd zijn. Iets verder richting de Lichtmis zijn daarmee ook bedrijven en winkels, waaronder een tankstation en cadeauwinkel te vinden. Het plan sluit aan op het kerkplein en valt dus binnen het centrumgebied.

Een supermarkt wil graag in het centrum worden gevestigd, waarbij goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid absolute vereisten zijn. Uit onderzoek van de winkelier naar een mogelijke doorstart op de locatie van de Spar is gebleken dat deze locatie te ver buiten het centrum ligt en onvoldoende parkeermogelijkheden biedt. Naast goede bereikbaarheid is ook de verkeersintensiteit van belang. De Oude Rijksweg heeft voldoende capaciteit om de aan- en afvoer van winkelend publiek te faciliteren.



Afbeelding: Bovenaanzicht centrumgebied nieuw

Om de leefbaarheid in Rouveen te waarborgen is de vestiging van een supermarkt en andere ondersteunende winkels van groot belang. De winkelier heeft twee voorwaarden genoemd: ten eerste een minimaal winkeloppervlak van 1.000 m² en ten tweede dat een supermarkt alleen levensvatbaar is wanneer er meerdere andere winkels op dezelfde locatie worden gevestigd. Dit zal de sociale cohesie en leefbaarheid in het dorp versterken en zorgen voor werkgelegenheid in Rouveen.

Uit een enquête zijn er vier locaties voorgesteld, waarvan er twee door de Dorpsraad als ongeschikt zijn verklaard vanwege verkeersveiligheid en bevoorrading. Dit resulteerde in twee overgebleven locaties als keuze in de enquête: Prunuslaan en Bisschop/Crediet. Uit de enquête kwam naar voren dat de locatie Bisschop als beste werd beoordeeld.

De situering van de vrijstaande woning op het overblijvende deel van het weideperceel is een passende invulling en voorkomt verloedering van die gronden. De vrijstaande woning wordt binnen de familie van de initiatiefnemer gebruikt en geeft ook een financiële bijdrage om het plan te realiseren.

Winkel/woonpand

De monumentale boerderij tot aan de achterste baanderdeuren in de rechterzijgevel blijft behouden en wordt gerestaureerd en verbouwd tot winkels en appartementen. In het dak worden een aantal dakramen toegevoegd ten behoeve van daglicht. De aanbouw aan de linker zijgevel blijft qua volume en vorm behouden, maar wordt bekleed met zwarte potdekselprofiel en voor een gedeelte opnieuw opgebouwd.

Het deel vanaf de achterste baanderdeuren in de rechterzijgevel wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw is aan de rechterzijde breder en hoger dan de boerderij. De extra breedte aan de rechterzijde is vormgegeven als een overstekend dak waardoor er op de begane grond een overdekte entree ontstaat. Daarmee blijft de zijgevellijn van de boerderij behouden. Ook hier blijft de aanbouw aan de linkerzijgevel qua volume en vorm behouden, maar wordt wel nieuw gebouwd.

De verbinding tussen de monumentale boerderij omvat een loggia waarna de hogere en bredere kap volgt. Dit deel vormt qua volume en vormgeving een overgang van het monumentale deel naar de achterliggende nieuwbouw. Met de keuze voor een natuurlijke terughoudend kleur- en materiaalgebruik is sprake van een overgang met respect voor oud en nieuw.

Daarachter, ter hoogte van de aangebouwde stal en achterliggend weiland, wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd. Deze nieuwbouw wordt vormgegeven als agrarische bedrijfsbebouwing. Door de grotere hoogte, breedte en diepte oogt deze (nog) als volwaardige stal bij de boerderij.

Beide nieuwe bouwvolumes hebben gelijk aan de monumentale boerderij een eenvoudige hoofdvorm, soberheid in detaillering met een mix van natuurlijke materialen. Daarmee is sprake van een herkenbare schuurvorm met streekeigen uitstraling. Ten behoeve van de winkels zal niet worden voorzien in "schreeuwende" kleuren en reclame. Met subtiele vormgeving zal uiting worden gegeven aan de herkenbaarheid van de te vestigen supermarkt en ondersteunende resp. aanvullende winkels.

De grondslag van de bestaande boerderij en aangebouwde stal blijft in hoofdzaak behouden en wordt vergroot aan de achterzijde. Daarbij komt de bestaande kapschuur als bebouwing te vervallen.

(Openbare) inrichting

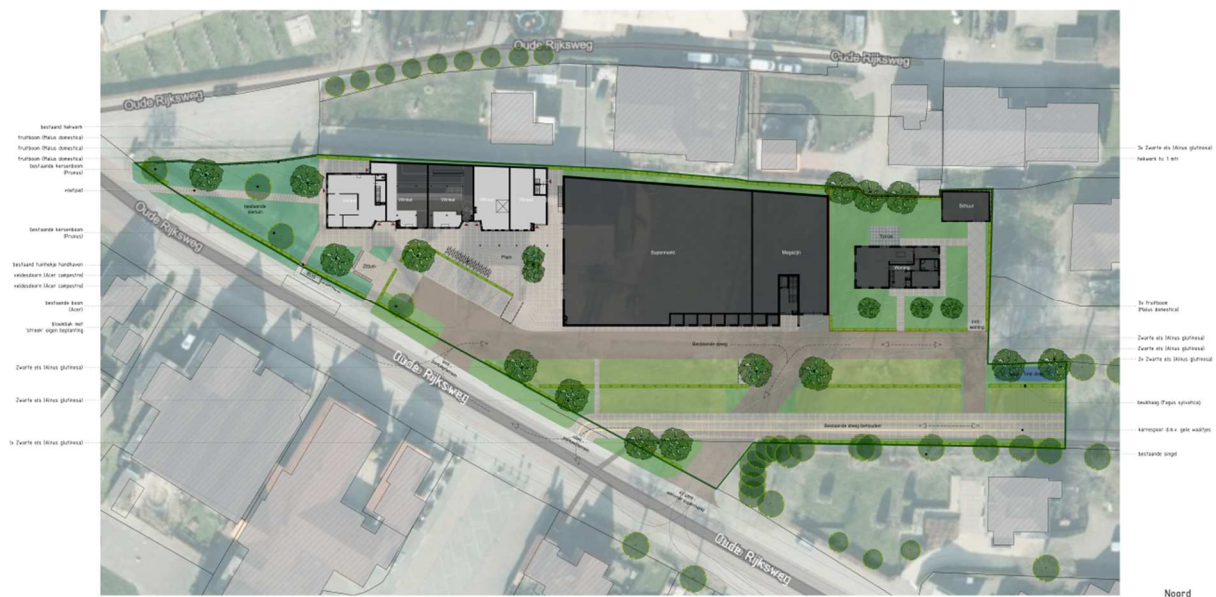
De omliggende gronden zullen hoofdzakelijk worden ingericht ten behoeve van parkeren en bereikbaarheid. Zoals aangegeven worden de westelijk van de bestaande steeg naar Oude Rijksweg 459 gelegen gronden (deels) betrokken bij deze herontwikkeling. De voortuin van de boerderij zal buiten het in te richten parkeerterrein worden gehouden waardoor sprake blijft van de voor de Streek karakteristieke groene voortuin. Daarbij wordt in deze voortuin met bestrating (waaltjes) een verbinding gecreëerd naar het centrum van Rouveen door middel van een smalle looppad.

De parkeerplaats is bereikbaar via twee uitwegen, waarbij sprake is van éénrichtings-verkeerstroom van de bezoekers. De parkeer en verkeersruimte zal worden ingekleed met hagen, singel en solitaire bomen waarmee het groene karakter zoveel mogelijk behouden blijft. Tevens worden de parkeervakken grotendeels verlaagd aangelegd met een groene halfverharding (grasstenen). Achteraan de verlaagde aanleg van de grasstenen komt de hemelwaterafvoer (wadi) ten goede aan het behoud dan wel herstel van de biodiversiteit.

De bomen zijn zoals gebruikelijk in De Streek georiënteerd langs de stegen en de Oude Rijksweg, waardoor de oorspronkelijke verkavelingsgrenzen inzichtelijk blijven. Met deze wijze van inrichten blijft zover mogelijk het kleinschalige karakter van deze gronden aan De Streek behouden.

De toegang van het nieuwe woonerf alsmede het bestaande woonerf Oude Rijksweg 459 en 461 verlopen via de parkeerplaats. Daarbij blijft de situering van deze toegang nagenoeg gelijk aan de bestaande steeg. Deze stegen zullen in het straatbeeld in zicht blijven door de bestrating en/of inrichting van het gebied. De meest zuidelijke steeg zal door middel van materiaal- en kleurgebruik van de bestrating specifiek vormgegeven worden als een 'karrespoor'.

Er is een opzet gemaakt van de erfindelingsplan maar er is nog geen advies ingewonnen bij de ervenconsulent, de initiatiefnemer wil eerst weten of plan gerealiseerd mag worden. Onderstaand is een uitsnede van het erfindelingsplan weergegeven. Omwille van de leesbaarheid van deze tekening wordt tevens het erfindelingsplan en artist impression los bij geleverd.



Afbeelding 3: erfindelingsplan

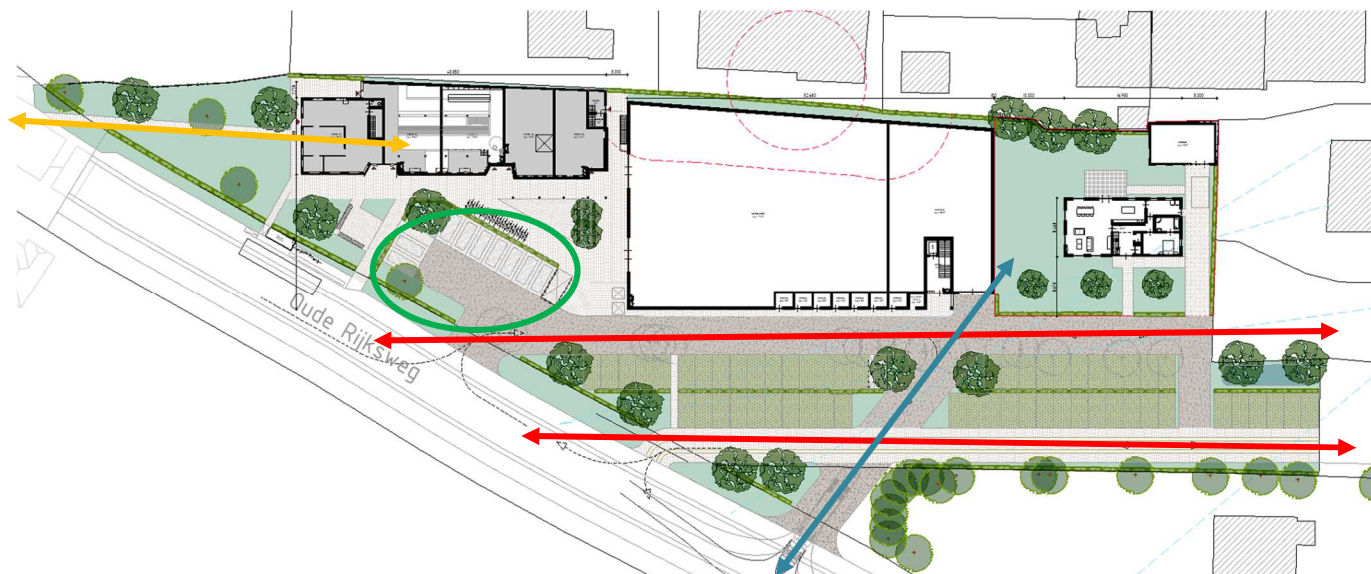
Bevoorrading

Het bevoorrading van de supermarkt en de omliggende kleine winkels is zorgvuldig gepland om efficiëntie en gemak te waarborgen. De bevoorrading van de supermarkt plaatsvinden via een aparte toegang aan de zuidwestzijde van het gebouw. Deze gelegen ingang is ontworpen om een soepele doorstroming van goederen mogelijk te maken, waarbij vrachtwagens gemakkelijk kunnen laden en lossen.

Wat betreft de bevoorrading van de kleine winkels die voor de supermarkt worden gevestigd, zal deze worden gefaciliteerd via de aangrenzende parkeerplaats (nabij het plein). Dit zorgt voor een handige toegang voor leveranciers, waardoor ze snel en efficiënt hun goederen kunnen afleveren.

Hoewel het nog enigszins onduidelijk is welke specifieke winkels er precies zullen komen, is het belangrijk om te benadrukken dat verschillende soorten winkels mogelijk verschillende bevoorravingsvereisten hebben. Voorbeeld: Een kapper of schoonheidssalon kan specifieke producten en apparatuur nodig hebben die op een andere manier moeten worden bevoorraad dan een bloemenwinkel of drogisterij.

Het plan houdt rekening met deze diversiteit en zal voor elke winkelcategorie geschikte bevoorradingroutes en -methoden implementeren. Dit kan variëren van speciale laad- en loszones tot specifieke tijdsvensters voor leveringen, afhankelijk van de behoeften van elke individuele winkel. Door deze aangepaste benadering wordt ervoor gezorgd dat elke winkel efficiënt kan worden bevoorraad, met aandacht voor de unieke kenmerken en vereisten van hun bedrijfsactiviteiten.



Afbeelding: Bovenaanzicht terreininrichting

- = Bestaande stegen structuur
- = Bevoorrading supermarkt
- = Verbinding naar centrum
- = Bevoorrading kleine winkels via parkeerplaats

Woonerf

Achter de nieuwbouw bevindt zich een ruim woonperceel waarop een vrijstaande schuurwoning is gerealiseerd, met als doel deze beschikbaar te stellen voor de ouders of kinderen van de Fam. Bisschop. Deze schuurwoning is zorgvuldig ontworpen en voldoet volledig aan de richtlijnen en voorschriften van het open plekken beleid. Het woonerf waarop de woning zich bevindt, is zorgvuldig ingericht en biedt voldoende eigen parkeerruimte voor de bewoners. Om de privacy en veiligheid te waarborgen, wordt het erf omheind door middel van een haag.

De ligging van de woning, in de nabijheid van diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en recreatieve faciliteiten, maakt het een ideale plek om te wonen. Bovendien is er veel zorg besteed aan het behoud van het historische karakter van het gebied, zodat de woning naadloos aansluit bij de omringende architectuur en erfgoed.

Planologisch

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan De Streek, Veegplan gemeente Staphorst (vastgesteld 2019-07-09). Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig'. Er is voorzien in een bouwvlak welke het overgrote deel van het plangebied bestrijkt. Ter hoogte van de monumentale boerderij is voorzien in de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

De bestaande steeg is aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde-Steeg'. Het westelijk van de steeg gelegen weideperceel is niet voorzien van een bouwvlak. Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht'. In afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voornoemde herontwikkeling van het agrarische erf ten behoeve van centrumvoorzieningen en wonen is niet bij recht toegestaan op grond van het voornoemde bestemmingsplan.

Procedure

Procedure

Ten behoeve van deze herontwikkeling zal een procedure partiële herziening van het bestemmingsplan doorlopen worden. Voor het bouwen, slopen, aanleggen en andere aan dit project verwante activiteiten zal een omgevingsvergunning worden ingediend.

Eventueel zal de procedure bouw en wijzigen monument voor de verbouw van, en nieuwbouw aan de monumentale boerderij worden gecoördineerd met de bestemmingsplanprocedure. Dit wordt na een uitspraak in dezen bij de uitwerking nader bepaald.

In deze fase is een advies alsmede uitspraak betreffende de planologische medewerking voor het realiseren van winkels, supermarkt, appartementen en vrijstaande woning met bijgebouw gewenst. De exacte uitwerking van de detaillering van de uitvoering alsmede inrichting van de gebouwen en gronden volgt nader. Daarbij zal de retailer voor de supermarkt nadrukkelijk worden betrokken.

Ten behoeve van een onderbouwing van de economische haalbaarheid van het plan zijn de tekeningen en toelichting van de omgevingsaspecten, in detail uitgewerkt. In de nadere uitwerking kunnen aanpassingen volgen waarbij wederom aangetoond zal worden dat voldaan wordt aan de geldende beleidsuitgangspunten danwel wetgeving.

Toelichting in Omgevingskamer

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

Ruimtelijke motivatie

Het bestaande agrarische bedrijf ter plaatse is op den duur niet meer toekomstbestendig. Daarmee is gezocht naar een herontwikkeling van de gronden. Daarbij is een passende functie van de monumentale boerderij gewenst om een goed onderhoudsniveau te (kunnen) behouden. Een invulling met toegevoegde waarde voor Rouveen heeft de voorkeur van initiatiefnemer. Daarnaast is de sterke wens van ouders van initiatiefnemer, welke de monumentale boerderij bewonen, om op deze gronden te kunnen blijven wonen. De vrijstaande woning is bedoeld voor de ouders of kinderen van de Fam. Bisschop.

In eerste instantie lag herontwikkeling tot wonen het meest voor de hand. Echter omdat in Rouveen geen supermarkt meer aanwezig is, is deze herontwikkeling onderzocht. De QuickScan gaat in op een passend winkelaanbod voor Rouveen alsmede een toevoeging van appartementen en één vrijstaande woning.

De behoefte voor een supermarkt in Rouveen is aangetoond door middel van een Distributie planologisch onderzoek (DPO). Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage. Uit de DPO blijkt dat de vestiging van een supermarkt de leefbaarheid in het dorp Rouveen aanzienlijk zal verbeteren. Tevens blijkt dat de beoogde toevoeging van een supermarkt niet of nauwelijks negatieve effecten zal hebben op het functioneren van de vier supermarkten in Staphorst. Samenvattend wordt vastgesteld dat de beoogde toevoeging van de supermarkt in Rouveen niet leidt tot een distributieve ontwrichting, noch een distributieve verstoring.

De behoefte voor de appartementen, vrijstaande woning en (ondersteunende) winkels is in beeld gebracht in een marktadvies door de makelaar.

Om de leefbaarheid in Rouveen veilig te stellen, is de vestiging van een supermarkt en (ondersteunende) winkels van belang. Vanuit de winkelier zijn hier twee voorwaarden genoemd, ten eerste een minimaal winkeloppervlak van 1250m² en ten tweede dat een supermarkt alleen levensvatbaar is wanneer er meerdere andere winkels op dezelfde locatie komen. Het zal de sociale cohesie en de leefbaarheid in het dorp versterken. Tevens zal het zorgen voor werkgelegenheid in het dorp Rouveen.

De situering van de vrijstaande woning op het overblijvende deel van het weideperceel is een passende invulling en voorkomt verloedering van die gronden. De vrijstaande woning zal ook een belangrijke financiële bijdrage leveren om het plan te realiseren.

Transformatiebeleid beschermd dorpsgezicht (de Streek)

De raad van de gemeente Staphorst heeft op 14 maart 2017 de beleidsregel 'Transformatielocaties aan De Streek' vastgesteld. De notitie biedt kaders voor de wijze waarop transformatielocaties herontwikkeld kunnen worden. Het uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing in alle gevallen 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. Om voornoemde te bewerkstellingen geeft het beleid een aantal doelstellingen en voorwaarden.

Vanwege de sanering van de aangebouwde veestalling is het plangebied aan te merken als een transformatielocatie. Er is sprake van trede 4 van het transformatiebeleid, namelijk maatwerk binnen de kaders van de omgevingswet. Daarmee is lokaal maatwerk mogelijk. Concreet betekent dit dat het bestuur kan bepalen wat zij voor een locatie belangrijk vinden, waardoor niet hoeft te worden voldaan aan wettelijke normen op andere gebieden, zoals geluid. Door te schuiven met aspecten (milieu, archeologie, bodem, etc.) die de leefomgeving aangaan, wordt gekomen tot een maatwerkoplossing. Bij het traject van maatwerk is burgerparticipatie van groot belang. Zij kunnen invloed hebben op welke aspecten prioriteit moeten krijgen.

Zoals bij de 'Beschrijving van het plan' is aangegeven kent dit plan reeds een voorgeschiedenis van overleg. Daarbij zijn de inwoners van Rouveen via de Dorpsraad reeds geïnformeerd en bevraagd naar de behoefte en (voorkeurs)locatie voor een nieuwe supermarkt in Rouveen alsmede de behoefte aan (ondersteunende) winkels. In het navolgende onderdeel "Omgevingsaspecten" is aandacht besteedt aan het aspect leefomgeving.

Open plekken beleid beschermd dorpsgezicht (de Streek)

Het open plekken beleid voorziet in locaties voor solitaire woningen, specifiek binnen het beschermd dorpsgezicht.

Met de beoogde vrijstaande woning wordt aan de voorwaarden uit het "Open plekken-beleid" voldaan. De beleidsnota Belvédère schrijft voor dat het bebouwen van "open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter aan de stegen" moet plaatsvinden met een woningtype dat is gebaseerd op de Staphorster boerderij. Daaraan zal met dit plan worden voldaan.

Het openplekken beleid schrijft voor dat de nieuwe woning ter plaatse van de bestaande bebouwing gesitueerd dient te worden. Ter hoogte van de voorgenomen woning is in de bestaande situatie geen sprake van bebouwing. Wel omvatten de gronden voor het overgrote deel bouwrechten op basis van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming.

Op grond van het open plekkenbeleid is de standaard afstand tot de voorliggende bebouwing minimaal 5 meter en de achtertuin/erf minimaal 10 meter. In de bestaande situatie sprake van een grotere afstand tot aan de monumentale boerderij (Oude Rijksweg 459). Met de herontwikkeling van de voorliggende gronden ten behoeve van centrumvoorzieningen en appartementen zal voldaan worden aan de genoemde maximale afstand van 20 meter tot de beoogde nieuwe bebouwing.

De beoogde woning zal voldoen aan de maatgeving zoals de afmetingen van het perceel (lengte en breedte van kavel), de afstand tot omliggende bebouwing, de positionering, de nokrichting, gevelbreedte en -lengte, goot- en nokhoogte, oppervlakte en inhoudsmaat voor een woning en de bijgebouwen.

Detailhandelsvisie gemeente Staphorst

Op 7 februari 2012 heeft de gemeenteraad de visie op de toekomst van de detailhandel in de gemeente Staphorst vastgesteld. Met de detailhandelsvisie wordt aangegeven waar Staphorst momenteel staat en of er marktruimte is voor eventuele verdere uitbreiding van de detailhandel in Staphorst.

In de visie is aangegeven dat van de drie dorpskernen Rouveen de enige kern is met een beperkt dagelijks winkelaanbod. Dat was in 2011 de (inmiddels opgeheven) Spar supermarkt en enkele verspreid aan de Oude Rijksweg gelegen winkels. Daarbij is aangegeven dat in Rouveen zo'n 1.500 m² w.v.o. aanwezig was in 2011 verdeeld over 6 winkels, waaronder de supermarkt. Het beleid is er opgericht om het zittend winkelaanbod te behouden in het belang van het leefbaarheidsperspectief.

De detailhandelvisie is betreffende de supermarkt reeds behandeld in de DPO betreffende de voorgenomen supermarkt (zie bijlage)

Structuurvisie 2030 kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst

Wonen

In de visie is aangegeven dat voor de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst voldoende woningen gebouwd worden op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Dat betekent dat er meer dan in het verleden wordt gestuurd op het bouwen van woningen waar daadwerkelijke behoefte aan is: woningen voor starters en ouderen.

Naast het woningbouwgebied Rouveen-Zuid blijft er ruimte om op enkele plekken in de Streek nieuwe woningen toe te voegen, door splitsing, het opvullen van lege plekken of oude bedrijfslocaties. Dit alles met respect en ter versterking van de eigenheid van De Streek.

De behoefte voor de appartementen en vrijstaande woning, is in beeld gebracht in een marktadvies door de makelaar.

Voorzieningen

De gemeente kiest ervoor om de uitbreiding van de werkgebieden te concentreren bij de kern Staphorst. Staphorst blijft ook de hoofdkern waarin de belangrijkste concentratie van winkels en gezondheidsvoorzieningen is gebundeld. Rouveen en IJhorst blijven voor enkele voorzieningen vooral op Staphorst aangewezen.

Het voorzieningenniveau in Rouveen en IJhorst dient de leefbaarheid te vergroten. Voorzieningen zoals winkels, horeca maar bijvoorbeeld ook openbaar vervoer vragen om een bepaald draagvlak en een klantenkring. Zoals hiervoor is aangegeven zijn de inwoners naar de behoefte en (voorkeurs)locatie voor een nieuwe supermarkt alsmede (ondersteunende) winkels in Rouveen bevraagd.

Woonvisie 2020 – 2024 Gemeente Staphorst

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2020 de woonvisie voor de periode van 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 voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst.

Looptijd woonvisie: 2020 tot en met 2024

De woonvisie heeft een doorlooptijd van 2020 tot en met 2024. Jaarlijks vindt monitoring van de voortgang van de uitvoering plaats. Dit kan leiden tot bijstelling van het uitvoeringsprogramma.

Op basis van de woonvisie maakt de gemeente Staphorst vanaf 2020 jaarlijks prestatieafspraken met VechtHorst en TOEK.

Meer nieuwbouwwoningen nodig

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. Daarom gaat de gemeente 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 2021 tot 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 410 huishoudens en in de periode 2030 tot 2040 om 250 huishoudens. In totaal gaat het om 660 huishoudens in de periode 2021 tot 2040 (Bron: Primos 2021). Als de woningproductie stagneert zullen woningzoekenden in Staphorst zich in een andere gemeente vestigen en zal Staphorst minder snel groeien. Met name het wegtrekken van jongeren en jonge gezinnen wordt gezien als ongewenst voor de toekomstige vitaliteit.

Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen

Staphorst is een ondernemende gemeente met een jonge bevolking en veel zelfstandige beroepen, zoals loonbedrijven en bouwbedrijven. De woningmarkt is 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.

Op basis van de huishoudensprognose en de bewerking van de gegevens uit het woonwensenonderzoek WoON 2018, geeft Tabel 1.2 een overzicht weer van woningen waar veel en weinig behoefte aan is, ten aanzien van het huidige woningaanbod (de kansrijk en minder kansrijke segmenten). De prijzen zijn anno 2018.

Tabel 1.2: Kansrijke en minder kansrijke segmenten in Staphorst tot 2030/2040⁴

	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)	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Risicovol	Kansrijk	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk
Lange termijn (2040)	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk

Hieruit volgen de volgende conclusies (verkort):

- 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,- tot € 265.000,-.
- Voor ouderen die willen verhuizen is weinig passend aanbod. Hierdoor stagneert de doorstroming.
- Ook voor jongeren en starters in Staphorst is het woningaanbod beperkt. Dat gaat ten koste van de toekomstige vitaliteit van de gemeente.
- Tijdelijke woonvormen worden door starters gezien als een noodoplossing. Voor veel starters heeft een koopwoning de voorkeur.
- Hoewel het merendeel van de woningzoekenden een koopwoning wenst, kan een beperkt deel geen koopwoning betalen en is aangewezen op een betaalbare huurwoning.

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 Gemeente Staphorst

Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. De woningbouwbehoefte is in gemeente tot 2040 geraamd op 660 woningen. Op dit moment kent de gemeente, volgens de Planmonitor, een harde plancapaciteit voor circa 320 woningen en de zachte planvoorraad bestaat uit circa 70 woningen. Daarnaast zijn er nog allerlei nieuwe initiatieven voor woningbouw in de gemeente, op langere termijn, die worden behandeld in de Omgevingskamer. In totaal gaat het om nieuwe initiatieven voor circa 350 woningen.

Wanneer de plannen uit de Planmonitor (320 hard en 70 zacht) worden geconfronteerd met het aantal benodigde plannen voor de periode 2021-2030 (580), dan blijkt dat er sprake is van een tekort van 190 woningen. Een deel van de nieuwe initiatieven is nodig om in de geraamde behoefte tot 2030 te kunnen voorzien.

Wanneer alle plannen, inclusief de nieuwe initiatieven, worden geconfronteerd met het aantal benodigde plannen op de lange termijn tot 2040, dan blijkt dat er nog steeds sprake is van een tekort van 200 woningen.

Tabel 1.1: Vergelijking plancapaciteit en prognose behoefte aantal woningen per buurt/kern (indicatief)³

	Behoefte		Behoefte + 30% planuitval		Plannen			Tekort	
	2021-2030	2021-2040	2021-2030	2021-2040	hard	zacht	nieuw	2021-2030	2021-2040
Staphorst (kern)	340	530	490	760	320	20	210	150	210
Rouveen	30	60	40	90	0	10	130	30	-50
IJhorst	30	50	40	70	0	40	0	0	30
Punthorst	10	20	10	20	0	0	0	10	20
Totaal	410	660	580	940	320	70	350	190	200

Bron: Primos 2021, gemeente Staphorst, bewerking Atrivé

Conclusie

Er is een tekort van 190 woningen voor de periode 2012-2030. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van het plan. Voorliggend initiatief (8 gestapelde koopwoning) voorziet in de vraag naar betaalbare (gestapeld) koopwoningen voor alleenstaanden, kleine huishoudens en 65-plussers. Tevens is de behoefte van de woningen en de doelgroep is onderbouwd in het bijgevoegde rapport van de betrokken makelaar.

De toevoeging van plan past in het Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst.

KGO

De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is gezien de ligging van dit plan binnen stedelijk gebied niet van toepassing.

Economische uitvoerbaarheid

De gronden (sectie AP nummers 1501, 1500 en 1427) zijn in eigendom van initiatiefnemer en huidige bewoners van Oude Rijksweg 457. Het recht van overpad over deze gronden ten bate van de achtergelegen huidige woning zal in de nieuwe situatie gerespecteerd worden.

De westelijk gelegen toe te voegen gronden (sectie AP nummers 177 en 295 deels) zijn van een andere eigenaar. Met deze eigenaar zijn reeds afspraken gemaakt voor aankoop. De afspraken zullen nader uitgewerkt en worden vastgelegd in een overeenkomst. Daarbij zal wederom het recht van overpad over deze gronden ten bate van de achtergelegen huidige woning worden gerespecteerd.

Het voornemen is de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen te laten verlopen via een nog op te richten rechtsvorm. Initiatiefnemer zal daar in blijven participeren te samen met andere (reeds) betrokken partijen. Op deze wijze zullen de te plegen investeringen en komende verplichting, geborgd worden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Er zijn een aantal bijeenkomsten geweest met de directe belanghebbenden/buren woonachtig op de Oude Rijksweg 435 t/m 469a en 446 t/m 458 (totaal 22 brievenbussen). Deze verslagen zijn bijgevoegd.

Omgevingsaspecten

Verkeer / parkeren

Het plan omvat de herontwikkeling van een agrarisch bedrijfsperceel en aangrenzende gronden. Met dit plan zal sprake zijn van een toename van de verkeersintensiteit alsmede parkeerbehoefte.

Hieronder wordt deze toename getoetst aan de Nota parkeerkengetallen (Vastgesteld 27 november 2018) waarin de parkeerkengetallen zijn aangegeven. Tevens is getoetst aan de CROW publicatie 381 waarin de kerncijfers verkeersgeneratie zijn aangegeven.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is een agrarische bedrijfsvoering voor een bedrijf toegestaan. De daarmee gepaard gaande behoefte voor parkeren en verkeersintensiteit komt met dit voornemen te vervallen. Dit plan voorziet in een vrijstaande woning. Deze toename en afname is tegen elkaar weg te strepen en is achterwege gelaten bij de onderstaande berekeningen. Betreft het parkeren ten behoeve van de vrijstaande woning zal voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen op het eigen woonperceel.

Voor de verkeersgeneratie is gekeken naar het gemiddelde van de normen welke van toepassing zijn bij een ligging in schil centrum matig stedelijk. Voor de parkeerbehoefte is gekeken naar het minimale van de normen welke van toepassing zijn bij een ligging in de bebouwde kom.

Betreffende de beoogde supermarkt kan betreft het aspect verkeer worden aangesloten bij de CROW normen voor een Fullservice supermarkt, bedoeld voor supermarkten met afdelingen voor groente, vlees, kaas ed. (1000 tot 2000 m² bvo) De supermarkt heeft weliswaar slechts een wvo van 996m² maar in dezen is vanwege de beoogde uitstraling van een kleine supermarkt er toch voor gekozen om de normen voor een Fullservice supermarkt als richtinggevende norm aan te houden.

	Norm Nota parkeergetallen	Toekomstige situatie	
		Aantal	Totaal
Koop, etage, midden	1.5 – 2.3 per woning	8 woningen 8 x 1.5 = 12	12 stuks
Full-service-supermarkt	3.9 – 5.9 per 100 m ² BVO	BVO= 996 m² 9.96 x 3.9 = 38,84	39 stuks
Buurt- en dorpscentrum	2.7 – 4.7 per 100 m ² BVO	BVO= 474 m² 4.74 x 2.7 = 12,79	13 stuks
Totaal			64 stuks

*Bruto vloeroppervlak (BVO): het vloeroppervlak tussen de buitenmuren, incl. bijbehorende magazijn en entree.

	CROW norm verkeer	Toekomstige situatie	
		Aantal	Totaal
Koop, appartement, midden	min 6.5 - max 7.3 per woning (gem. 6.9)	8 woningen 8 x 6,9 = 55,2	55
Full-service-supermarkt	76,2 – 117,8 per 100 m ² bvo (gem 97)	BVO= 996 m² 9.96 x 97 = 966,12	966
Buurt- en dorpscentrum	32,8-64,0 per 100 m ² bvo (gem 48,4)	BVO= 474 m² 4.74 x 48.4 = 229,42	229
Totaal			1250

Het plangebied is gelegen in het centrum van Rouveen. De aangegeven parkeerbehoefte zal opgevangen worden op eigen terrein. Met het voorliggende ontwerp is op het (eigen) terrein naast de winkels en appartementen ruimte in te richten voor 66 parkeerplaatsen.

Deze parkeerruimte kan, respectievelijk zal, op de zondagen en kerkelijke feest- en gedenkdagen ruimte bieden voor de kerkgangers van de Hervormde Kerk. Daarmee zal de parkeerdruk in de omgeving en met name langs de Oude Rijksweg op deze dagen fors afnemen. Hetgeen de verkeerveiligheid in de omgeving zal verhogen.

Het plangebied sluit direct aan op de Oude Rijksweg van waaruit het verkeer in noordelijke richting en zuidoostelijke richting verspreid wordt. Daarbij zal een deel van het verkeer in westelijke richting het dorp Rouveen zich verspreiden. De Oude Rijksweg is reeds een brede overzichtelijke weg welke een goede doorstroming heeft. Het verkeer van en naar dit plan zal zich over de gehele dag verspreiden. Daarmee zal de toename van het verkeer met dit plan naar verwachting door het bestaande wegennet kunnen worden opgevangen en zal de bestaande verkeersafwikkeling niet onevenredig worden belemmerd.

Het parkeerterrein zal voor bezoekers en bewoners van de appartementen ingericht worden door middel van een eenrichtingsverkeer route. Voor het (vracht)verkeer voor de supermarkt zal een afzonderlijke in/uitweg worden aangelegd. Deze kruist de parkeerplaatsen wat bij de nadere uitwerking van het logistiekplan door de retailer aandacht vereist. Op de bijgevoegde tekeningen is voornoemde weergegeven. In het kader van de nadere uitwerking zal door de exploitant van de supermarkt een logistiek plan worden opgesteld.

Tevens zal met de nieuwe parkeerruimte de bestaande parkeerdruk langs de Oude Rijksweg op de zondag afnemen, omdat men gebruik kan maken van de aan te leggen parkeerplaats. Daarmee zal tevens de verkeersveiligheid op de zondagen worden verbeterd.

Onderzoek

Ondanks voornoemde zal voor dit plan in het kader van de volgende ruimtelijke procedure een verkeersonderzoek worden uitgevoerd. Deze uitkomsten zullen daarbij tevens als basis dienen voor de bouwbesluittoets van de omgevingsvergunning bouwen.

Water

Met dit plan zal sprake zijn van een toename van verhard oppervlak. De berekende toename van het bebouwd oppervlak bedraagt 1.935m².

De bestrating zal waar mogelijk uitgevoerd worden in half verharding, zoals de verdiept aan te leggen parkeervakken. Deze toename zal worden gecompenseerd met een waterberging doormiddel van waterbuffering in de bestrating (parkeervakken) en eventueel een aan te leggen wadi. Het (afstromende) hemelwater van de bebouwing en verharding zal worden afgevoerd naar de voornoemde waterberging. Voor het vuilwater zal de nieuwe bebouwing worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Met de ruimtelijke procedure zal uitvoering worden gegeven aan de digitale watertoets.

Volgens de risicokaart Nederland is voor het plangebied een kleine kans op overstroming. Daarbij is sprake van een beschermd gebied, waarbij geen maximale waterdiepte is aangegeven. Volgens de risicokaart is de maximale stroomsnelheid bij een mogelijke overstroming minder relevant. Bij een mogelijke overstroming zal er sprake zijn van wateroverlast van beperkte aard.

Milieuzonering

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009) (hierna VNG publicatie). Het plangebied kan daarbij beschouwd worden als een gemengd gebied (een gebied met (lint)bebouwing met overwegend agrarische functies en andere bedrijvigheid) en er kan een met een afstandsstap verkleinde richtafstand worden aangehouden.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functies in dit plan al dan niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. Met dit voornemen zijn winkels en appartementen en een vrijstaande woning beoogd. De functie wonen betreft geen bedrijfsactiviteit, daarom is er geen sprake van een milieubelastende activiteit met externe werking. De beoogde winkels zijn wel een bedrijfsmatige activiteit en dienen als een milieubelastende activiteit met externe werking te worden beoordeeld.

Het plangebied omvat nu de agrarische bedrijfsbestemming Oude Rijksweg 457 in Rouveen. Het bedrijf heeft op deze locatie een milieuvergunning voor een melkveebedrijf voor het houden van 20 stuks melk- en kalfkoeien, 20 stuks jongvee tot 2 jaar en 12 vleesstieren van 8 tot 24 maanden. Met de voorgenomen ontwikkeling zal deze bestemming komen te vervallen, waardoor de milieubelasting op de omgeving zal afnemen.

'Supermarkten, warenhuizen' (sbi-2008 471) zijn in de VNG publicatie aangeduid als categorie 1. De overige winkelruimten kunnen worden geschaard onder 'detailhandel voor zover n.e.g.' (sbi-2008 47A) tevens aangeduid als categorie 1. Voor activiteiten aangeduid als categorie 1 is een (verkleinde) richtafstand van 0 meter van toepassing. Daaraan wordt met dit plan voldaan. Tevens zal vanwege het vervallen van de agrarische bedrijfsbestemming de belasting op de omgeving afnemen en het woon- en leefklimaat verhogen.

Interne werking

Naast de externe werking moet de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: past de nieuwe functie in de omgeving? In het plangebied wordt een nieuwe hindergevoelige functie (woningen) mogelijk gemaakt. Nieuwe appartementen en vrijstaande woning, kunnen een beperking vormen voor aanwezige percelen met een bedrijfsbestemming in de omgeving.

In de nabije omgeving (straal 100 meter) van het plangebied zijn een aantal bedrijfsbestemmingen gelegen. Hieronder worden de betreffende bedrijfsbestemmingen behandeld. In de bijlage is een overzicht van de omliggende bedrijfsbestemmingen met daarbij de (richt)afstanden vermeld.

Verder zijn binnen 100 meter vanaf het plangebied twee bestemmingsvlakken 'Bedrijf – openbaar nut' gelegen. Plaatselijk bekend als Scholenweg 1 en 1b en gelegen op een afstand van ca. 74 respectievelijk 81 meter van het plangebied. De beide percelen zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen. In dezen zijn de percelen buiten beschouwing gelaten.

Uit het overzicht van bijlage 5 blijkt dat betreffende de volgende percelen niet voldaan wordt aan de (verkleinde) richtafstand:

- Oude Rijksweg 449-451 (Bedrijf)

Bedrijf

Het perceel Oude Rijksweg 449-451 heeft een bestemming 'bedrijf'. Op deze gronden zijn planologisch bestaande bedrijven alsmede bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij dat bestemmingsplan behorende staat van bedrijven.

Volgens de openbare registers van de kamer van koophandel zijn ter plaatse de bedrijven Handelonderneming B. Crediet en VOF Crediet Handelonderneming Jan Crediet gevestigd. De activiteiten van deze bedrijven omvatten detailhandel via internet in overige non-food Winkels in tweedehands artikelen. Deze activiteiten kunnen tevens worden geschaard onder 'detailhandel voor zover n.e.g.' (sbi-2008 47A) welke is aangeduid als categorie 1. Er dient rekening te worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden, in dezen de vestiging van een categorie 2 bedrijf. Daarom dient tussen de bedrijfsbestemming en de voorgenomen woning een afstand van 10 meter te worden aangehouden.

De met dit plan voorgenomen appartementen en vrijstaande woning, zullen op ten minste 10 meter van het perceel Oude Rijksweg 449-451 gelegen zijn. Binnen deze bestemming zijn er vergunde rechten voor opslag van gevaarlijke stoffen. Dat wordt behandeld in onderstaande onderdeel Externe veiligheid.

Met dit plan wordt de bedrijfsvoering op het perceel Oude Rijksweg 449-451 niet (extra) belemmerd en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Externe veiligheid

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van transportroutes, buisleidingen dan wel inrichtingen welke met gevaarlijke stoffen in de omgeving (straal 500 meter) van het plangebied.

Inrichtingen

Op ca. 470 meter van het plangebied is CZ Rouveen gelegen. Ter plaatse is sprake van aanwezigheid van ammoniak (Categorie D). Aangegeven is dat het plaatsgebonden risico (PR)

generiek is met een risicoafstand (PR 10-6) van 7 meter. Tevens is aangegeven dat er geen sprake is van een overschrijding van het groepsrisico.

Tevens is op het aangrenzende perceel Oude Rijksweg 451 te Rouveen sprake van, een inrichting voor, de opslag van carbid gesitueerd. Deze inrichting is niet vermeld op de risicokaart.

Uiteraard is een voldoende afstand van belang. Op basis van de vergunde rechten is een afstand voorgeschreven vanaf de opslagbunker. Deze afstand geldt voor de woningen en winkels. Deze afstand is in acht genomen in dit plan.

Transportroutes en buisleidingen

In een straal van 500 meter van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van transportroutes (basisnet) en/of buisleidingen.

Bodem

De bodemkwaliteit zal door middel van een onderzoek NEN 5740 en 5707 moeten worden vastgesteld. Onderzoek zal in het kader van de ruimtelijke procedure worden uitgevoerd.

De te slopen agrarische gebouwen bevatten deels asbest dakbeplating. Met de sanering zal bezien moeten worden of daarbij (deels) de gronden om de bebouwing meegenomen moeten worden in de sanering.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

Wegverkeerslawaai

De voorgenomen appartementen en vrijstaande woning, zijn gelegen binnen de zone van de Oude Rijksweg. De gemeentelijke geluidskaart geeft aan dat op de voorzijde van de bestaande boerderij de geluidsbelasting 53 dB bedraagt. Het overige deel van de boerderij heeft een geluidsbelasting van 48 dB en lager. Afbeelding 3 toont een uitsnede van de gemeentelijke geluidskaart.



Afbeelding 5: geluidskartaal omgeving Staphorst (bron: gemeentelijke website)

De beoogde appartementen en woning zijn op grotere afstand van de Oude Rijksweg gelegen als de bestaande woning. De beoogde appartementen en woning zijn gelegen binnen de aangeduide zone van 43 dB en daarmee is het aannemelijk dat aan de wettelijke voorkeurswaarde op de gevel zal worden voldaan.

In het kader van het bouwbesluit zal met de aanvraag omgevingsvergunning een afweging van geluidsaspecten moeten plaatsvinden. Daarmee zal in dezen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een gezonde industrieterrein.

De gemeente Staphorst heeft een eigen geluidbeleid vastgesteld. Dit beleid is voor wat betreft industrielawaai geënt op het gebied 'De Streek'. In het beleid is bepaald dat indien middels een ruimtelijke procedure de realisatie of uitbreiding van een woning of een bedrijf mogelijk wordt gemaakt, specifiek aandacht voor het aspect industrielawaai vereist is. Het mag namelijk niet zo zijn dat de voorgenomen appartementen en vrijstaande woning, een ontoelaatbare hinder van nieuwe of uit te breiden bedrijven zal ondervinden. Anderzijds mogen bestaande bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsuitoefening door voorgenomen appartementen en vrijstaande woning. Ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat geen akoestisch onderzoek naar industrielawaai wordt verlangd als de afstand tussen de woning en het bedrijf groter is dan de helft van de afstand, zoals genoemd in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (dit komt overeen met de afstand tot de 50 dB(A) etmaalwaarde contour voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) of als tussen het bedrijf en de woning al een bestaande woning van derden aanwezig is, die voor het bedrijf akoestisch maatgevend is.

Vliegveld/spoorweg lawaai

Het plangebied is gelegen buiten de zones van een vliegveld dan wel spoorweg.

Onderzoek

Ondanks voornoemde zal voor dit plan in het kader van de volgende ruimtelijke procedure een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Deze uitkomsten zullen daarbij tevens als basis dienen voor de bouwbesluittoets van de omgevingsvergunning bouwen.

Luchtkwaliteit

Betreffende de voorgenomen woning is sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daarbij zal naar verwachting met de voorgenomen winkels geen sprake zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Stikstofdepositie

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 de programmatische aanpak stikstof (PAS) verworpen. Gemeente Staphorst heeft op 10 september 2019, in afwachting van de landelijke richtlijn, besloten om kleinschalige woningbouw in de gemeente tijdelijk mogelijk te maken, dit is middels een proefberekening gedaan. Op basis van deze berekeningen heeft uw college op 5 november 2019 de volgende algemene lijn vastgesteld:

- Woningbouwplannen vergelijkbaar met, of kleiner dan, 10 woningen in de bebouwde kom kunnen zonder AERIUS-berekening in procedure worden gebracht en/of vergund worden.
- Voor overige ontwikkelingen blijft een AERIUS-berekening nodig om de stikstofdepositie in beeld te krijgen.

Vanuit de proefberekeningen werd in deze gevallen geen significant effect verwacht op de meest nabij gelegen Natura-2000 gebieden: Oldematen en Veerslootlanden, Wieden/Weerribben en Zwarte Water-Vecht. Nu ruim twee jaar later is de AERIUS-calculator vanwege nieuwe inzichten, richtlijnen en jurisprudentie in het stikstofdossier al enkele keren geüpdatet. Vandaar dat de proefberekeningen opnieuw zijn uitgevoerd.

Volgens het collegebesluit op 29 Maart 2022 is het advies voor burgemeester en wethouders is als volgt:

1. De algemene lijn voor woningbouwplannen zonder AERIUS-berekening uit 2019 in te trekken;
2. De volgende nieuwe algemene lijn voor woningbouwplannen zonder AERIUS-berekening vast te stellen: Woningbouwplannen vergelijkbaar met, of kleiner dan, 2 woongebouwen (met in totaal maximaal 4 woningen) in de 'bebouwde kom kunnen zonder AERIUS-berekening in procedure worden gebracht en/of vergund worden;
3. Voor overige ontwikkelingen blijft een AERIUS-berekening nodig om de stikstofdepositie in beeld te krijgen.

Conclusie

Allereerst het begrip bebouwde kom. Hiermee wordt bedoeld alle locaties bedoeld gelegen in bestemmingsplannen De Streek, Staphorst Dorp – Rouveen 2016 en Oud-IJhorst, IJhorst, en Punthorst. Voorliggend plan voorziet in een dergelijke grote ontwikkeling dat een AERIUS berekening nodig is daarom is er een AERIUS berekening opgesteld.

Monumenten

Het rijksmonument (34407) omvat een "Boerderij van het Staphorstse type". Er zijn geen specifieke details beschreven. Door de jaren heen is de oorspronkelijke boerderij gewijzigd door verbouwingen, uitbreidingen en dergelijke. Aan de noordzijde is een aanbouw gerealiseerd waarmee de oorspronkelijke zijgevel verloren is gegaan. Intern is enkel het voorhuis nog redelijk authentiek. Het achterhuis is behalve de gebinten aangepast ten behoeve van de hedendaagse (agrarische) bedrijfsvoering. Daarmee is door de loop der jaren de monumentale waarde van de boerderij als geheel verloren gegaan. Dit is verwoord in het bouwhistorisch onderzoek en planbeschrijving.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen het beschermde karakteristieke bebouwingslint van de Oude Rijksweg (De Streek). Het lint is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

In de nabijheid van het perceel staan meerdere gebouwen met een karakteristieke en/of monumentale status. Door invulling van de open plek alsmede het agrarische bedrijfsperceel, mag geen onevenredige inbreuk worden gemaakt op deze objecten. Hetgeen in de eerste plaats betekent dat er vanuit de Oude Rijksweg zicht op deze monumentale panden in stand dient te worden gehouden. Bij plaatsing van nieuwe bebouwing dient tevens rekening gehouden te worden met de monumentale boerderijen.

Zoals aangegeven zijn meerdere varianten met behoud van het monument besproken en voorgelegd voor advies. De gegeven adviezen zijn overwogen en hebben geresulteerd tot het huidige plan waarbij het monument zal moeten wijken voor de beoogde centrumvoorziening voor Rouveen.

Archeologie

Het plangebied is op de archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart BAAC, feb. 2011, behorende bij het archeologiebeleid van de gemeente Staphorst, aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden met deze verwachting is voorgescreven dat voor ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m² archeologisch onderzoek nodig is. Onderzoek zal in het kader van de ruimtelijke procedure worden uitgevoerd.

Ecologie

De voorgenomen werkzaamheden kunnen van invloed zijn op beschermde flora en/of fauna alsmede een effect hebben op Natura2000 gebieden. Gezien de ligging in sterk bebouwd gebied alsmede de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse, zal naar verwachting dit geen belemmering vormen voor de uitvoering. In het kader van de ruimtelijke procedure zal natuurwaarden onderzoek worden uitgevoerd.

Besluit Milieu effect rapportage (m.e.r.)

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. De drempelwaarden

worden niet overschreden en daarmee kan volstaan worden met een vorm vrije m.e.r. beoordeling. Deze zal worden uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke procedure.

Bijlage: Schema omliggende bedrijfsbestemmingen (Bedrijven en milieuzonering)

Bestemming - activiteit (sbi-2008)	Richtafstand gemengd gebied (categorie)	Afstand plangebied tot het bestemmingsvlak of bouwvlak*
Bedrijf ➤ Oude Rijksweg 449-451	10 meter (cat. 2)	0 meter
Centrum ➤ Prunuslaan 8-10 ➤ Prunuslaan 4-4a / Scholenland 1 t/m 5a	10 meter (cat. 2)	Ca. 58 meter Ca. 79 meter
Maatschappelijk ➤ Oude Rijksweg 443 ➤ Oude Rijksweg 463 ➤ Oude Rijksweg 460 - Goudenregenstraat 30 ➤ Oude Rijksweg 446a t/m 452 ➤ Korte Kerkweg 2	0 meter (cat. 1)	0 meter 0 meter Ca. 75 meter Ca. 16 meter Ca. 86 meter
Maatschappelijk - begraafplaats ➤ Scholenweg 3 Rouveen	0 meter (cat. 1)	Ca. 86 meter
*afstand gemeten vanaf www.ruimtelijkeplannen.nl . De aangegeven maten zijn afgerond en kunnen beperkte afwijking omvatten ten opzichte van de werkelijkheid. **er is een herziening van het bestemmingsplan in procedure waarbij de agrarische bedrijfsbestemming wordt herzien naar een woonbestemming.		