

Beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, 5^e wijziging'

Oktober 2016



Randvoorwaarden voor woningbouw op open plekken binnen 'De Streek'

*Vastgesteld raad
oktober 2006*

*1^e wijziging
juli 2007*

*2^e wijziging
januari 2008*

*3^e wijziging
december 2008*

*4^e wijziging
maart 2014*

*5^e wijziging
oktober 2016*

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Grenzen van het gebied waarvoor dit beleid geldt	4
1.3	Begripsbepaling	4
1.4	Onderverdeling naar bebouwingstypen	4
2.	Behoud en ontwikkeling van de karakteristieke bebouwingsstructuur	4
2.1	Doelstelling van het beleid	4
2.2	Aandachtspunten uit de Belvédère-nota	4
3.	Randvoorwaarden bebouwing Oude Rijksweg – Gemeenteweg	5
3.1	Afmetingen van het perceel	5
3.2	De nieuwbouw dient te passen binnen het lint	6
3.2.1	Aanvullende voorwaarden bij bebouwing achter aan de steeg	7
4.	Randvoorwaarden langs dwarswegen	8
4.1	Inleiding	8
4.2	bebouwing is maar beperkt mogelijk	8
4.3	Afmetingen van het perceel	8
4.4	Afstand tot de weg	8
4.5	De nieuwbouw dient te passen binnen het lint	9
5.	Karakteristieke zichtlijnen	9
6.	Algemene randvoorwaarden	9
6.1	Procedure tot invulling open plek	9
6.2	Economische uitvoerbaarheid	9
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
6.4	Aantal te bebouwen locaties beperken tot maximaal 5 per jaar	10
6.5	Leges	10
	Bijlage 1 (zichtlijnen)	
	Bijlage 2 (motivering dwarswegen)	

1. Inleiding:

In de Belvédère nota "Staphorst, een eigen wereld" wordt op bladzijde 67 t/m 71 nader ingegaan op dit onderwerp. Ook wordt hier een eerste aanzet gegeven binnen welke randvoorwaarden hieraan medewerking kan worden verleend.

1.1 Voorgeschiedenis

Voorstel aan de raad (31 mei 2005):

Behoud en ontwikkeling van de karakteristieke bebouwingsstructuur

- a. Het onder strikte voorwaarden mogelijk maken van nieuwbouw op de Streek; op bestaande open plekken, op vrijkomende plekken en op locaties achter aan de stegen.
- b. Er mogen binnen het beschermd dorpsgezicht geen nieuwbouw-appartementen verrijzen.

Raadsbesluit van 31 mei 2005:

Het zuidwestelijke gebied van de Oude Rijksweg gelegen vanaf de Stadsweg tot aan de Lichtmis is gezien het open karakter niet geschikt om voor bebouwing in aanmerking te komen.

Voor de overige gebieden binnen de bebouwde kom zullen randvoorwaarden opgesteld worden. Hierbij dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de volgende punten:

- a. Afstand tot de bestaande woningen;
- b. Recht van overpad;
- c. Onttrekking van zichtlijnen op de monumentale boerderijen;
- d. De gevolgen voor bestaande (agrarische) bedrijven;
- e. De gevolgen voor de omliggende woonbebouwing;
- f. De gevolgen van extra woningen voor de verkeersintensiteit van de stegen;
- g. Maatvoorschriften, bouwvolume bij "korrelgrootte" bestaande bebouwing;
- h. De grootte van de kavel moet aansluiten bij het ruimtelijke karakter van de streek.

Coalitieakkoord 2006-2010

In het coalitieakkoord wordt onder punt 64 het raadsbesluit van 31 mei 2005 bevestigd.

'Volgens het raadsbesluit over de Nota Belvédère wordt het onder strikte voorwaarden mogelijk om nieuwbouw te plegen op de Streek (met uitzondering van het zuidwestelijk gebied van de Oude Rijksweg gelegen vanaf de Stadsweg tot aan de Lichtmis. Gezien het open karakter is dit gedeelte niet geschikt om voor nieuwe bebouwing in aanmerking te komen: op bestaande open plekken, op vrijkomende plekken en op locaties achter aan de stegen. Voor het overige gebied binnen de bebouwde kom komt het college binnen een jaar met een voorstel voor de randvoorwaarden, waarbij aandacht wordt besteed aan':

- a. Afstand tot de bestaande woningen;
- b. Recht van overpad;
- c. Onttrekking van zichtlijnen op de monumentale boerderijen;
- d. De gevolgen voor bestaande (agrarische) bedrijven;
- e. De gevolgen voor de omliggende woonbebouwing;
- f. De gevolgen van extra woningen voor de verkeersintensiteit van de stegen;
- g. Maatvoorschriften, bouwvolume bij "korrelgrootte" bestaande bebouwing;
- h. De grootte van de kavel moet aansluiten bij het ruimtelijke karakter van de streek.

Coalitieakkoord 2010-2014

In het coalitieakkoord van 2010-2014 wordt niet expliciet op het open plekken beleid ingegaan. Wel wordt aangegeven dat er naast de woningbouw op 'De Slagen' gekeken dient te worden naar andere woningbouwlocaties. Het 'Open plekken beleid' voorziet in alternatieve locaties voor woningbouw, specifiek binnen het beschermde dorpsgezicht.

Evaluatie 2012-2013

In september 2012 is door de raad besloten om alle nieuwe verzoeken in het kader van het open plekken beleid aan te houden. Reden hiervoor was dat er een evaluatie van het open plekken beleid diende plaats te vinden. De resultaten van de evaluatie zijn neergelegd in de notitie 'Evaluatie open plekken beleid gemeente Staphorst' (Abe Veenstra). In deze notitie zijn ook concrete voorstellen

gedaan voor een beleidswijziging van het open plekken beleid. In de raadsvergadering van 9 juli 2013 is deze evaluatie behandeld. De algehele conclusie was dat het open plekken beleid zoals het er lag en gehanteerd werd, in grote lijnen voldeed en dus ook nog steeds voldoet. Een (te) drastische koerswijziging bleek niet wenselijk. Wel werden er nog een aantal punten in de evaluatie gemist:

1. het aspect leefbaarheid, met name wat betreft de drukte op de steeg door woningbouw op een open plek;
2. hoe om te gaan met het realiseren van bebouwing aan de dwarswegen;
3. het hergebruik van de bestaande woningen binnen het beschermd dorpsgezicht;
4. wat zijn de gemeentelijke kosten voor het voeren van de procedure om tot invulling van een open plek te komen;
5. welke plannen liggen er nog vanaf het tijdstip van aanhouding van het open plekken beleid;
6. in welke gevallen is er sprake van projectontwikkeling (geweest);
7. een gewenste evaluatie van het "saneringsbeleid".

In het college advies met betrekking tot deze 4^e wijziging van het open plekken beleid aan college en raad is op deze aspecten verder ingegaan. Bepaalde aspecten horen namelijk niet thuis in deze beleidsnotitie. Een aantal andere aspecten zijn daarentegen wel verwerkt in de beleidsnotitie omdat deze notitie daarvoor de aangewezen plek is.

Raadsbesluit maart 2014

Na een opiniërende behandeling in de gemeenteraad van 4 maart 2014 heeft de raad op 11 maart 2014 definitief het open plekken beleid (4^e wijziging) vastgesteld zoals deze nu voorligt. De raad heeft daarbij een aantal amendementen aangebracht ten opzichte van de collegevoorstellen:

- alsnog bebouwing toe te staan langs de volgende dwarswegen: Kruumteweg, Geerligsweg en Oosterweg;
- van aanvragers geen kwaliteitsplan te vragen maar een inrichtingsplan;
- er een concretisering ten aanzien van het recht van overpad wordt opgenomen;
- de minimale breedte van een steeg is bepaald op 3,25 meter.

Verder is de Van der Walstraat uit de notitie gehaald als zijnde een dwarsweg. Tevens is de minimale oppervlakte maat voor te splitsen boerderijen vergroot van 600 m² naar 700 m². Maten voor achtertuinen zijn gelijk gebleven aan het voormalige beleid.

1.2 Grenzen van het gebied waarvoor dit beleid geldt:

Het Belvédère-gebied Staphorst komt globaal overeen met de grenzen van het bestemmingsplan 'De Streek' zoals vastgesteld op 11 juni 2013. Wel moet er de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht' gelden. Grofweg is dit vanaf het bebouwde kombord Rouveen nabij de Lichtmis tot aan Baldersmaatweg, minus de bij de vaststelling van de nota Belvédère aangegeven gebieden. De plaats van de bebouwde komborden is dus niet bepalend.

1.3 Begripsbepaling

Open plek: Locatie vrij van bebouwing c.q. bebouwingsmogelijkheden en daaraan gelijk te stellen locaties. Op deze locatie mag maximaal 1 (dubbele) woning per aanvraag worden gebouwd.

1.4 Onderverdeling naar bebouwingstypen

De bebouwing aan 'De Streek' is onder te verdelen in twee bebouwingstypen.

Langs de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg bestaat de bebouwing voornamelijk uit de typisch Staphorster boerderij. Dit is een langgerekt bouwwerk waarbij het woonhuis, de deel/stal en hooiopslag in elkaars verlengde liggen.

Langs de dwarswegen bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande woningen die vooral na 1950 zijn opgericht.

Bij het uitwerken van de randvoorwaarden is het dan ook zinvol om de volgende onderverdeling te maken:

- Oude Rijksweg / Gemeenteweg: bebouwing met Staphorster boerderij waarbij aan bebouwing achter aan de steeg extra voorwaarden moeten worden gesteld om de leefbaarheid van de voorliggende percelen te kunnen waarborgen.
- Dwarswegen: bebouwing met Staphorster boerderij is mogelijk waarbij extra voorwaarden worden gesteld in vergelijking met open plekken langs Oude Rijksweg/Gemeenteweg.

2. Behoud en ontwikkeling van de karakteristieke bebouwingsstructuur

2.1 Doelstelling van het beleid

De doelstelling van deze beleidsnota is duidelijkheid te geven welke open plekken en locaties achter aan de stegen in aanmerking komen voor bebouwing. Daarnaast wordt duidelijkheid gegeven met betrekking tot het bebouwen van open plekken aan dwarswegen. Uitgangspunt in alle gevallen is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Voor locaties binnen beschermd dorpsgezicht die niet vrij zijn van bebouwing is de beleidsnotitie 'Saneringslocaties' van toepassing.

2.2 Aandachtspunten uit de Belvédère-nota

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen kan zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking van deze kwaliteit betekenen.

Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van nieuwe woningen, het bouwen van nieuwe panden. Daarmee is niet iedere onbebouwde, "open" locatie automatisch een "bouwlocatie". De nieuwbouw dient zich nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble.

Hierbij gelden de volgende spelregels:

- **Maat van de ruimte:**
Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot bestaande woningen kan worden genomen. Hierdoor komt slechts een beperkt aantal plekken voor bebouwing in aanmerking.
- **Einde van de steeg:**
In bepaalde situaties is het denkbaar dat het lint wordt verbreed door achter het laatste pand in een steeg een nieuw pand te bouwen. Met name plekken waar de bebouwing wat extensiever is dan gemiddeld (zuidelijker deel) lenen zich hiervoor. Hiermee wordt als ware het proces van het bouwen achter de laatste boerderij, waardoor het huidige kenmerkende beeld is ontstaan, opnieuw (en met mate) geactiveerd.
- **Passend binnen het lint:**
De nieuwbouw dient qua positionering op de kavel, hoofdvorm (lengte-breedte, inhoud), nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij. Binnen deze contouren kan een gebouw worden ontwikkeld dat zich qua maat en schaal voegt naar de stedenbouwkundige structuur van het lint zonder dat er een exacte kopie van de Staphorster boerderij hoeft te worden gebouwd. Binnen de randvoorwaarden is er ruimte voor een eigentijdse vormgeving. Bij de architectonische vertaling van de randvoorwaarden is het van belang dat de nieuwe woning niet onnodig contrasteert met de historische omgeving. Dit betekent dat terughoudendheid geboden is ten aanzien van materialisering en vormgeving.

- Geleidelijke groei:
Staphorst en Rouveen zijn geleidelijk gegroeid. Af en toe werd er weer een boerderij aan de streek toegevoegd. Deze geleidelijke groei, waarbij iedere boerderij zijn eigenaardigheden kent, is bepalend voor het beeld van de streek. Dat betekent dat, als in of achter het lint wordt bijgebouwd, dit altijd als een geleidelijke en individuele ontwikkeling moet worden gezien.

3. Randvoorwaarden bebouwing Oude Rijksweg - Gemeenteweg

De beleidsnota Belvédère schrijft voor dat het bebouwen van "open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter aan de stegen" moet plaats vinden door een woningtype dat is gebaseerd op de Staphorster boerderij.

3.1 Afmetingen van het perceel:

Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen. De volgende maten zijn van belang:

- *De boerderij op de kavel:*
De Staphorster boerderij kent qua maat de karakteristiek dat de lengte van het gebouw ten minste tweemaal de breedte bedraagt. Dit geeft de volgende minimale eisen aan het te bouwen pand:
 - De breedte van het pand bedraagt tussen 8 en 15 meter; de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte. Bij een breedte van 8 meter is de lengte dus minimaal 16 meter, bij een breedte van 15 meter is de lengte dus minimaal 30 meter. Indien het gaat om een pand voor dubbele bewoning dan zal de lengte van de bebouwing over het algemeen toenemen.
 - Als voortuin dient een diepte te worden gehanteerd van minimaal 5 meter en een achtertuin/erf met een diepte van minimaal 10 meter.
- *De breedte van de kavel:*
Het hoofdgebouw dient minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden opgericht. Aan de andere zijde van het perceel, waar de steeg is gelegen, dient de minimale afstand van alle bebouwing tot de perceelsgrens 6 meter te bedragen (dat is inclusief de breedte van de steeg). Bij een gevelbreedte van 8 meter geeft dit dus een totaal benodigde minimale kavelbreedtemaat van 17 meter (inclusief de breedte van de steeg), bij een gevelbreedte van 15 meter gaat het om een minimale kavelbreedte van 24 meter.

De minimale breedte van de kavel wordt dus gesteld op 17 meter, de minimale diepte op 31 meter. Op basis van deze maten dient een kavel een minimum oppervlak van (afgerond) 600 m² te hebben. Indien de aanvraag echter betrekking heeft op een dubbele boerderij moet de minimale kaveloppervlakte 700 m² zijn.

3.2 De nieuwbouw dient te passen binnen het lint:

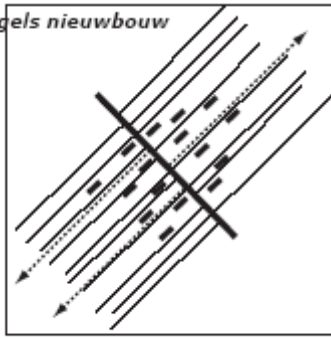
De nieuw te bouwen panden dienen qua positionering op de kavel, hoofdvorm, nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij.

Daarnaast dient de nieuw te realiseren woning aan te sluiten bij de bestaande bebouwingscontour.

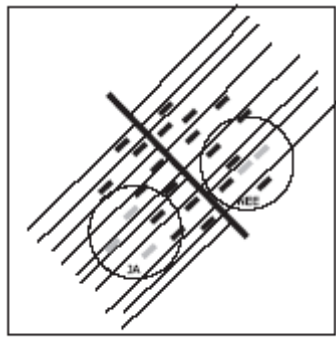
Voorwaarden voor nieuwbouw:

- Positionering van de nieuwbouw: zichtlijnen naar achterliggende monumentale boerderijen en het landelijke gebied dienen gehandhaafd te blijven;
- Bebouwing schuin achter elkaar plaatsen; hierdoor blijft de zichtbaarheid van de verschillende rijen gewaarborgd;
- Nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur;
- De situering van de te realiseren bebouwing mag geen onevenredige inbreuk maken op voorliggende en omliggende monumentale en/of karakteristieke bebouwing.

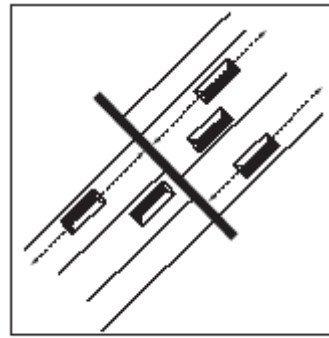
Spelregels nieuwbouw



Positionering;
zichten naar achteren vrijwaren

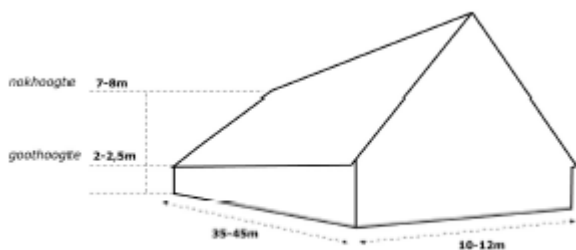


Bebouwing schuin achterelkaar geplaatst;
zichtbaarheid van de verschillende rijen



Nokrichting in verlengde van kavelstructuur

- Gevelbreedte tussen de 8 tot 15 meter, voorkeur gaat uit naar een gevelbreedte tussen de 10 en de 12 meter;
- Gevellengte minimaal twee maal de gevelbreedte;
- Goothoogte tussen 2,00 en de 2,50 meter. Bij de (baander)deuren kan plaatselijk een hogere goothoogte worden gehanteerd; vanuit cultuurhistorisch oogpunt gaat de voorkeur uit naar een goothoogte van circa 2,10 meter.;
- Nokhoogte tussen de 7 en 8 meter;



Maatvoorschriften;
bouwwolume passend bij 'korrelgrootte' bestaande bebouwing

- Oppervlakte aan bijgebouwen dient te worden afgestemd op de inhoudsmaat van de nieuwbouw, maar bedraagt afhankelijk van de inhoud van het hoofdgebouw, maximaal 200m². Dit is overeenkomstig het op 11 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'De Streek'. De andere regels met betrekking tot bijgebouwen zoals genoemd in de bestemming 'Wonen-1' van het genoemde bestemmingsplan zijn ook leidend.
- Het eventueel te realiseren bijgebouw dient qua vorm en materialisering aan te sluiten bij omliggende bebouwing;
- Verlening van een recht van overpad door eigenaren van de steeg is, voor zover van toepassing, een noodzakelijk voorwaarde om medewerking te verlenen. Hierbij is de op 20 augustus 2013 door het college vastgestelde beleidslijn 'Erfdienstbaarheden bij ruimtelijke ontwikkelingen' leidend. Daarbij wordt als concretisering van deze beleidslijn aangetekend dat recht van overpad moet worden verleend door c.q. de erfdienstbaarheid moet worden gevestigd op (de gronden van) alle voorliggende en naastgelegen eigenaren van de gemeenschappelijke steeg.
- Eventueel dienen er voorzieningen te worden aangelegd om voldoende bluswater te garanderen.
- Door aanvrager zal een inrichtingsplan ingediend moeten worden. In dit inrichtingsplan wordt aangegeven hoe de bijgebouwen worden verdeeld over de woningen. Ook wordt hierin aangegeven welk gedeelte van het perceel wordt verhard en hoe het parkeren is geregeld.
- Waar nu al meer dan vier boerderijen (hoofdgebouwen) achter elkaar aan de steeg staan, is geen mogelijkheid meer aanwezig om aan deze steeg een open plek in te vullen. Voor de duidelijkheid:

er zijn aan beide kanten van de steeg maximaal 4 boerderijen toegestaan. Het zogenaamde splitsingsbeleid staat hier los van.

- Er mag geen nieuwe steeg worden gecreëerd ten behoeve van het invullen van een open plek. De nieuwe woning moet zich voegen naar de bestaande infrastructuur. Hierbij mag geen gebruik worden gemaakt van een dwarsweg, tenzij het hier bestaande infrastructuur betreft en ook als zodanig is opgenomen in het bestemmingsplan 'De Streek'.
- De open plekken gelegen direct aan de Oude Rijksweg of de Gemeenteweg zijn uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden. Dit geldt ook indien sprake is van een 'royale' voortuin.
- Het zuidwestelijke gebied van de Oude Rijksweg gelegen vanaf de Stadsweg tot aan de Lichtmis komt gezien het open karakter niet in aanmerking voor bebouwing.
- De nieuw te realiseren woning dient aansluitend aan de voorliggende (woon) bebouwing gerealiseerd te worden.
 1. De maximale afstand van de nieuw te realiseren woning tot:
 - voorliggende bebouwing (gebouwen) bedraagt 20 meter;
 2. In afwijking van het bepaalde onder 1 mag met maatwerk afgeweken worden van de maximale afstandsmaat van 20 meter, mits:
 - behoud van de ruimtelijke kwaliteiten, zoals omschreven in Belvedèrenotitie "Staphorst, een eigen wereld";
 - de omgevingsfactoren, zoals naastgelegen cluster van bebouwing het toelaten;
 - initiatiefnemer een erfinrichtingsschets op hoofdlijnen indient;
 - een extra inspanning in de ruimtelijke kwaliteit hiertegenover staat;
 - de afstand tot voorliggende bebouwing maximaal 30 meter is;
 - de bebouwingscontour niet wordt overschreden.
 3. In afwijking van het bepaalde onder 2 mag met maatwerk afgeweken worden van de maximale afstandsmaat van 30 meter, mits:
 - behoud van de ruimtelijke kwaliteiten, zoals omschreven in Belvedèrenotitie 'Staphorst, een eigen wereld';
 - de omgevingsfactoren, zoals naastgelegen cluster van bebouwing het toelaten;
 - initiatiefnemer een erfinrichtingsschets op hoofdlijnen indient;
 - een extra inspanning in de ruimtelijke kwaliteit hiertegenover staat;
 - de bebouwingscontour niet wordt overschreden;
 - gelegen aan een dwarsweg;
 - de open plek aan een monumentaal pand grenst, en de verruimde afstandsmaat vanuit zicht op het monumentale pand een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit betekent.

3.2.1 Aanvullende voorwaarden bij bebouwing achter aan de steeg:

In bepaalde situaties is het denkbaar dat het lint wordt uitgebreid door achter de laatste boerderij nog een nieuwe boerderij te bouwen. Met name plekken waar het lint minder bebouwd is dan gemiddeld lenen zich hiervoor. Hierdoor wordt het kenmerkende beeld, waardoor het lint is ontstaan, opnieuw (en met mate) geactiveerd.

Naast de voorwaarden genoemd onder 3.2 gaat het hier om de volgende extra voorwaarden:

1. Maximaal vier boerderijen (hoofdgebouwen) achter elkaar aan de steeg, om het verkeer in de steeg beheersbaar te houden. Waar nu al meer boerderijen staan, blijft dat uiteraard ongewijzigd;
2. Bij een bouwmogelijkheid aan het eind van de steeg dient de doorkijk naar het achterliggende gebied behouden te blijven;
3. De steeg dient voldoende breed te zijn om de toename van ontsluitingsverkeer te kunnen verwerken. Minimale breedte bedraagt dan ook 3,25 meter conform het Bouwbesluit;
4. Het verlengen van een steeg is, gelet op het realiseren van bebouwing achter aan de steeg mogelijk.

4.1 Inleiding

1. Randvoorwaarden langs dwarswegen

Langs enkele dwarswegen is na 1950 een toename zichtbaar van het aantal burgerwoningen. De nokrichting en de bebouwingsstructuur zijn echter niet geënt op de kavelstructuur, maar gericht op de dwarsweg. Hierdoor dragen deze burgerwoningen niet bij aan de versterking van het beschermd dorpsgezicht. De doelstelling van het open plekken beleid is behoud en versterking van karakteristieke bebouwingsstructuur. De nieuwe burgerwoningen dragen niet bij aan een versterking van deze structuur. Zij dienen slechts een belang in het kader van volkshuisvesting. Wanneer aansluiting wordt gezocht bij de kavelstructuur en de doelstelling van het open plekken beleid, is het mogelijk om bij enkele dwarswegen binnen randvoorwaarden woningbouw te realiseren van het Staphorster boerderijtype.

4.2 *Bebouwing is maar beperkt mogelijk*

Een toename van bebouwing is alleen mogelijk indien:

- de nieuwe bebouwing in zijn geheel binnen het beschermd dorpsgezicht is gelegen;
- de nieuwe bebouwing zich voegt binnen de bestaande bebouwingscontour en aansluit aan de voorliggende en omliggende bebouwing;
- de situering van de te realiseren bebouwing geen onevenredige inbreuk mag maken op voorliggende en omliggende monumentale en/of karakteristieke bebouwing;
- de omliggende bedrijfsactiviteiten (agrarisch of niet-agrarisch) of aanwezige functies (bv. begraafplaats, spoorlijn) dit mogelijk maken;
- wanneer de breedte /capaciteit van de dwarsweg voldoende is om de extra bebouwing te verwerken.

Alleen de onderstaande dwarswegen komen in principe aanmerking voor extra bebouwing. Aanvragen die betrekking hebben op niet genoemde dwarswegen worden geweigerd:

- Munnikeweg (alleen aan zuidzijde);
- Scholenland (alleen aan noordzijde);
- Bisschopsweg (alleen zuidzijde);
- Conradsweg oostzijde (beide zijden);
- Geezenland (alleen aan zuidzijde mits ontsluiting via bestaande steeg);
- Vlakkenweg (beide zijden);
- Geerligslan (alleen aan zuidzijde);
- Geerligsweg (alleen noordzijde, aansluitend op bestaande bebouwing);
- Kruumteweg (alleen zuidzijde, aansluitend op bestaande bebouwing);
- Egbert Vosland (alleen aan zuidzijde);
- Luchiesweg (beide zijden);
- Oosterweg (aan beide zijden aan het einde van de bebouwing).

In bijlage 2 worden alle dwarswegen separaat behandeld met een ruimtelijke motivering.

4.3 *Afmetingen en situering op het perceel*

Gelet op de eis dat de woning van het type Staphorster boerderij moet zijn gelden dezelfde eisen met betrekking tot de afmetingen van het perceel. Hiervoor wordt verder verwezen naar hoofdstuk 3.1 van deze beleidsnotitie. Daarnaast gelden ook de eisen zoals genoemd in hoofdstuk 3.2 van de beleidsnotitie.

4.4 *Afstand tot de weg*

Met betrekking tot de afstand van de weg dient te worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in het kader van de Wet Geluidhinder. Middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat woningbouw mogelijk is. De woning dient in ieder geval minimaal 5 meter vanuit de rand van de openbare weg gerealiseerd te worden.

4.5 *De nieuwbouw dient te passen binnen het lint*

De nieuwbouw dient qua positionering op de kavel, hoofdvorm, nokhoogte, goothoogte en gevelinrichting aan te sluiten bij de omliggende bebouwing.

Voorwaarden voor nieuwbouw:

- Positionering van de nieuwbouw: zichtlijnen naar achteren behouden
- Nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur
- De te realiseren woning dient ontsloten te worden via de dwarsweg (tenzij anders vermeld). Hieruit volgt tevens dat de baanderdeuren aan de zijde van dwarsweg gerealiseerd moeten worden.
- Maatvoering overeenkomstig eisen Staphorster boerderij zoals genoemd in hoofdstuk 3 van deze notitie
- De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen dient afgestemd te worden op de inhoudsmaat van de woning. Dit is overeenkomstig de bestemming 'Wonen-1' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Streek'. In het bestemmingsplan zijn ook de andere regels met betrekking tot de maatvoering van het bijgebouw opgenomen.

2. 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, geïventariseerd. 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 bebouwingmogelijkheden. In de bijlage 1 behorende bij deze notitie zijn de betreffende locaties aangegeven

3. Algemene randvoorwaarden

6.1 Procedure tot invulling open plek

Om tot de invulling van een open plek te komen dient de volgende procedure gevolgd te worden:

- *Indienen principeverzoek*
Schriftelijk verzoek met daarin de vraag om op bepaalde locatie een woning te realiseren in het kader van het open plekken beleid.
- *Beleidslijn erfdiensbaarheid en burgerparticipatie*
Na een positieve principe-uitspraak dient er te worden voldaan aan de beleidslijn erfdiensbaarheden en het gestelde onder 6.3.
- *Indienen conceptaanvraag omgevingsvergunning*
Schetsplan van de te realiseren bebouwing.
- *Indienen verzoek wijzigingsplan*
Een wijziging (dan wel partiële herziening) van het bestemmingsplan maakt de woningbouw in het kader van het open plekken beleid juridisch-planologisch mogelijk. Het college of in voorkomende gevallen de gemeenteraad stelt het wijzigingsplan dan wel het bestemmingsplan vast.
- *Indienen definitieve aanvraag omgevingsvergunning*
Na verlenen van de omgevingsvergunning kan met de bouw worden begonnen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid:

- De locatie dient te worden getoetst op de economische uitvoerbaarheid. De aanvrager kan bij twijfel omtrent de economische uitvoerbaarheid gevraagd worden om via een exploitatieopzet inzichtelijk te maken dat hij het plan kan uitvoeren.
- Tevens dient aanvrager een overeenkomst te ondertekenen dat eventuele planschade voor rekening zal komen van de aanvrager. In deze anterieure overeenkomst zullen ook de kosten voor het aansluiten van de riolering worden opgenomen. Voor elke nieuw te realiseren woning dient een rioolaansluitbijdrage betaald te worden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door het invullen van een open plek is het mogelijk dat de leefbaarheid in de directe omgeving het gedrang komt. Door invulling van een open plek kan ook de druk op de steeg toenemen. Er kan zich een geval voordoen waarbij er nog sprake is van de mogelijkheid om een open plek in te vullen, terwijl er al 7 gesplitste woningen aan de steeg staan. In het kader van de leefbaarheid kan dit tot ongewenste situaties leiden. Het opnemen van een maximum aantal woningen aan een steeg is arbitrair. Sommige stegen lenen zich nu eenmaal voor meer bebouwing dan andere.

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid dient er daarom overleg plaats te vinden met de bewoners van de betreffende steeg waarover het in te vullen perceel ontsloten dient te worden. Hierbij dienen tevens de bewoners in de directe omgeving die niet aan de betreffende steeg wonen, betrokken te worden. De gemeente Staphorst hecht veel waarde aan deze burgerparticipatie en de genoemde bewoners kunnen het meest vertellen over de leefbaarheid. Zij wonen te plekke, kennen de situatie en kunnen ook eventueel ideeën aandragen. Tijdens dit overleg kan ook het recht van overpad behandeld worden overeenkomstig de beleidslijn 'Erfdienstbaarheden bij ruimtelijke ontwikkelingen'. Gelet op het bovenstaande zal daarom na het principebesluit van het college het plan door de aanvrager in een bijeenkomst moeten worden toegelicht. Wanneer uit deze bijeenkomst blijkt dat het plan niet haalbaar is, zal het plan geen doorgang kunnen vinden. Het plan is niet uitvoerbaar. Het staat aanvrager echter vrij om nadien een formele aanvraag in te dienen. Dit verandert echter niets aan de uitvoerbaarheid van het plan.

6.4 Aantal te bebouwen locaties beperken tot maximaal 5 per jaar

Het lint is geleidelijk gegroeid naar haar huidige omvang. Het opvullen van open plekken dient dan ook geleidelijk te gebeuren, om het historische karakter van het beschermd dorpsgezicht te behouden. In dat verband wordt dan ook gesteld dat:

- Het aantal te bebouwen locaties op maximaal 5 per jaar wordt gesteld.
- De aanvragen worden afgehandeld op volgorde van binnenkomst.
- Gelet op de geleidelijke groei van het bebouwingslint mag er binnen twee jaar na formele vergunningverlening voor invulling van een open plek geen nieuwe woning gerealiseerd achter de vergunde (dubbele) woning.

6.5 Behoud van openheid

Binnen het beschermd dorpsgezicht zijn een aantal gebieden gelegen die een hoge mate van bebouwingsdichtheid kennen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het eerste gedeelte van de Oude Rijksweg (vanaf de stovonde) gelegen binnen de bebouwde kom van Staphorst. De open gebieden die hier nog voorkomen zijn juist ruimtelijk gezien van waarde als tegenhanger van deze hoge bebouwingsdichtheid. Het kan onder andere gaan om kleine weilanden met wat hobbyvee, of een fruit/boomgaard. Het volbouwen van ook deze laatste open plekken is niet wenselijk. Met aanvragen die in dit soort gebieden worden ingediend moet dan ook terughoudend worden omgegaan. Niet zelden zijn aan dit soort open plekken nog agrarische bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan "De Streek" toegekend (in tegenstelling tot woonbestemming voor het erf bij een bestaande woning). Het verdient dus aanbeveling om het recent vastgestelde bestemmingsplan "De Streek" te gebruiken bij de beoordeling van aanvragen open plekken.

Het principe van behoud van openheid geldt niet alleen in gebieden met een hoge bebouwingsdichtheid, maar uiteraard ook in gebieden die een grote(re) mate van openheid kennen. Zo is het zuidelijk deel van de Oude Rijksweg (westzijde, ten zuiden van de Stadsweg) reeds uitgesloten van het open plekken beleid. Dit geldt ook voor de zichtlijnen uit paragraaf 5 (en bijlage I). Dit principe komt ook naar voren bij de (ten opzichte van de vorige versie van het open plekken beleid) beperktere opsomming van de dwarswegen waar nog wel bebouwing mogelijk is. Een en ander kan echter ook als algemeen principe voor het gehele beschermde dorpsgezicht worden toegepast.

6.5.1 Relatie met splitsingsbeleid

Het hergebruik van bestaande panden binnen het beschermd dorpsgezicht kan ook wel het "splitsingsbeleid" worden genoemd. Het splitsingsbeleid en het open plekken beleid funge(e)r(d)en tot op heden los van elkaar. Het is bijvoorbeeld niet zo geweest dat aanvragers eerst werden gestimuleerd om een splitsingsverzoek voor een bestaande boerderij in te dienen, om daarmee de invulling van een open plek te voorkomen. Uit het oogpunt van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik (provinciaal beleid) is dit echter wel een serieuze optie. Praktisch lijkt een en ander soms moeilijk haalbaar, als het gaat om verschillende eigenaren van een perceel en een nabij gelegen boerderij. Echter, als dat niet het geval is, kan daar zeker op gestuurd worden. Dit aspect zal dan ook in de beoordeling van aanvragen voor open plekken worden betrokken.

6.6 Leges

Voor het bepalen van de leges is de legesverordening leidend zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag. De leges zullen aan de hand van een begroting zoals genoemd in de betreffende legesverordening worden bepaald.