

## Bijlage II behorende bij beleidsnotitie "Open plekken beleid Staphorst, 4<sup>e</sup> wijziging"

### ***Ruimtelijke motivering dwarswegen***

#### Inleiding en leeswijzer

Dit betreft bijlage II bij de beleidsnotitie open plekken (bijlage I – zichtlijnen - was reeds gekoppeld aan de versie 2008, en maakt ongewijzigd deel uit van de versie 2014).

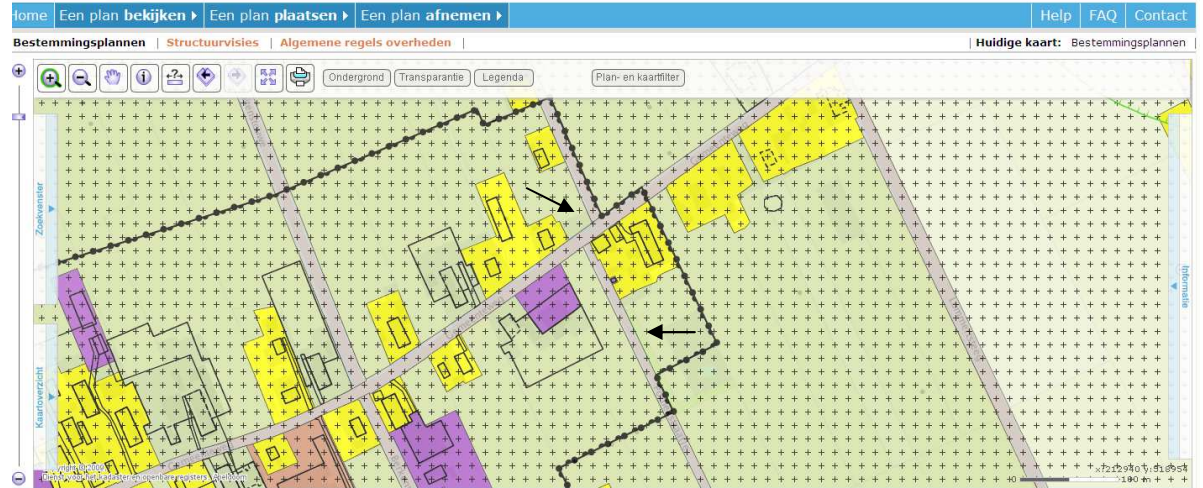
In de 4<sup>e</sup> wijziging open plekken beleid zijn alle dwarswegen tegen het licht gehouden wat betreft de (on)mogelijkheden voor nieuwe bebouwing. Het betreft een ruimtelijke afweging. Het betreft alleen dwarswegen van de Gemeenteweg en Oude Rijksweg die zijn gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht. Onderstaand wordt gestart met de eerste dwarswegen in Staphorst (Portiekstraatje en Baldersmaatweg) en een en ander loopt door tot de Oostermenneweg te Rouveen.

Per dwarsweg(en) wordt het volgende aangegeven:

1. de conclusie per dwarsweg(en) in de aanhef;
2. de luchtfoto (met aanpijling van de desbetreffende weg – **de pijl duidt dus *niet* op een potentiële locatie open plek**);
3. dwarswegen lopen over het algemeen door naar het buitengebied, daarom is telkens een uitsnede van het bestemmingsplan "De Streek" opgenomen met de buitenste grenzen van het beschermd dorpsgezicht (getekend als een zwarte bolletjes lijn); de uitsnede is inclusief aanpijling van de desbetreffende weg – **de pijl duidt dus *niet* op een potentiële locatie open plek**;
4. de ruimtelijke afweging.

### **Portiekstraatje en Baldersmaatweg: geen bebouwing toegestaan**



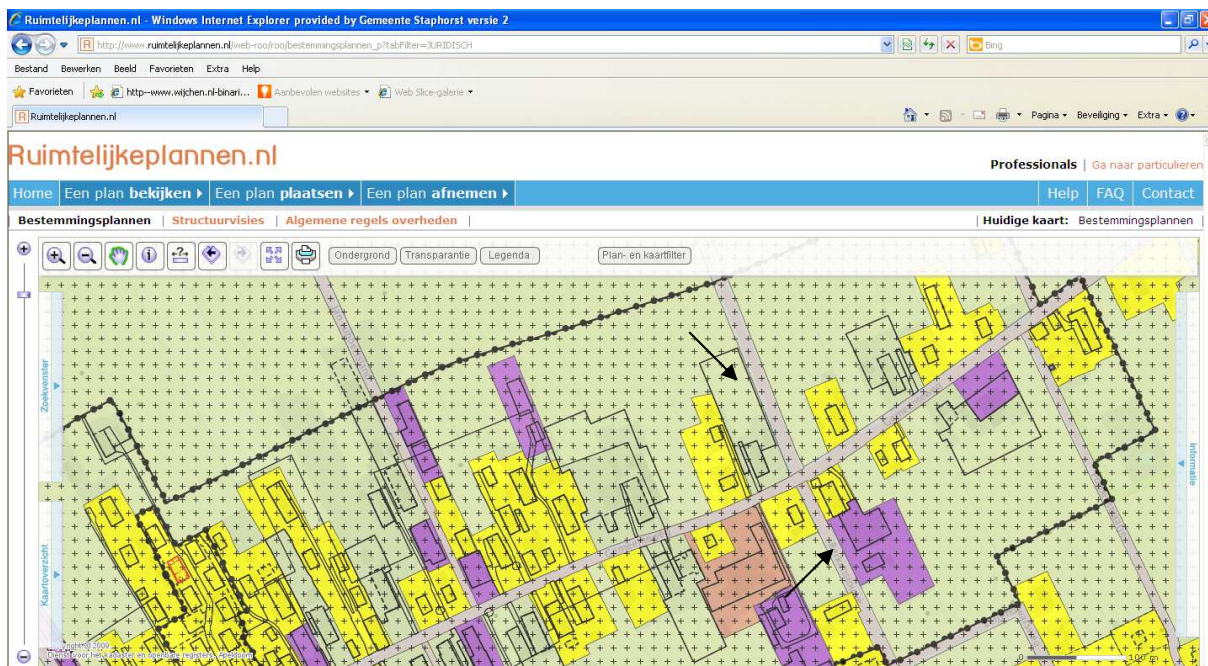
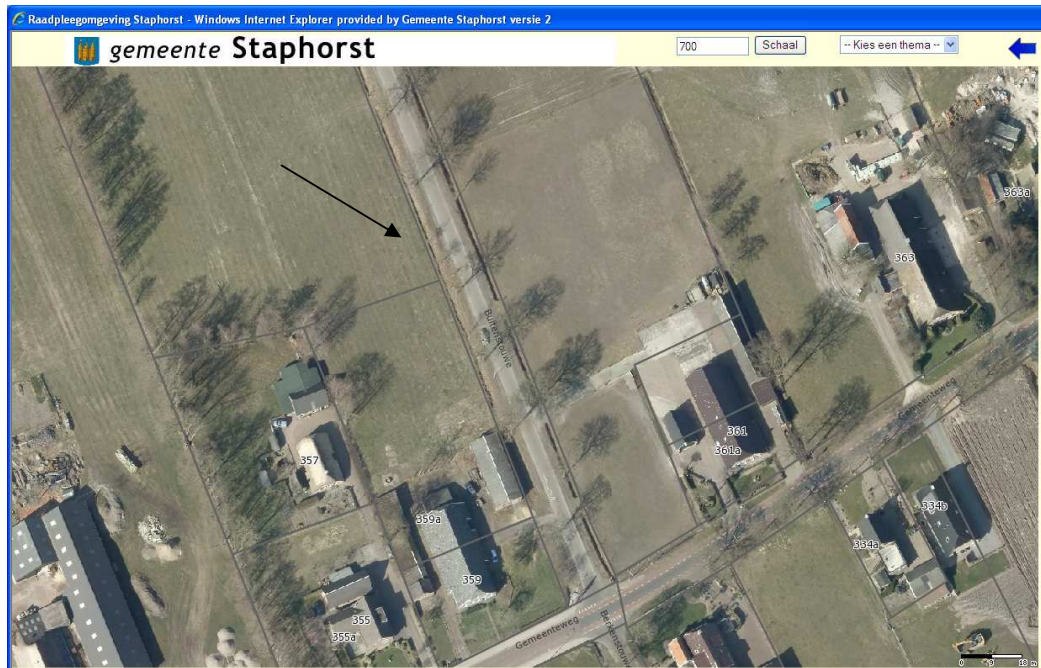


Eerste dwarswegen grenzend aan het buitengebied. Als overgang naar het buitengebied toe geen extra bebouwing toegestaan. In dit gedeelte van de streek staan er tevens geen panden achter elkaar. Specifiek Baldersmaatweg: geen bebouwing toegestaan, grenzend aan Gemeenteweg, vóór het eerste pand (= algemeen uitgangspunt open plekken beleid).

**Berkenstouwe en Buitenstouwe: geen bebouwing toegestaan**







Berkenstouwe biedt in beginsel ruimte voor een open plek. Echter, de directe ligging naast een school maakt dat op deze plek behoud van openheid als wenselijk wordt gezien. Verder ligt er een bedrijf op korte afstand (loonbedrijf) waardoor naar verwachting geen goed en leefklimaat ter plekke valt te garanderen. Buitenstouwe liggen nog rechten voor agrarische bebouwing (zie bouwblok). Verder gewenste openheid naar buitengebied behouden.



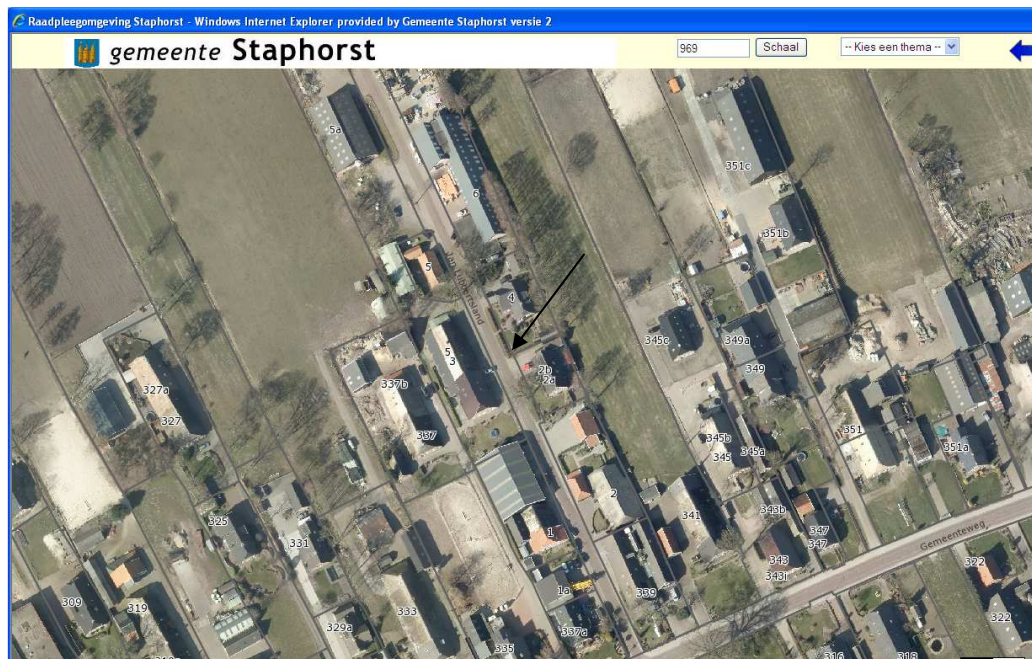
## **Oosterweg: aan beide zijden bebouwing toegestaan**



Aan beide zijden aan het eind van de bebouwing is 1 boerderij mogelijk.



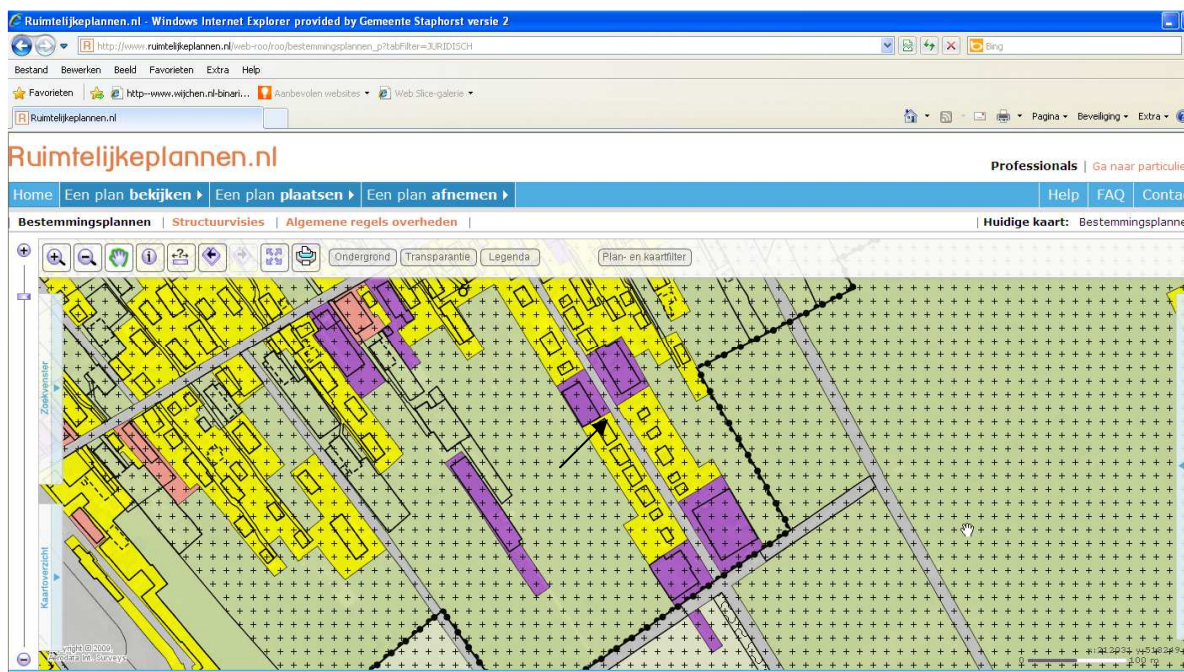
## **J. Lubbertsland: geen bebouwing toegestaan**



J. Lubbertsland heeft reeds een hoge bebouwingsconcentratie. Hier geen extra bebouwing toegestaan.



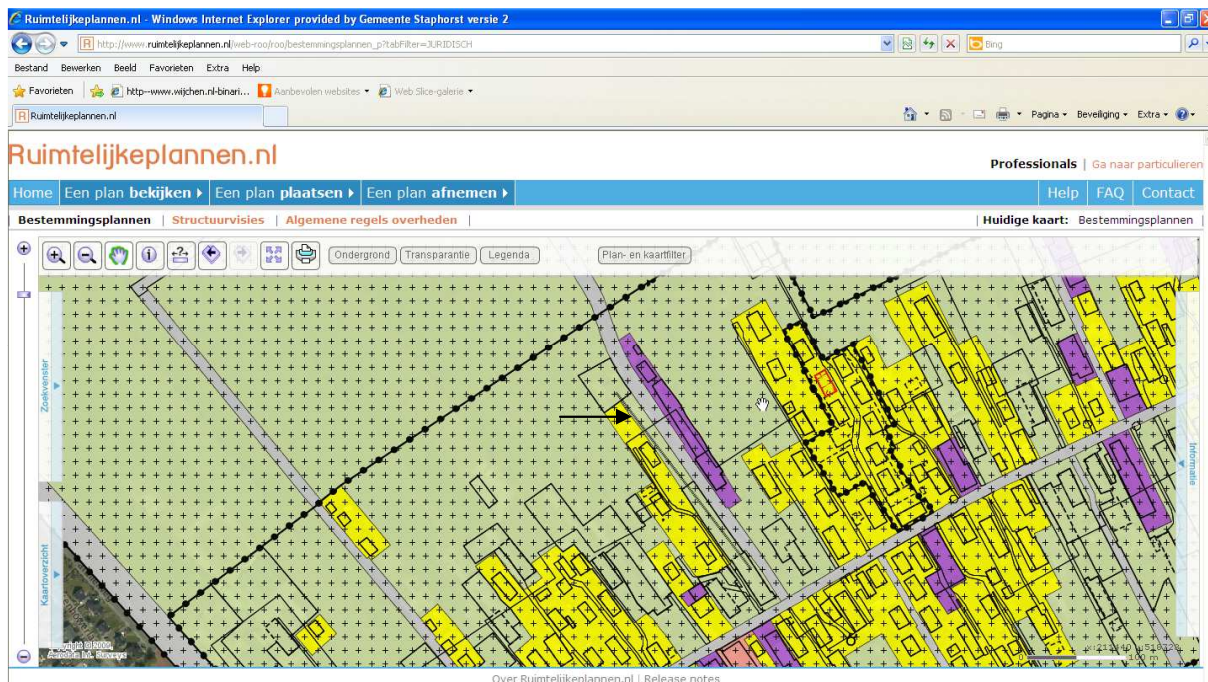
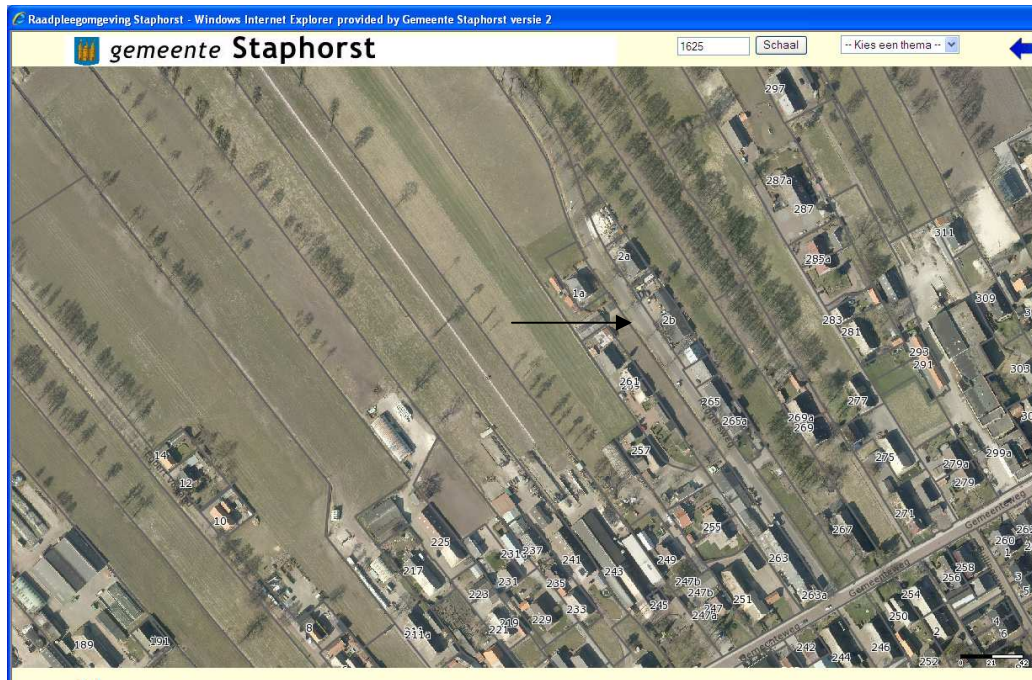
## **Bullingerweg: geen bebouwing toegestaan.**



Bullingerweg kent reeds een hoge bebouwingsconcentratie. Geen extra bebouwing toegestaan.



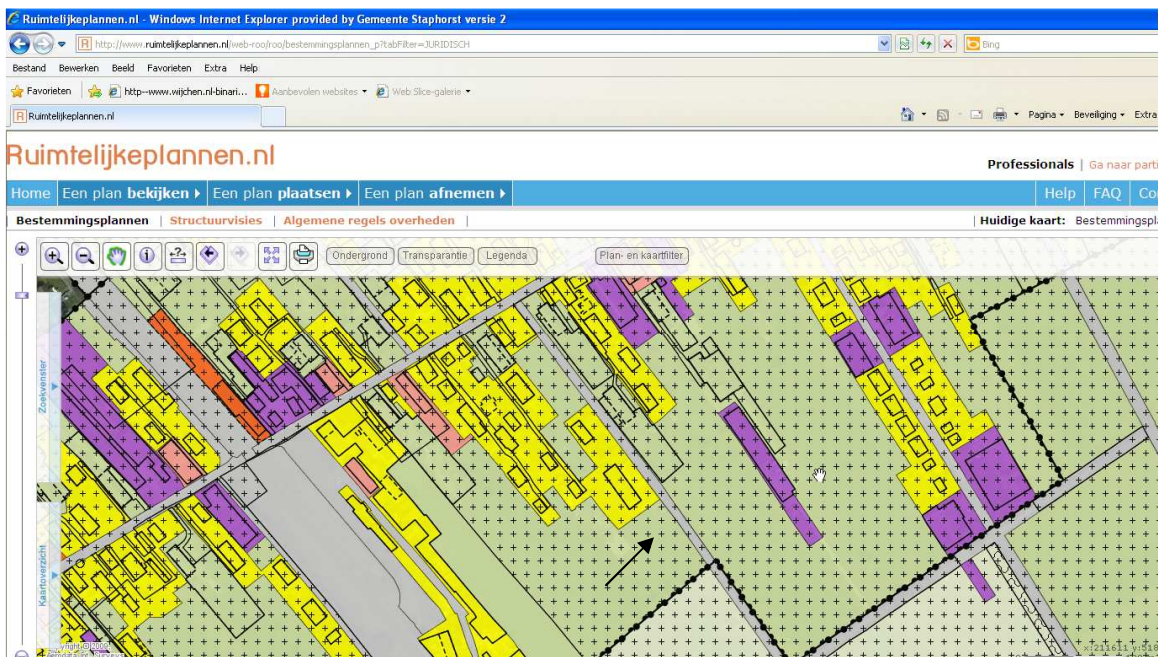
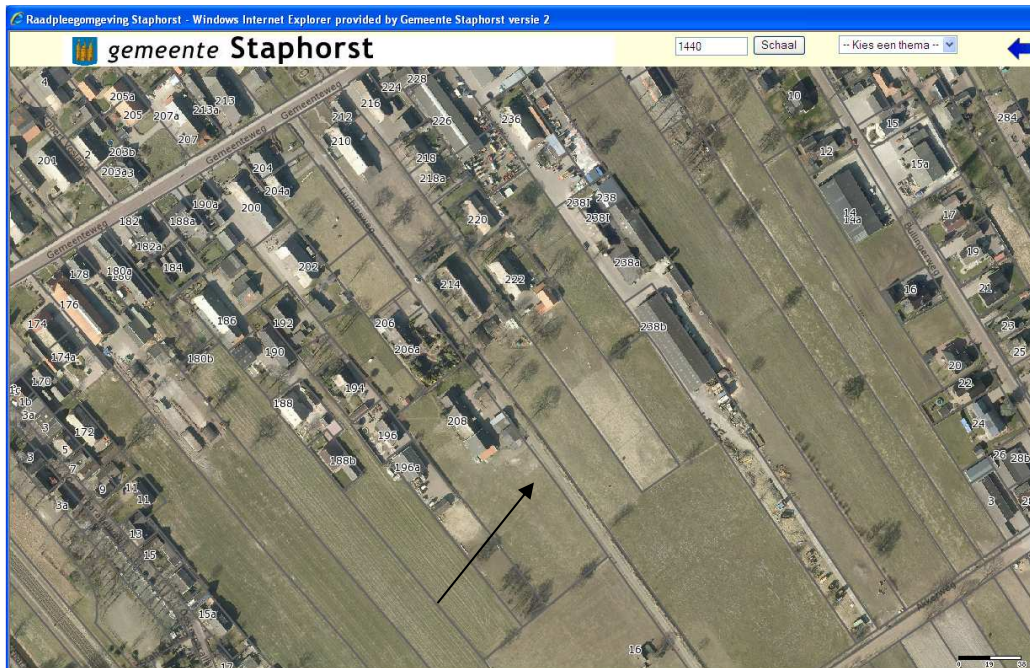
**Reggersweg: geen bebouwing toegestaan.**



Reggersweg kent reeds een hoge bebouwingsconcentratie. Geen extra bebouwing toegestaan.



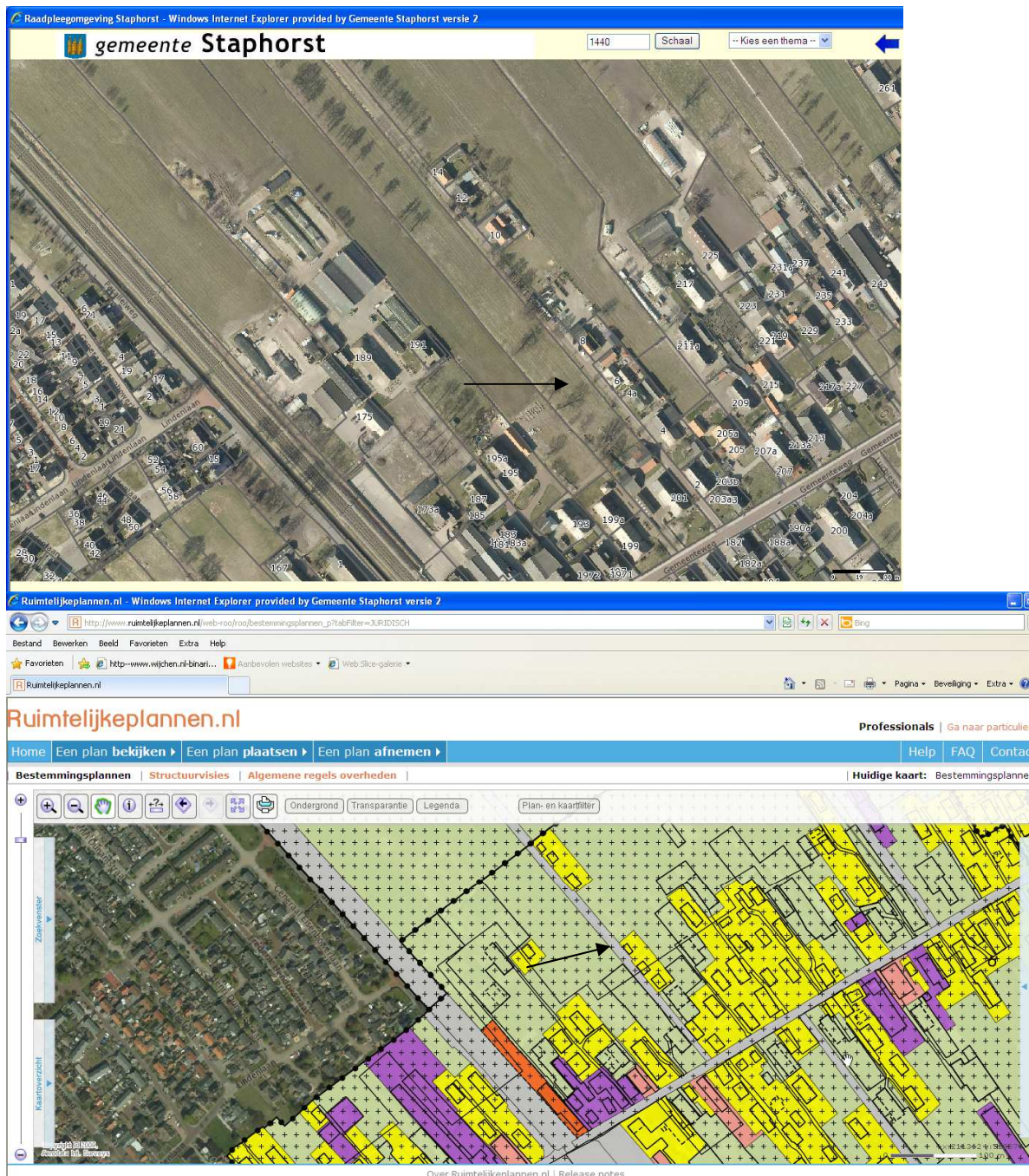
## ***Luchiesweg: aan beide zijden beperkte ruimte voor extra bebouwing***



De Luchiesweg kent een lage bebouwingsconcentratie en kent daarom de mogelijkheid tot uitbreiding voor maximaal 1 bouwmassa per zijde. Voor dit gebied, met name de zuidzijde van de Luchiesweg, is het wenselijk een zekere openheid aan te houden, omdat aan de andere zijde van de Akkerweg (waar de Luchiesweg op uit komt) het nieuwe bedrijventerrein "Oosterparallelweg" wordt gerealiseerd. Zo wordt teveel verdichting tussen het beschermd dorpsgezicht en het bedrijventerrein voorkomen, en wordt een groene buffer gehandhaafd.



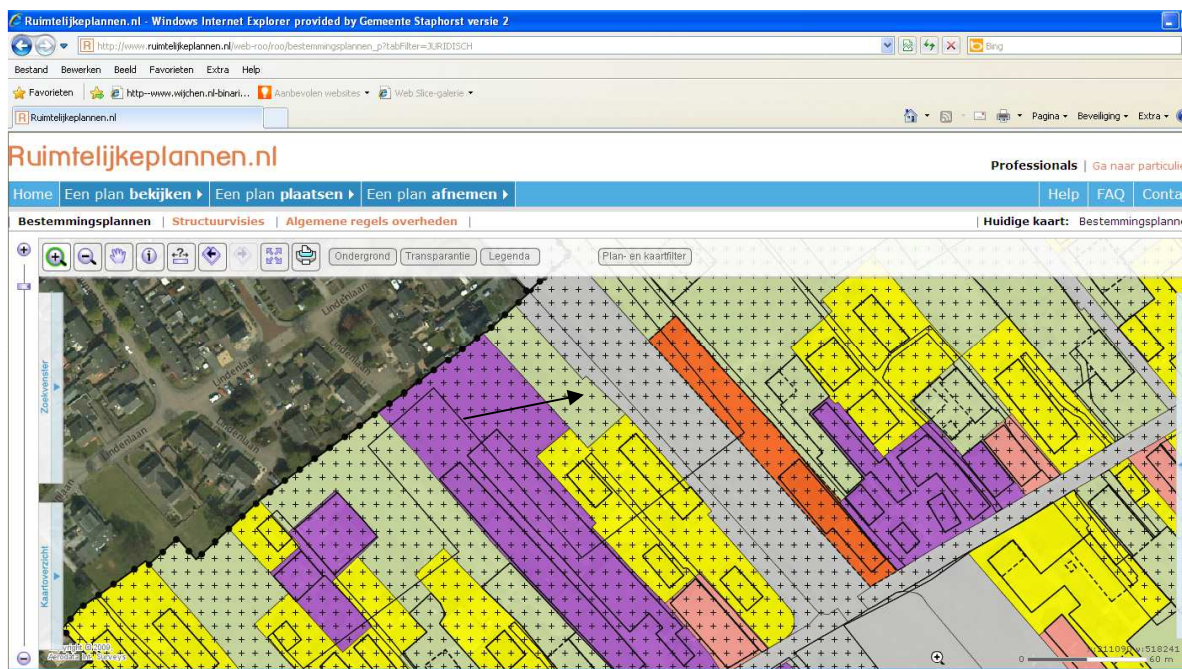
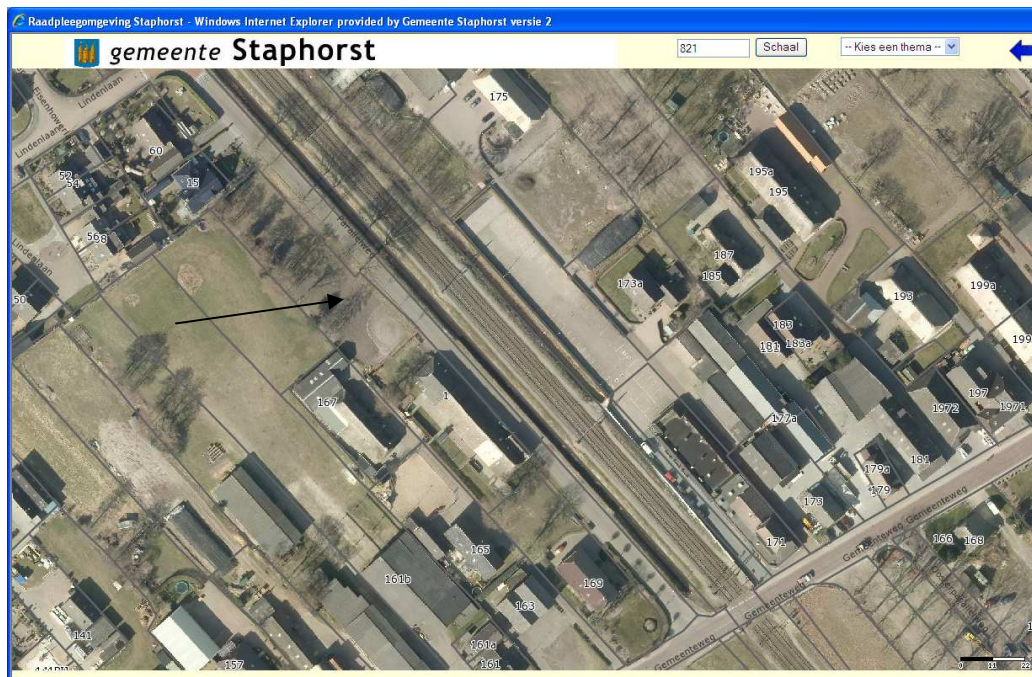
## **Egbert Vosland: aan zuidzijde aansluitend 1 bouwmassa toegestaan**



De zuidzijde van E. Vosland kent nog ruimte voor maximaal 1 bouwmassa. Aandacht besteden aan ligging van het agrarisch bouwvlak op deze plek. Nieuwe bouwmassa liefst zoveel mogelijk aansluitend aan bestaande bebouwing.



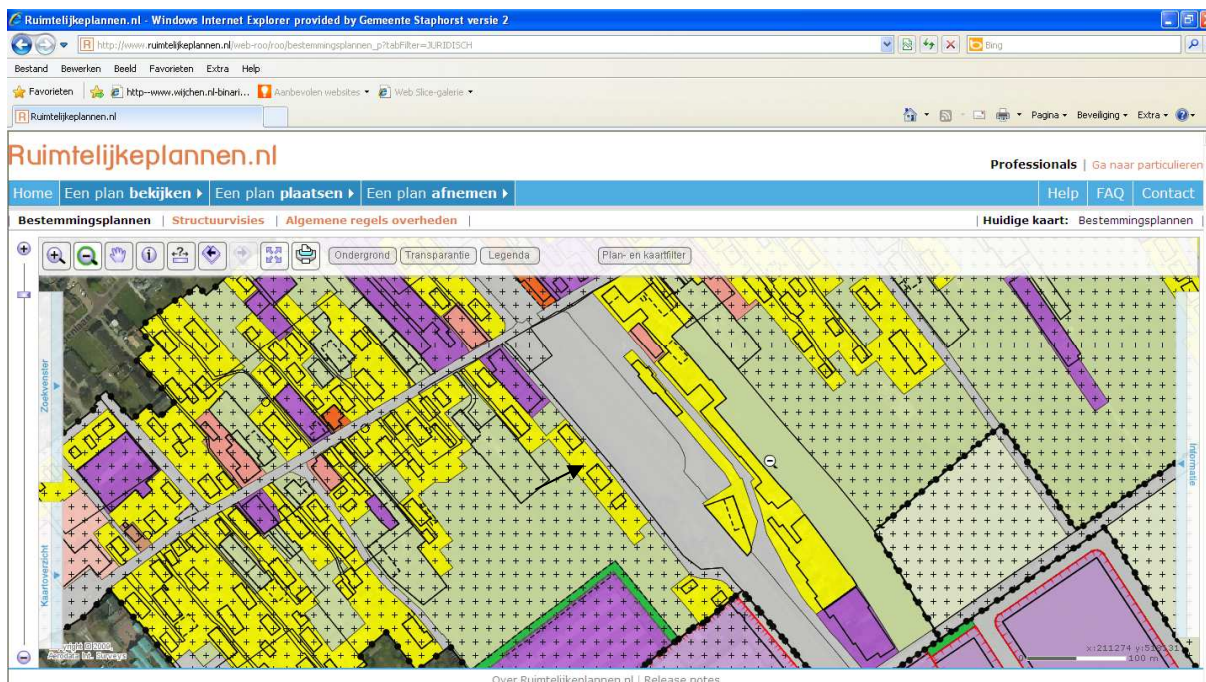
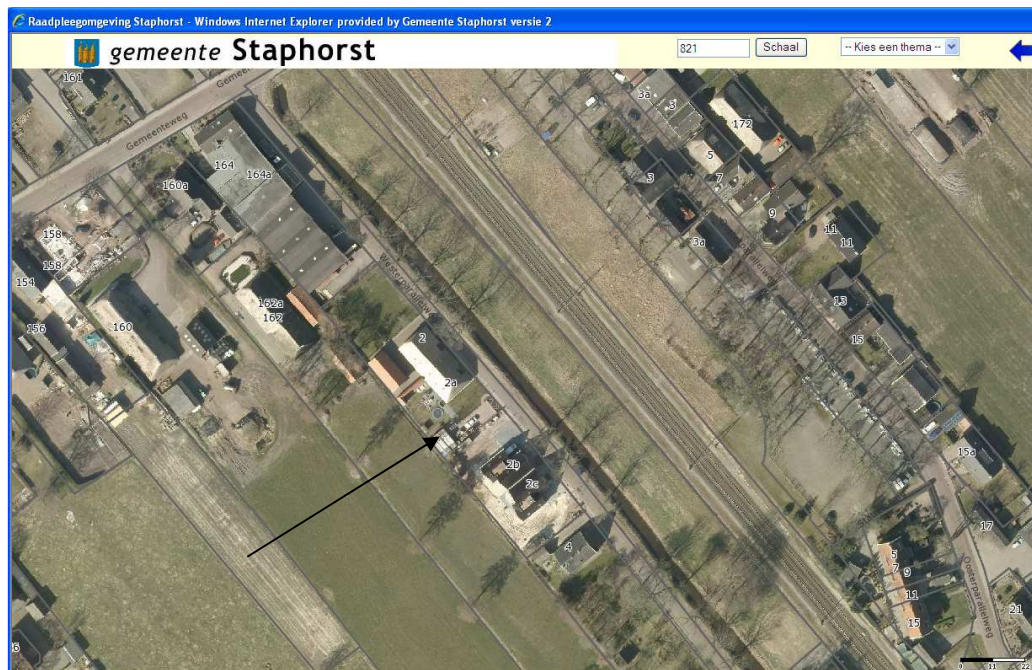
## **Parallelweg: geen bebouwing toegestaan.**



Om de overgang De Streek naar Staphorst Dorp (Noord) voldoende af te bakenen met kenmerkend agrarisch gebied als 'achterland': hier geen bebouwing toegestaan.



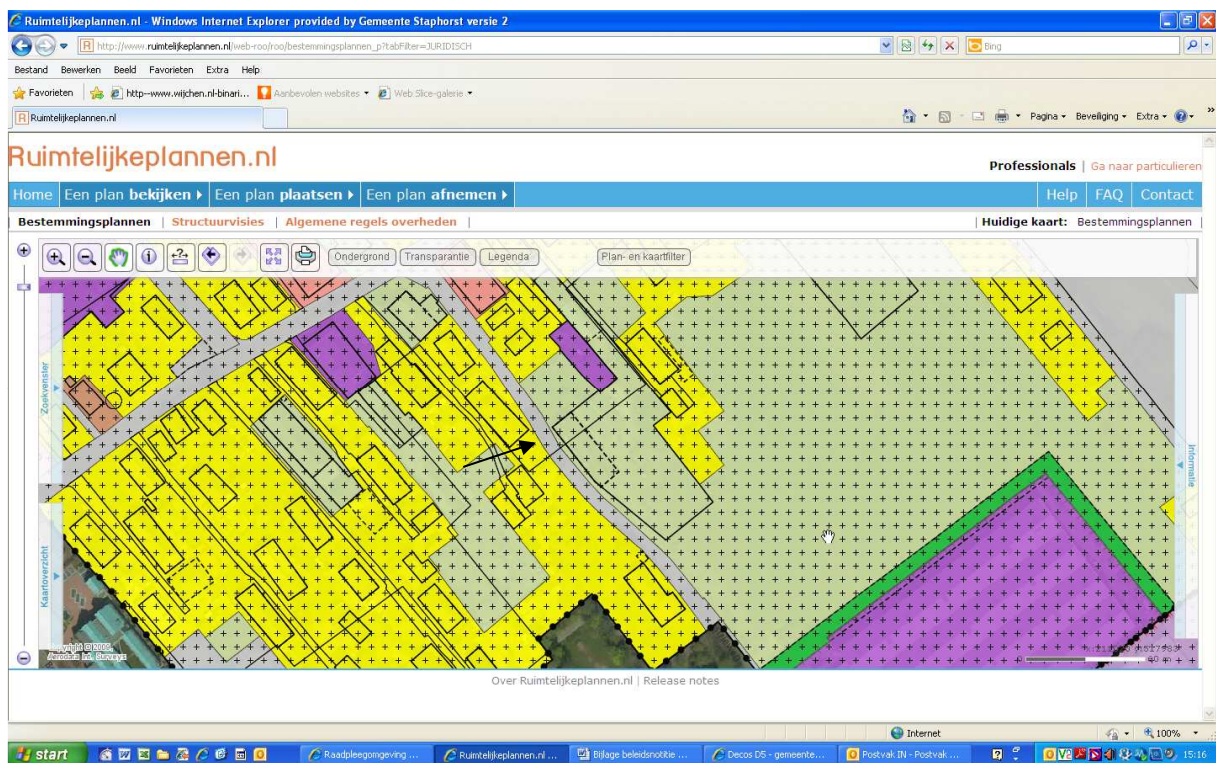
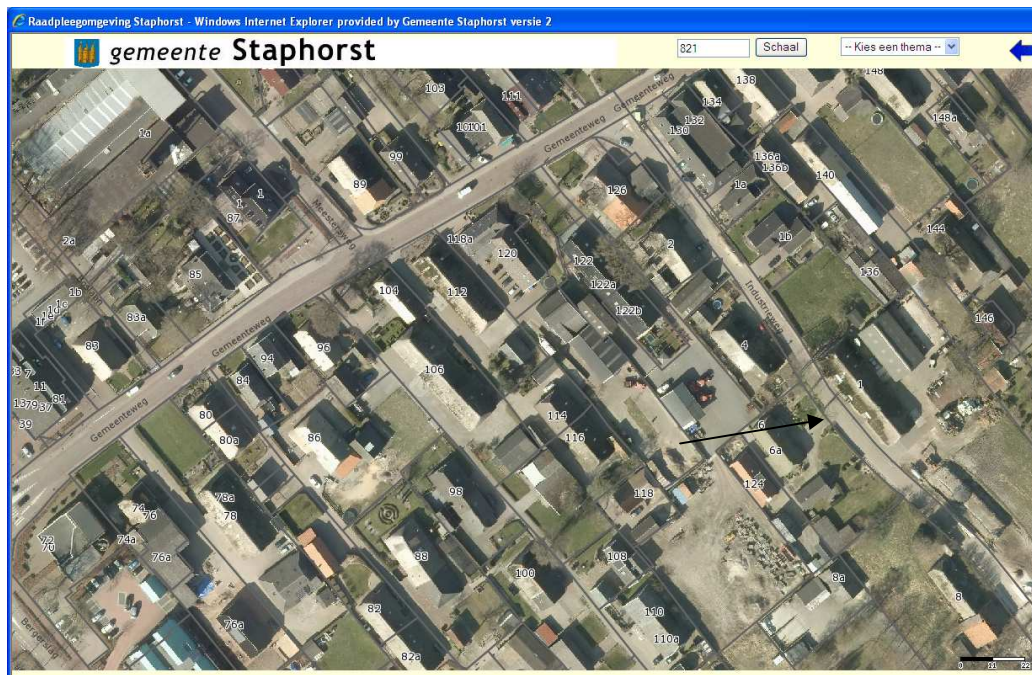
## Westerparallelweg: geen bebouwing toegestaan.



NB: Oosterparallelweg is geen beschermd dorpsgezicht en valt niet onder open plekken beleid. Westerparallelweg kent al een relatief hoge bebouwingsconcentratie aan de zuidzijde. Bestaande 'gaten'/doorzichten behouden.



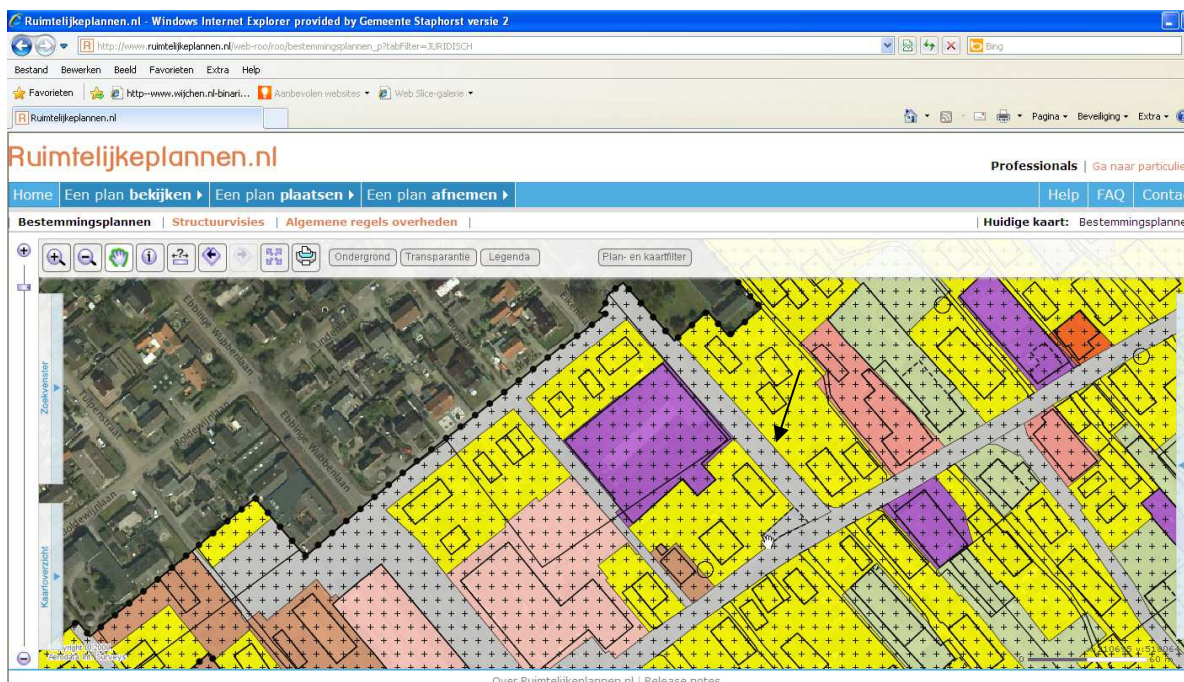
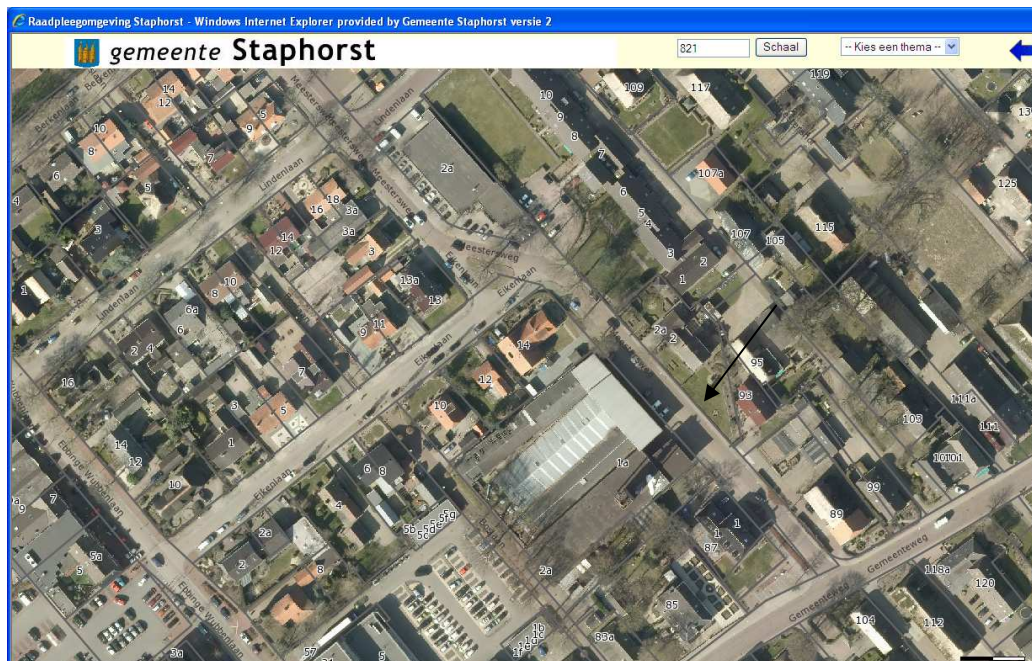
## **Industrieweg: geen bebouwing toegestaan.**



Deze dwarsweg vormt een belangrijke ontsluiting naar de Barge (uitweg daarop zou vanuit verkeersveiligheidsoogpunt gevaarlijk zijn), alsmede relatief hoge bebouwingsconcentratie reeds aanwezig. Geen extra bebouwing toegestaan.



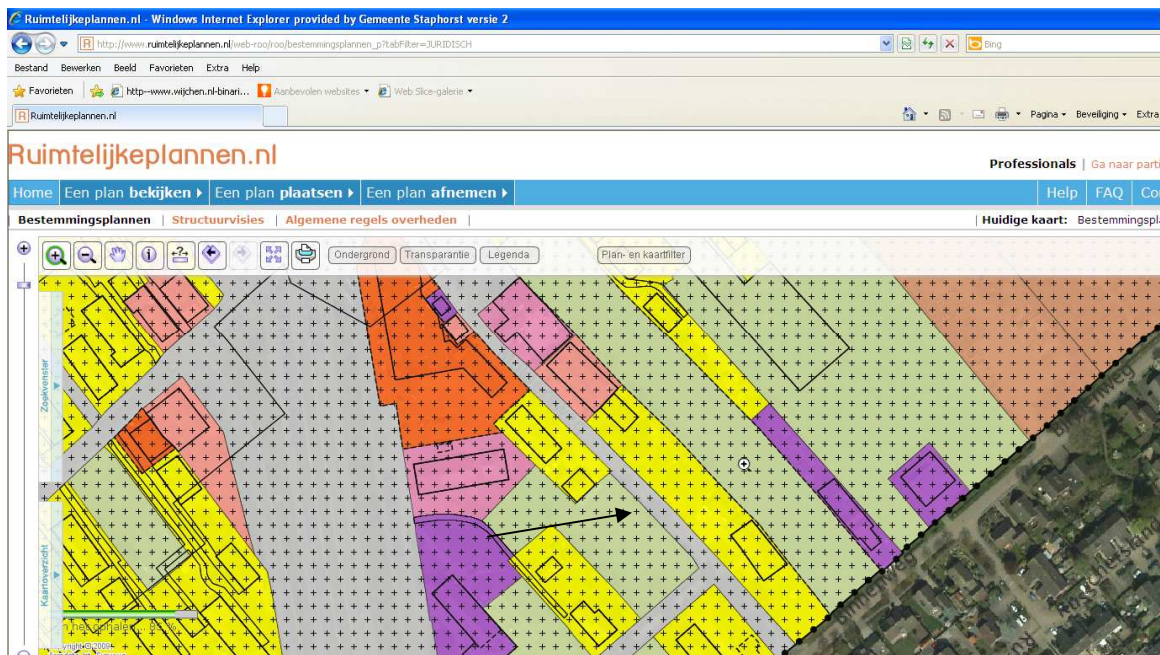
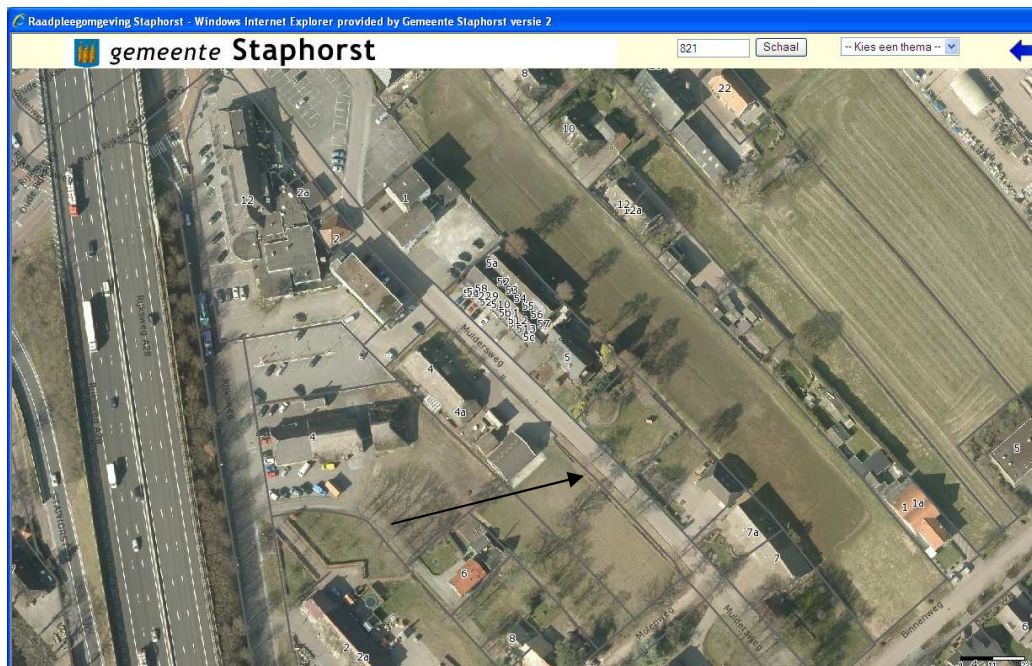
## Meestersweg: geen extra bebouwing toegestaan.



Met de locatie "Talen" kent de Meestersweg zijn eigen afweging. Voor het overige geen extra bebouwing toegestaan.



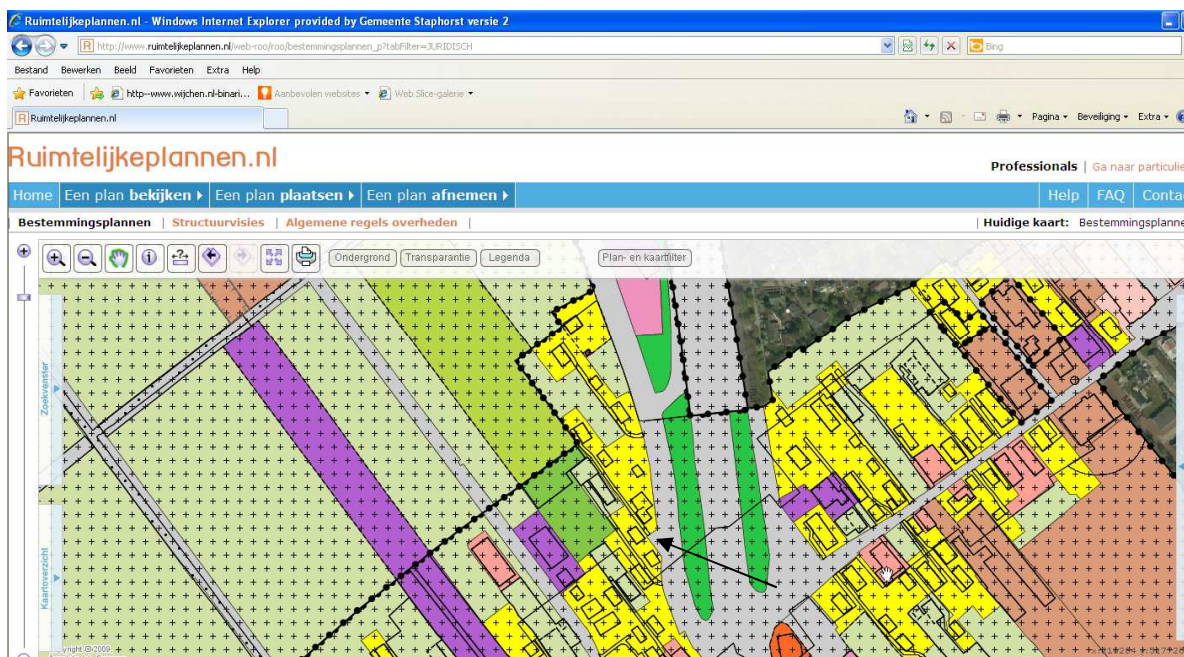
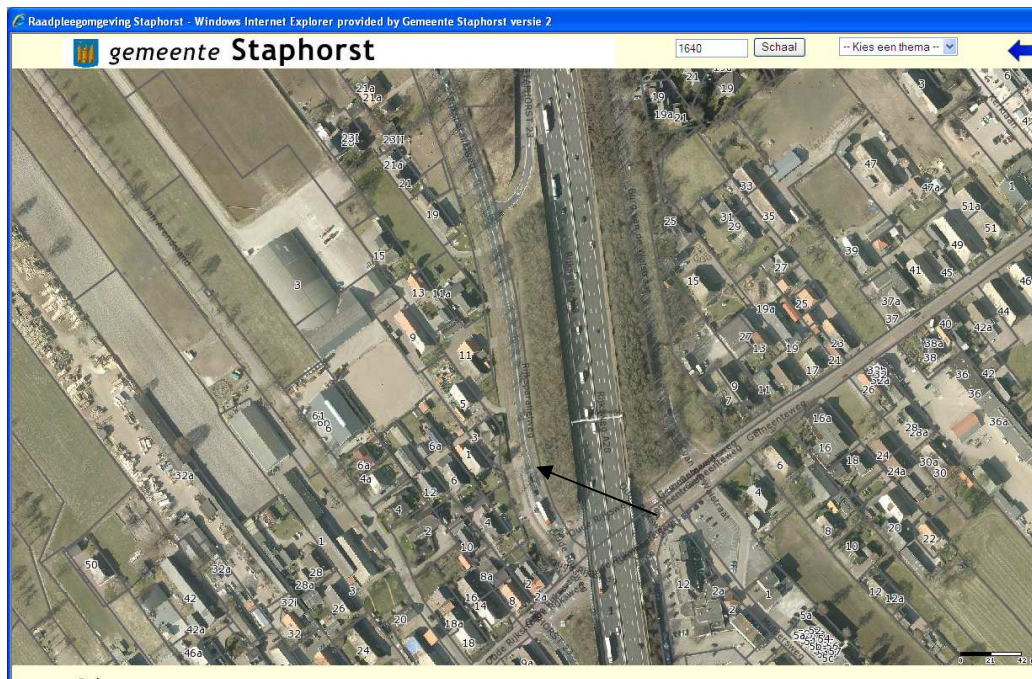
## **Muldersweg: geen extra bebouwing toegestaan.**



Muldersweg kent reeds een relatief hoog bebouwingspercentage. Bestaande open ruimten dienen hier te worden behouden, ook wegens overgang naar/nabije ligging van woonomgeving Staphorst Dorp (Zuid).



## **Rijksparallelweg: geen extra bebouwing toegestaan.**



Maakt voor een klein gedeelte onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. Geen extra bebouwing toegestaan.



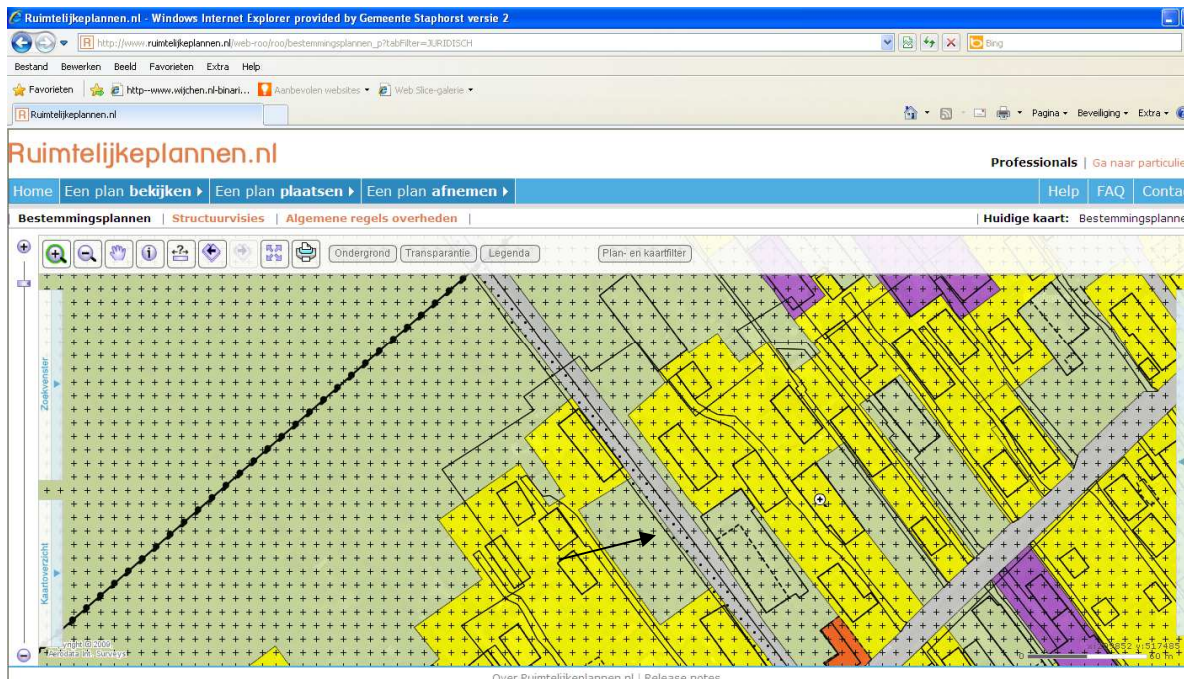
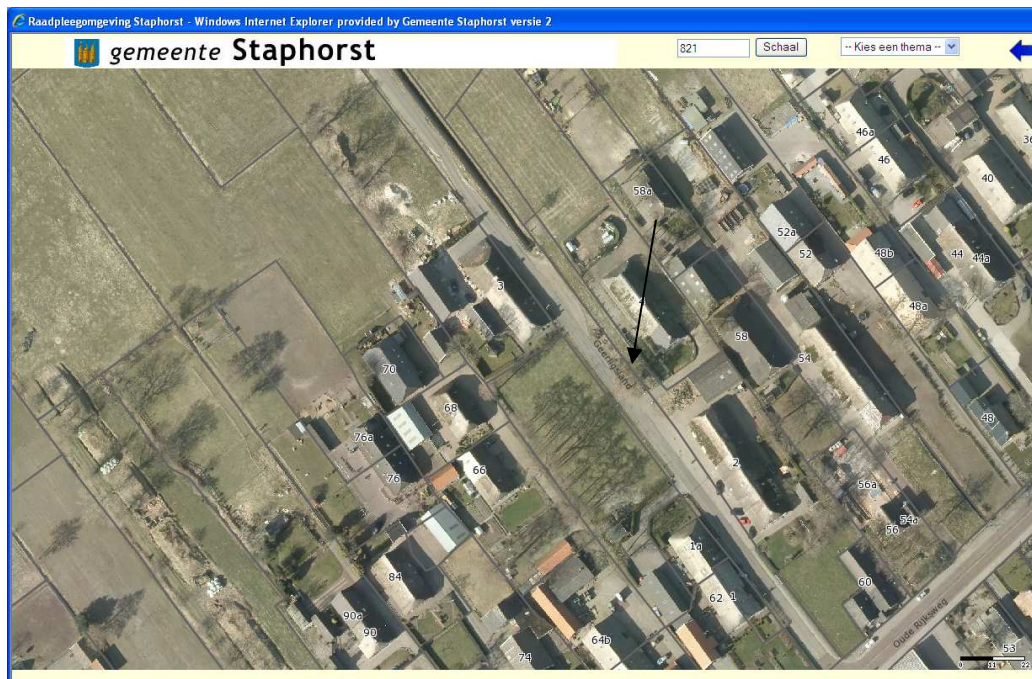
## **Jan Arendsland: geen bebouwing toegestaan.**



Jan Arendsland kent reeds een hoge bebouwingsconcentratie. Geen extra bebouwing toegestaan.



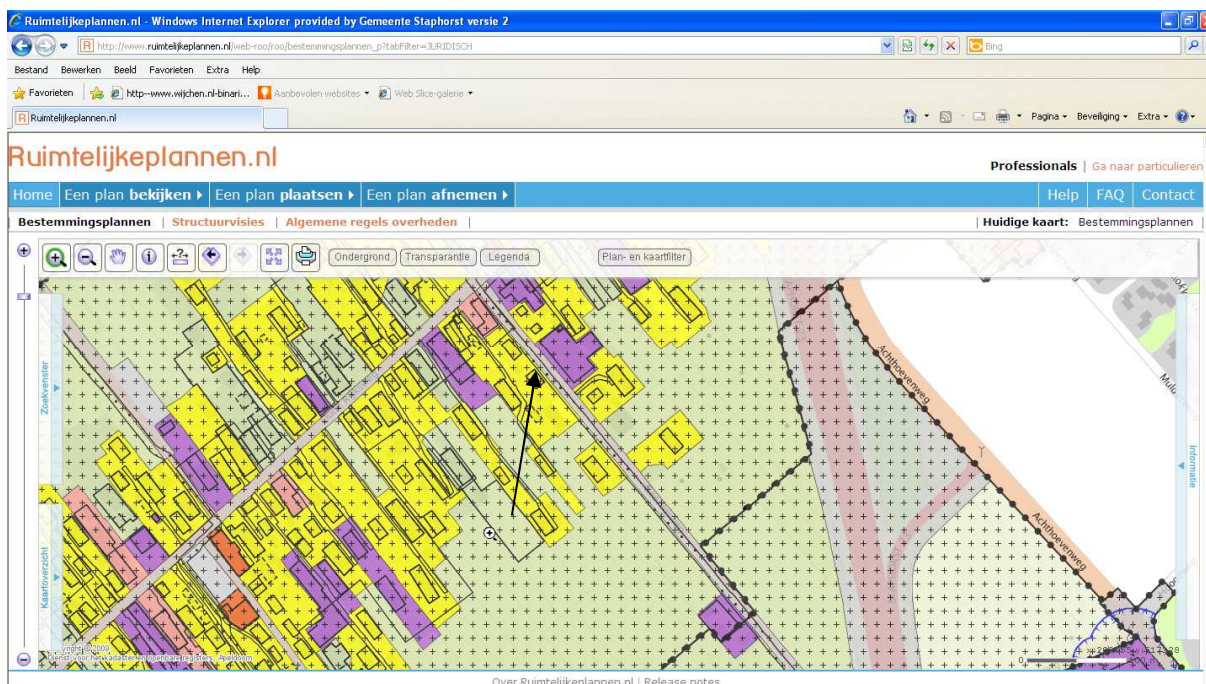
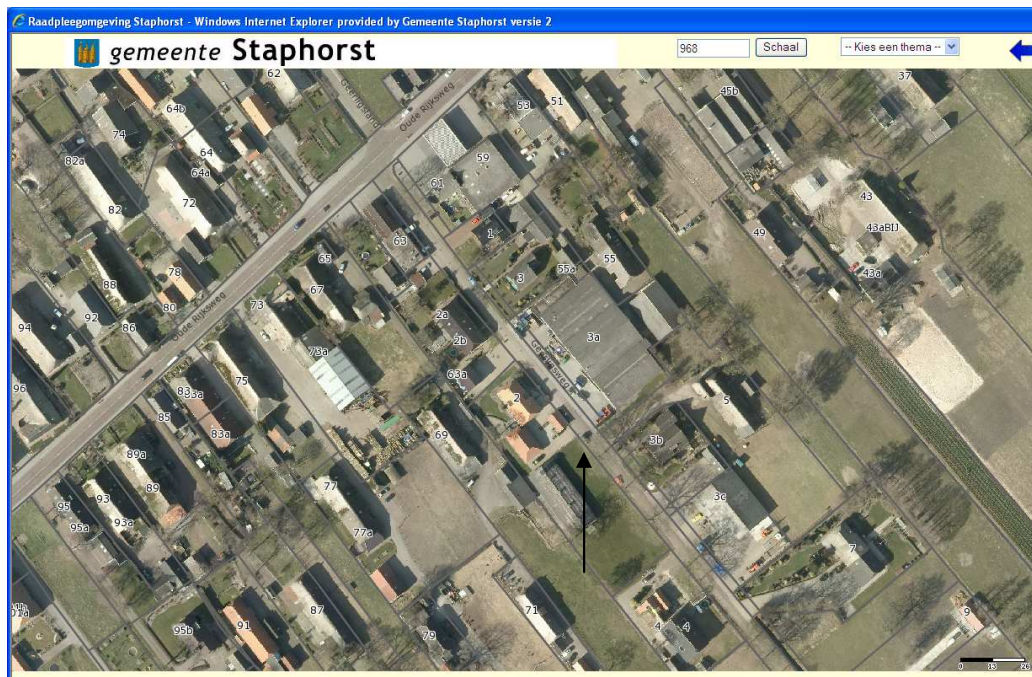
## **Geerligsland: aan zuidzijde 1 bouwmassa toegestaan.**



De Geerligsland kent een relatief lage bebouwingsconcentratie. Aan de zuidzijde van Geerligsland is een mogelijkheid om 1 bouwmassa te creëren, niet voorbij de laatste woning. Aandacht voor ligging gasleiding.



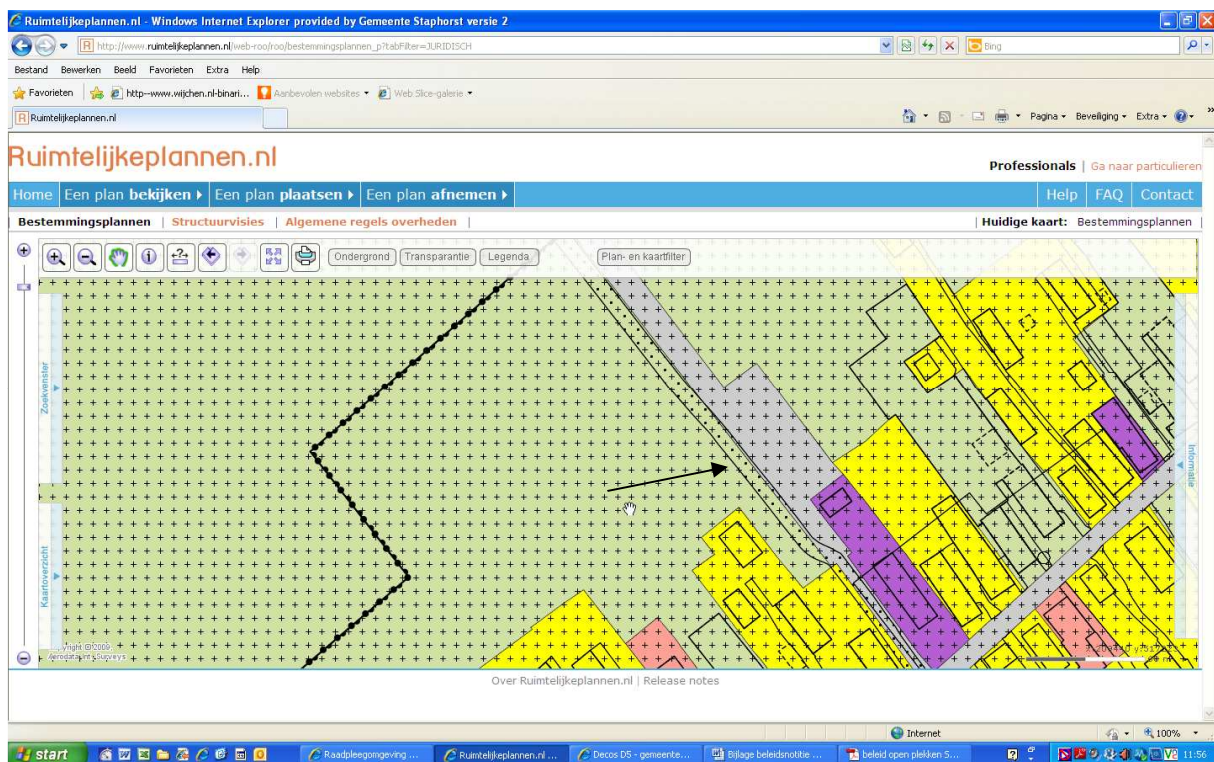
## **Geerligsweg: aan noordzijde bebouwing toegestaan.**



Aan de noordzijde aansluitend aan bestaande bebouwing is 1 boerderij mogelijk.



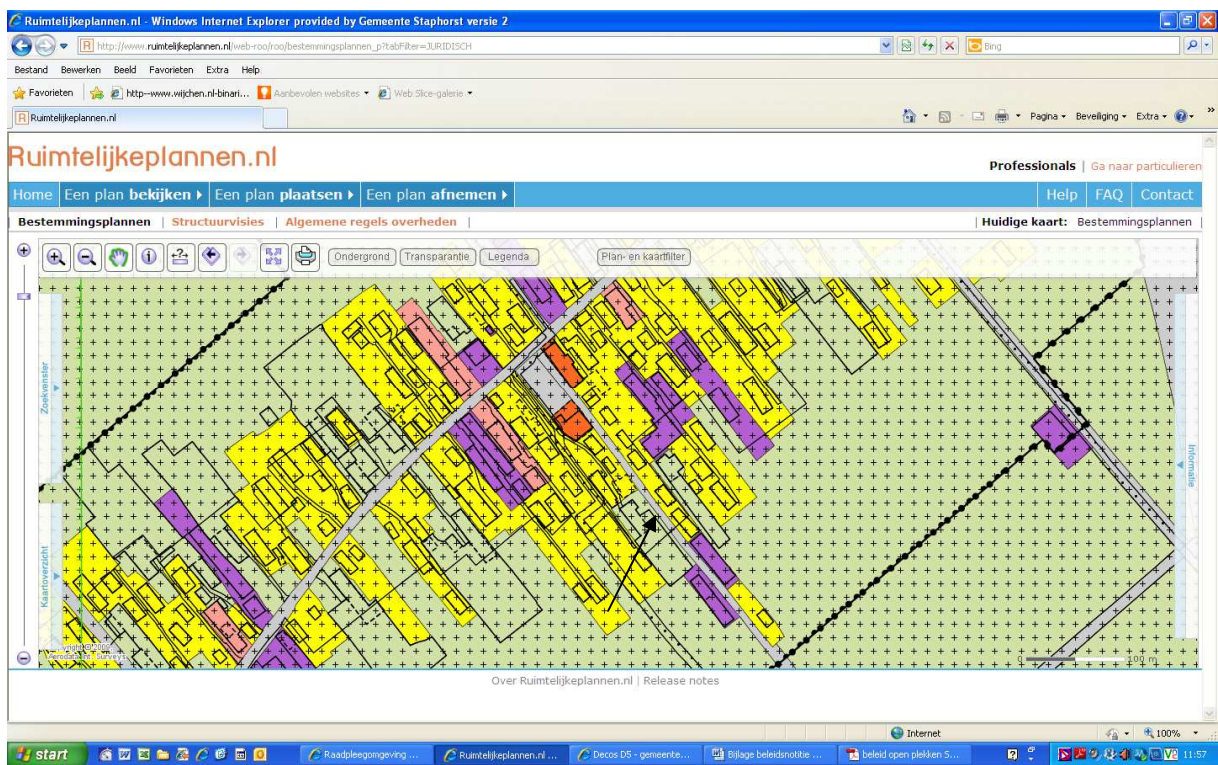
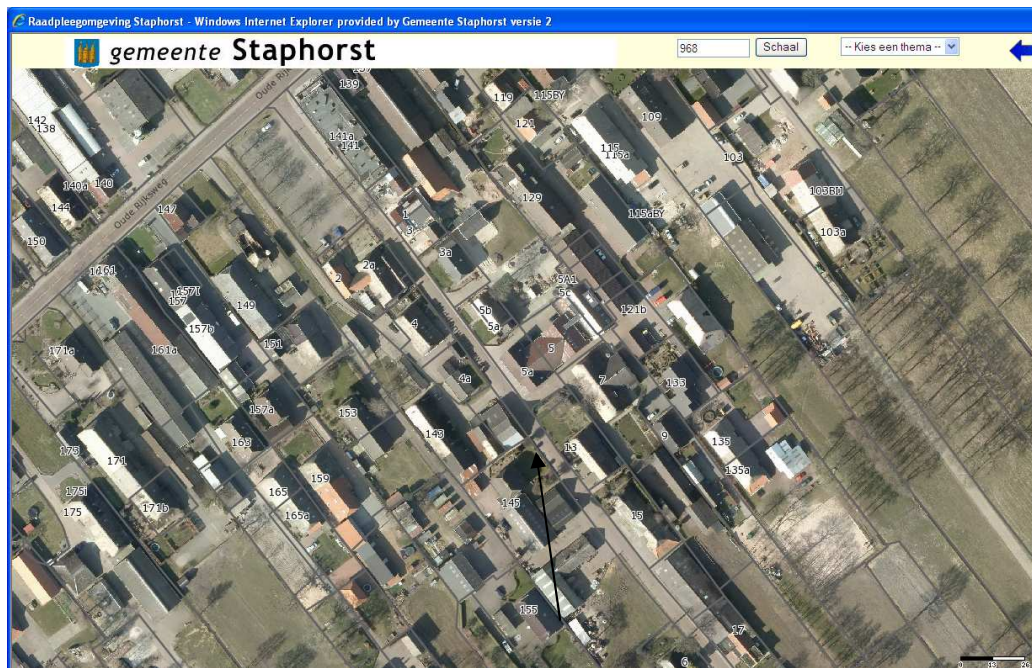
## **Vlakkenweg: aan beide zijden maximaal 1 bouwmassa toegestaan.**



De Vlakkenweg kent weinig bebouwing, versterking van het lint kan hier leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vlakkenweg biedt aan beide kanten ruimte voor 1 bouwmassa. Aandacht voor ligging gasleiding alsmede parkeerplaats.



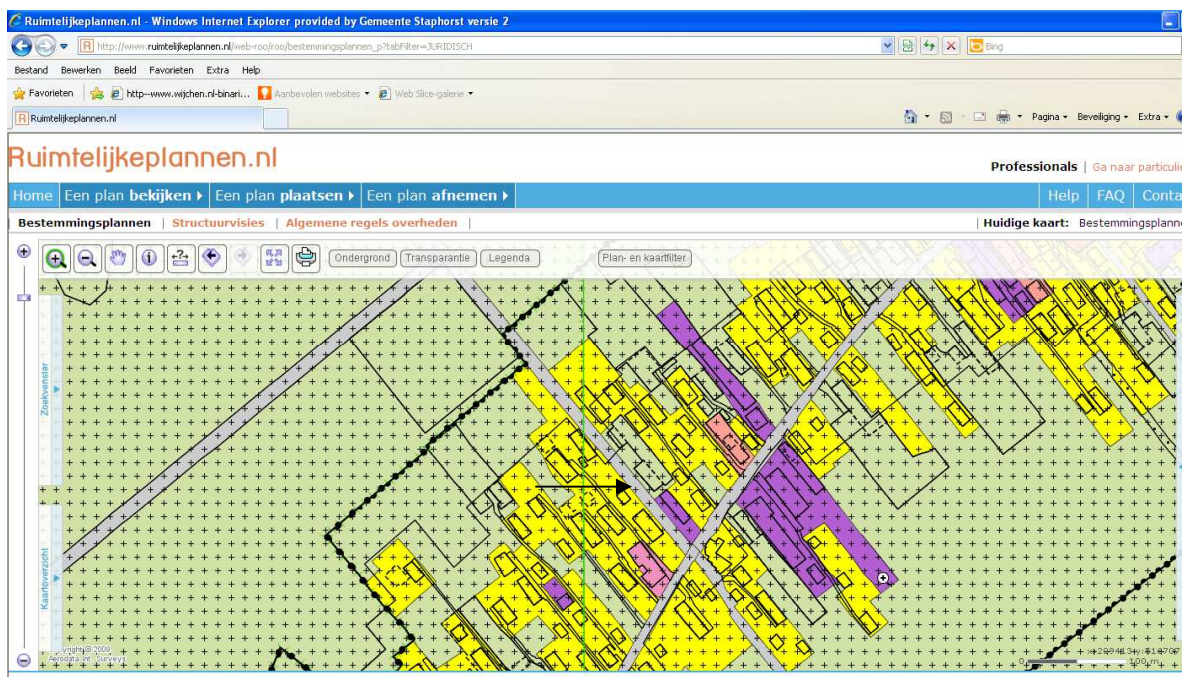
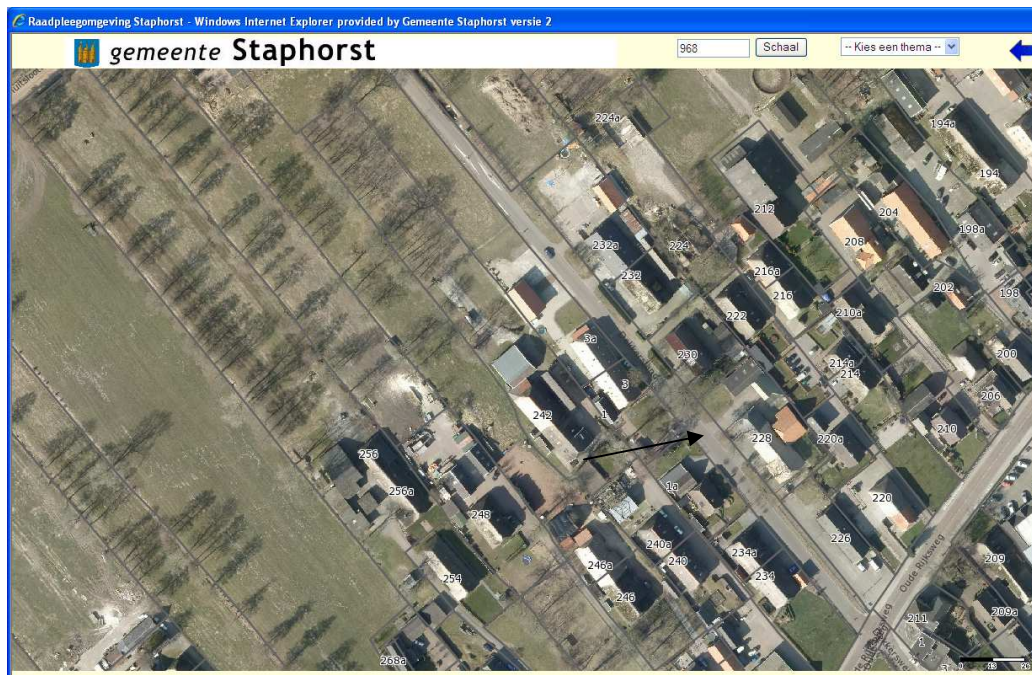
## **Middenwolderweg: geen bebouwing toegestaan.**



De Middenwolderweg kent reeds een hoge bebouwingsconcentratie. Geen extra bebouwing toegestaan.



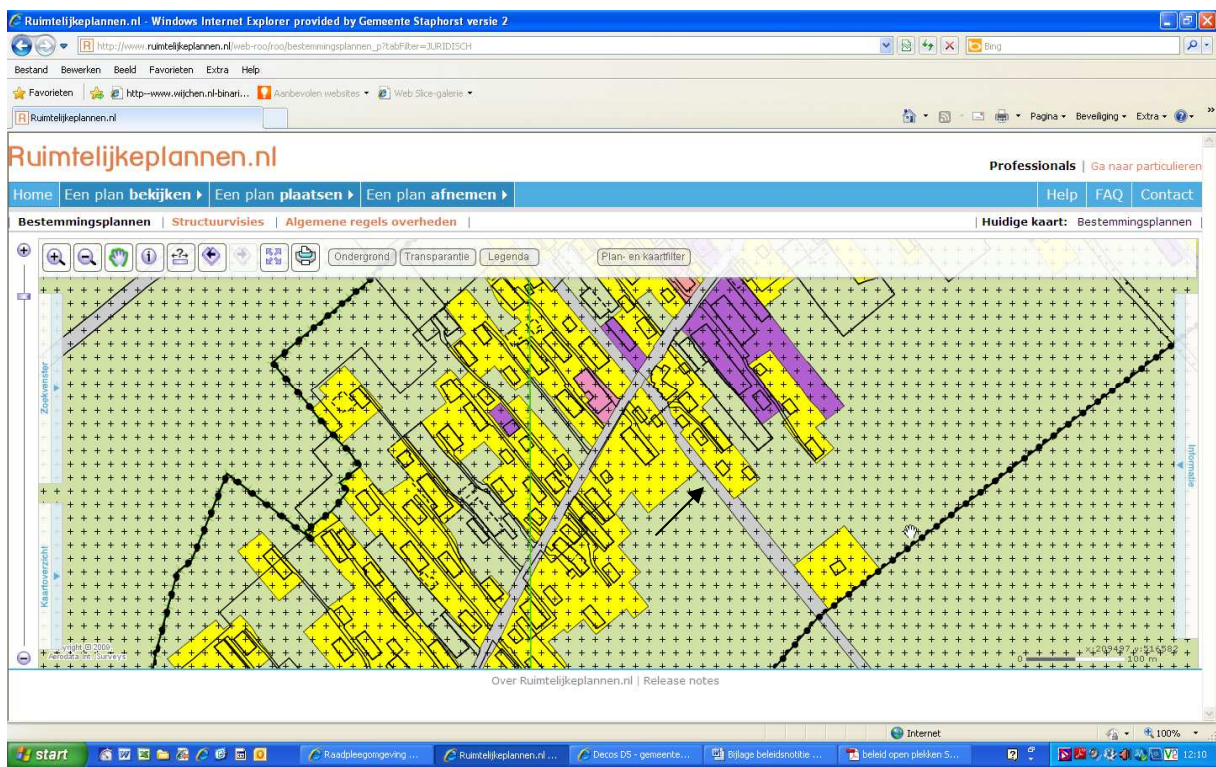
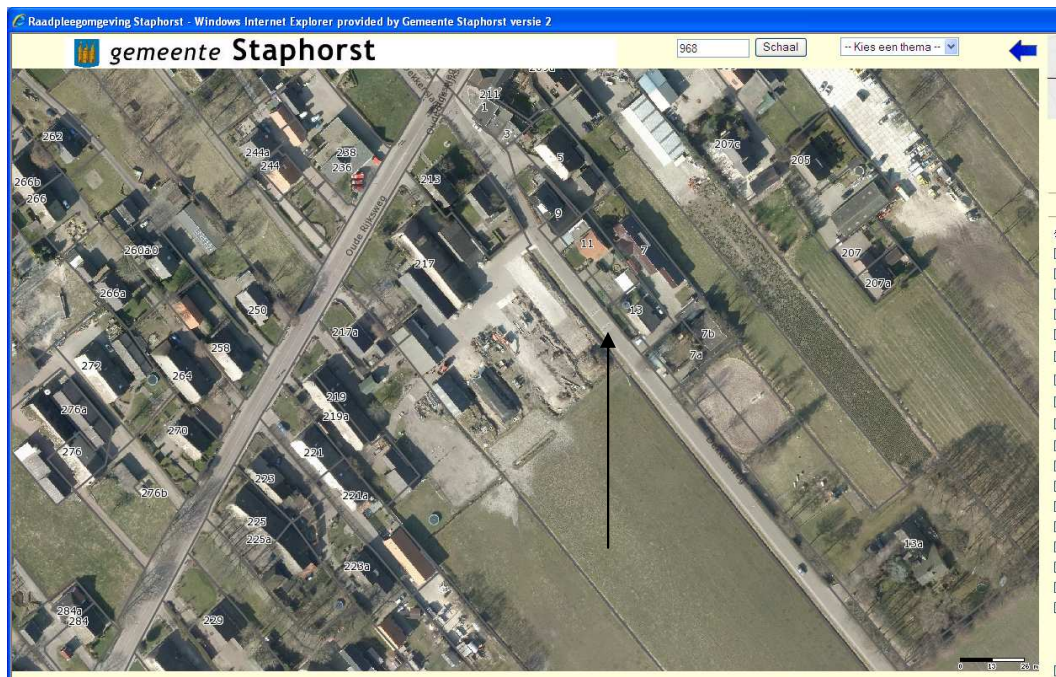
## Dekkersland: geen bebouwing toegestaan.



Dekkersland kent reeds een hoge bebouwingsconcentratie. Geen extra bebouwing toegestaan.



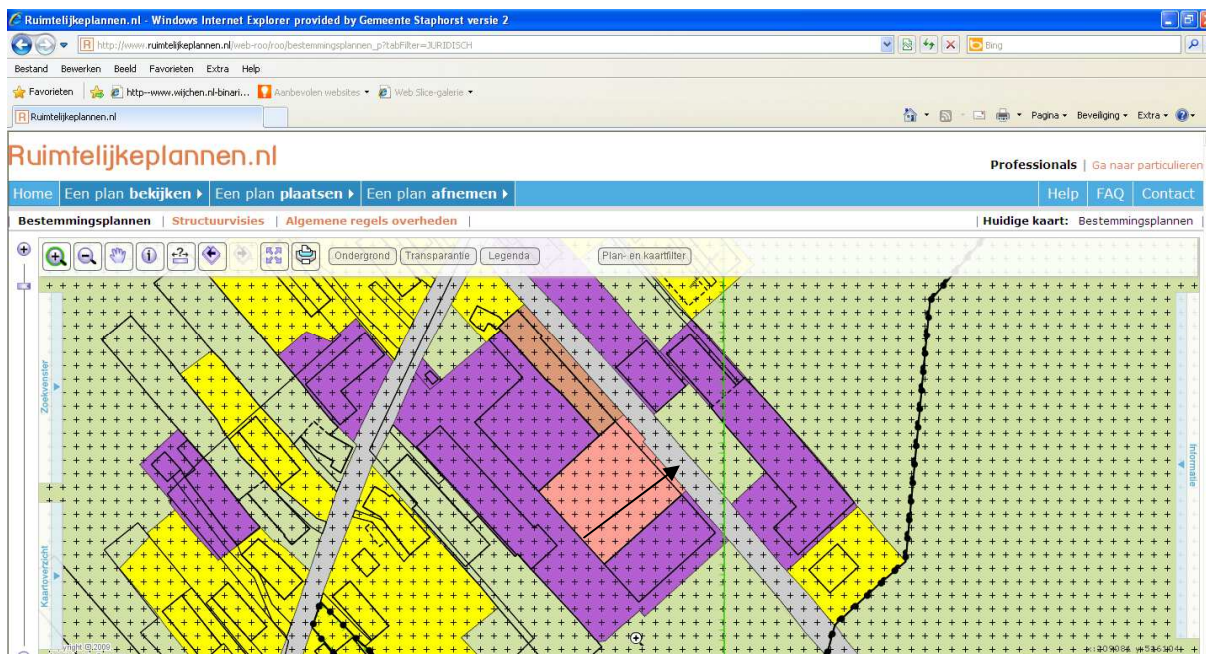
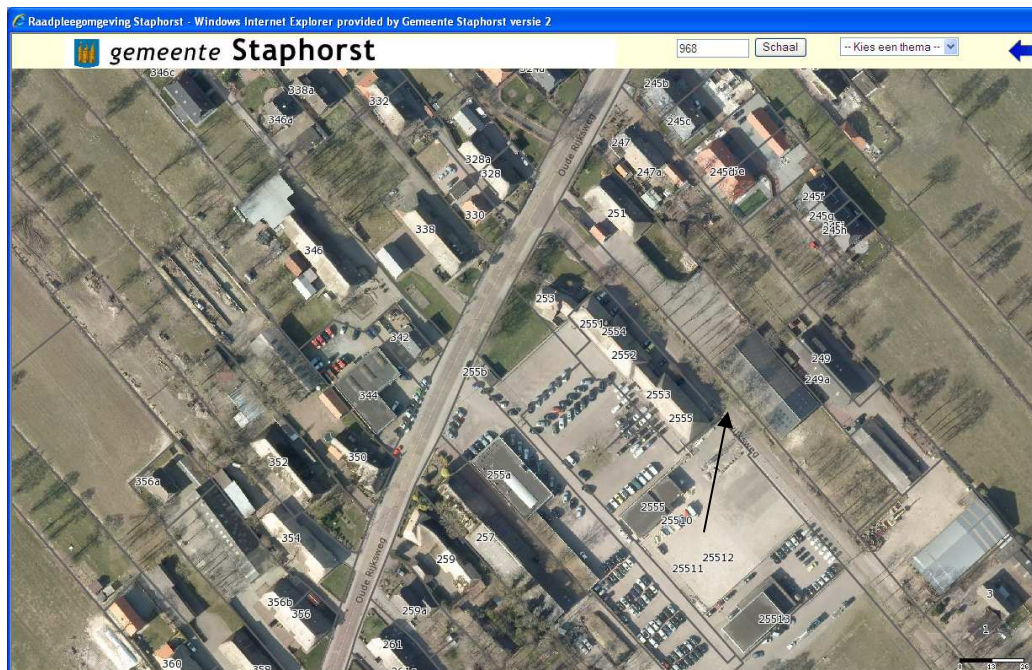
## Dekkersweg: geen bebouwing toegestaan.



Deze locatie wordt reeds ingevuld door woningbouw op locatie Oude Rijksweg 217 (sanering). Geen overige bebouwing toegestaan.



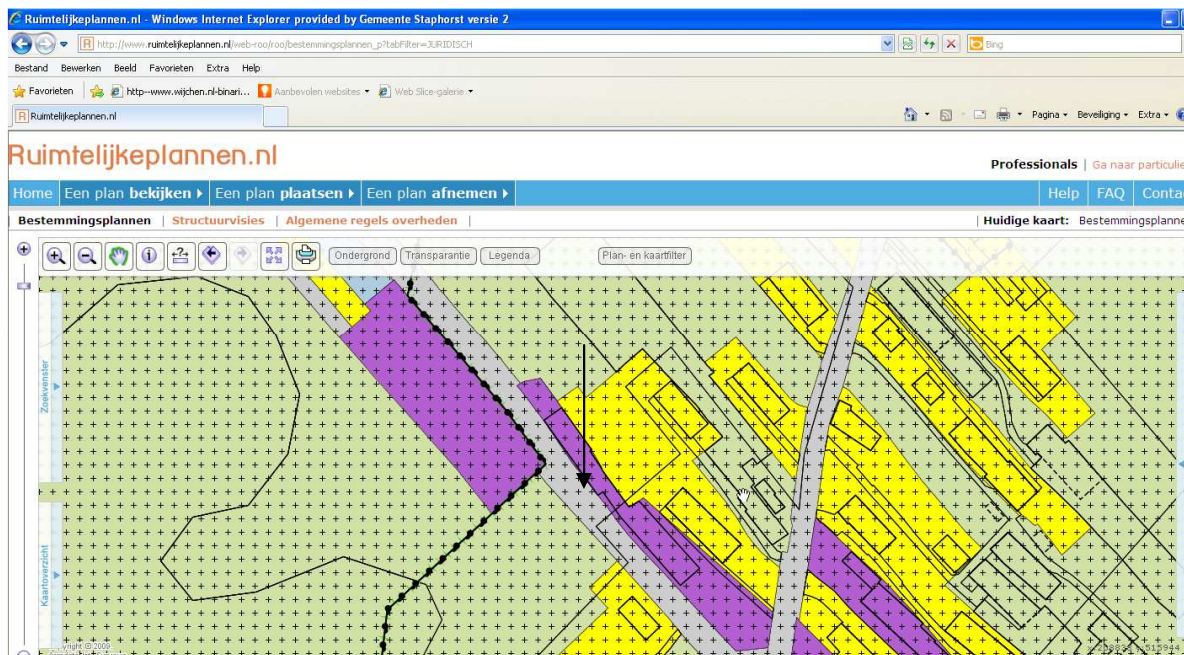
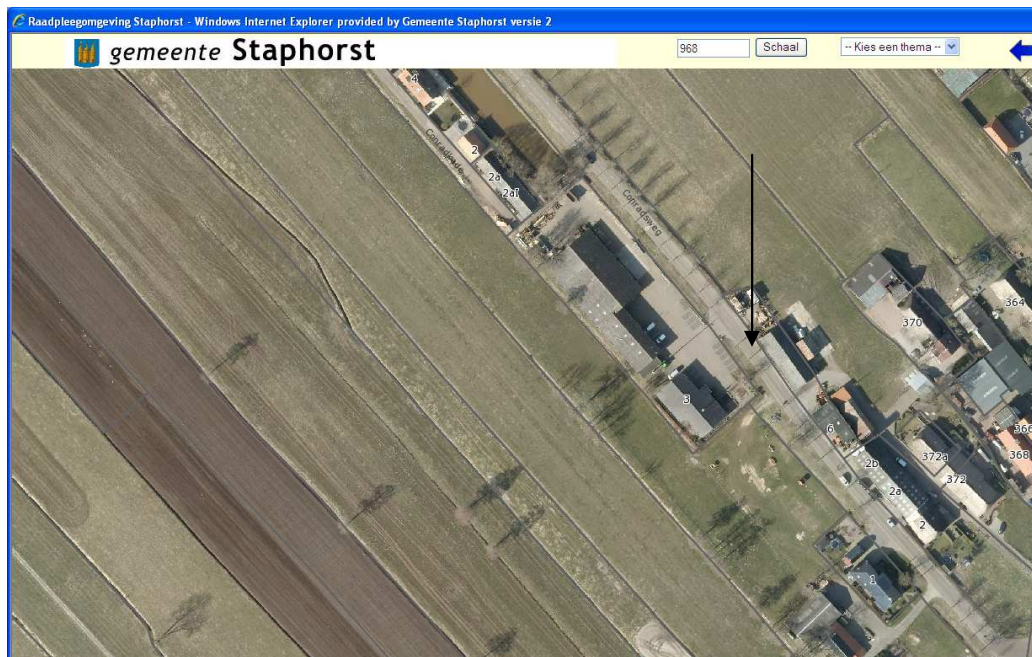
## **Schoolwijksweg: geen bebouwing toegestaan.**



Door de milieubelastende functies langs deze weg zal er ter plekke van een nieuwe woning moeilijk een goed woon- en leefklimaat te garanderen zijn. Geen versterking beschermd dorpsgezicht door bouw enkele boerderij.



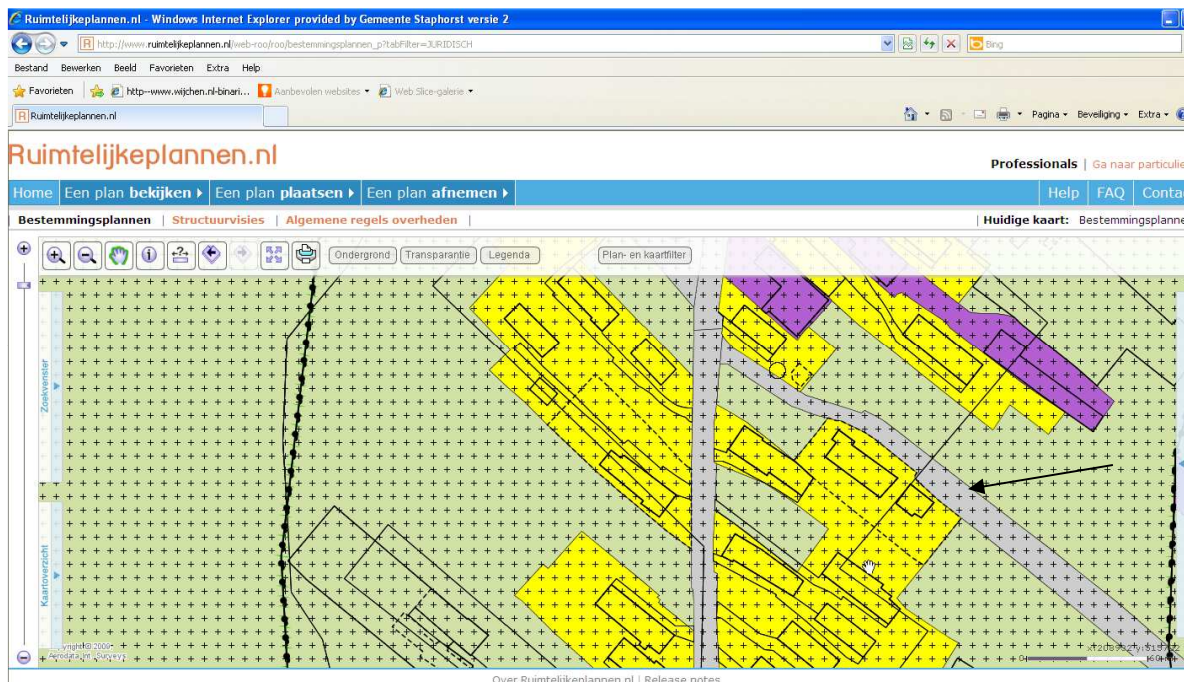
## **Conradsweg westzijde: geen bebouwing toegestaan.**



Er is slechts beperkte ruimte langs deze dwarsweg door nabije ligging bestemmingsplan buitengebied (begint met waterschapsgebouw), dan wel dat bebouwing door bebouwingscontour heen zou schieten. Ook door nabij gelegen bedrijfsfuncties geen goed woon- en leefklimaat te verwachten. Ontsluiting op de drukke Conradsweg is eveneens niet wenselijk.



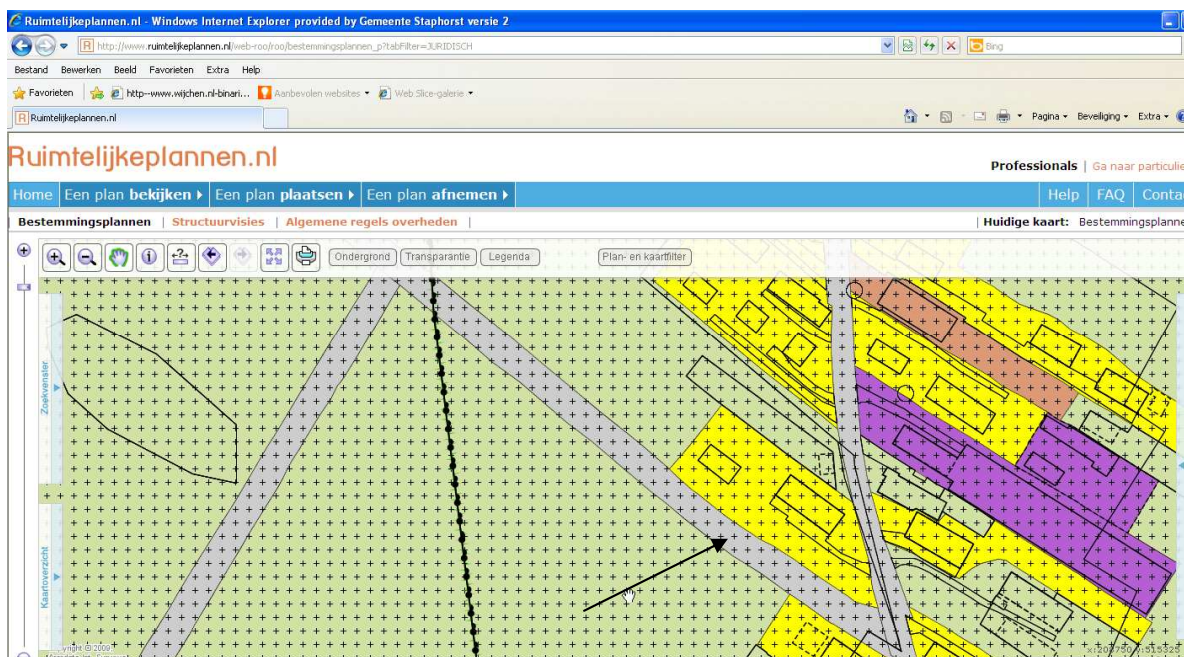
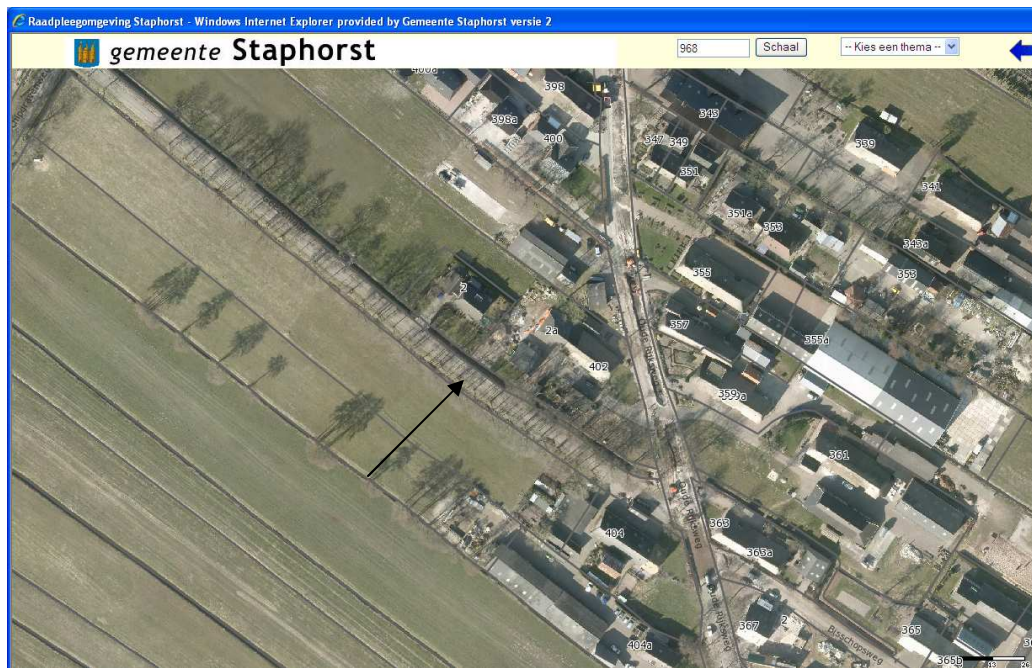
**Conradsweg oostzijde: aan weerszijden maximaal 1 bouwmassa toegestaan.**



De Conradsweg (oostzijde) kent weinig bebouwing, versterking van het lint kan hier leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze weg biedt aan beide kanten ruimte voor 1 bouwmassa.



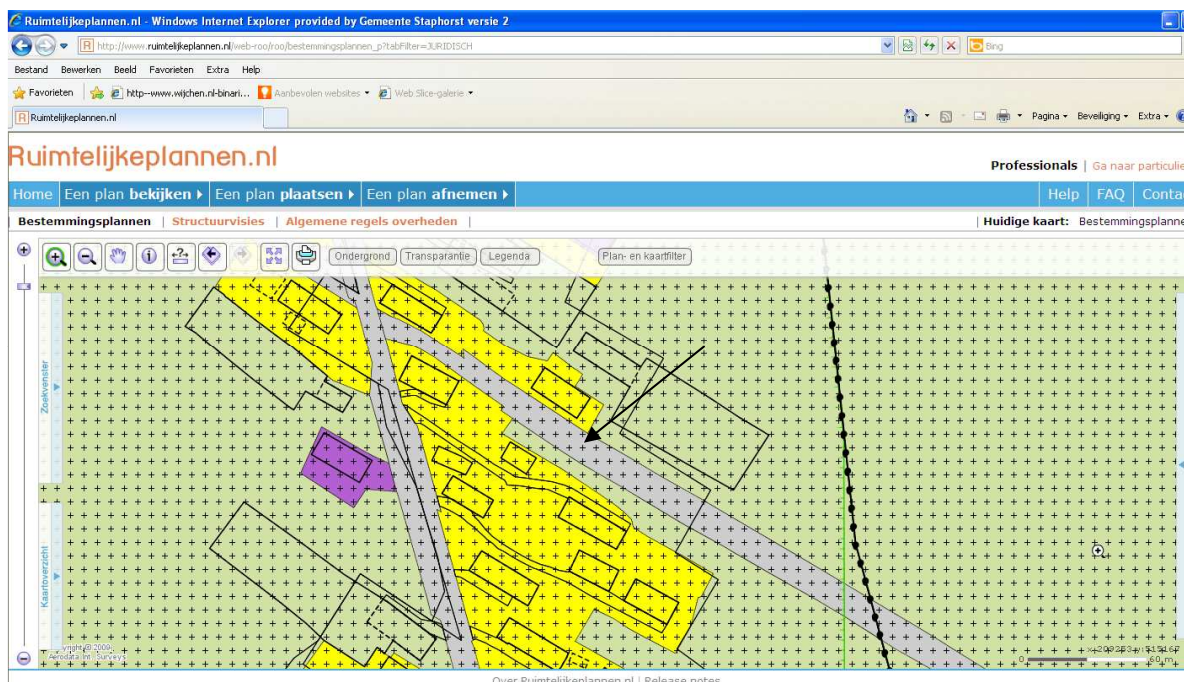
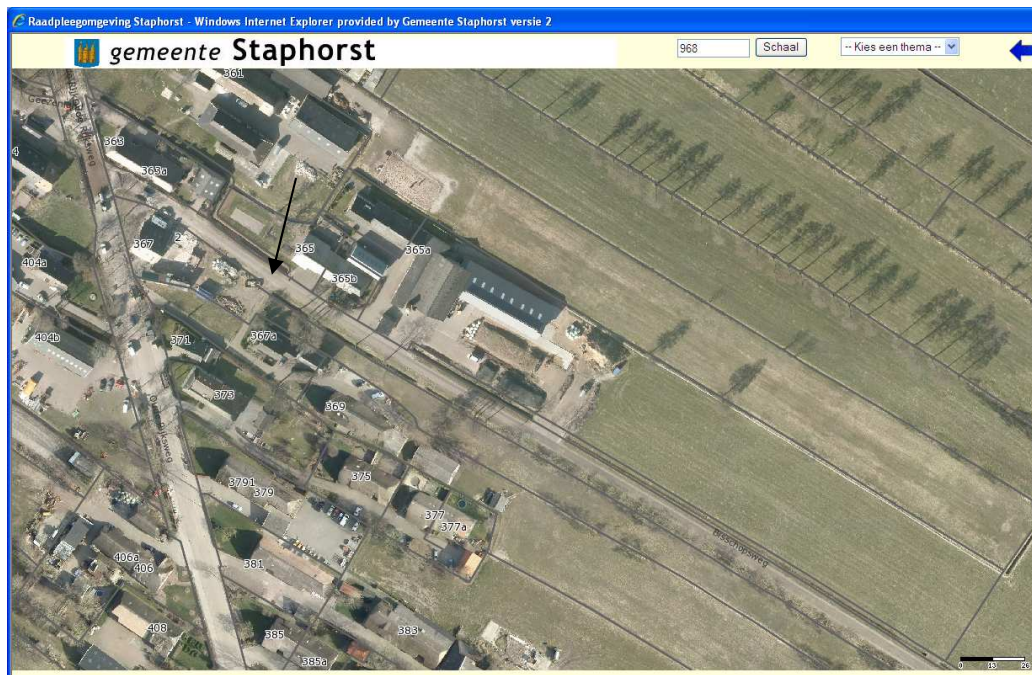
## **Geezenland: ruimte voor 1 bouwmassa aan de zuidzijde.**



Geezenland kent weinig bebouwing, versterking van het lint kan hier leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze weg biedt aan de zuidzijde ruimte voor 1 bouwmassa. Wel ontsloten via de bestaande steeg.



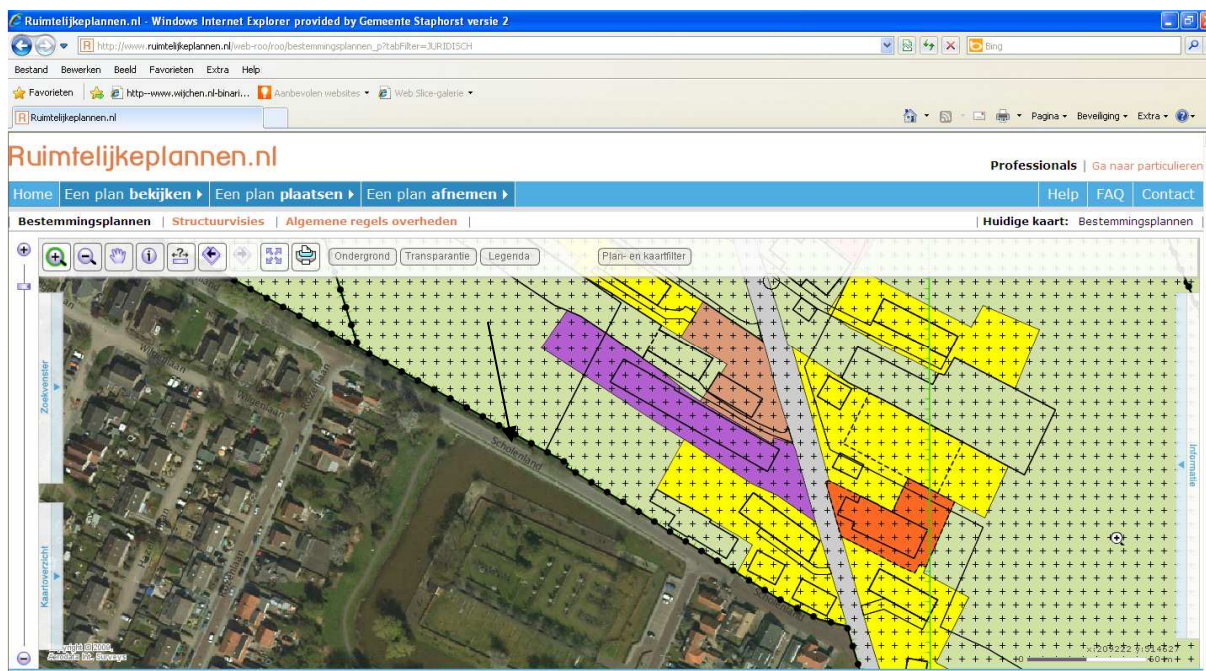
## **Bisschopsweg: aan de zuidzijde ruimte voor 1 à 2 bouwmassa's.**



De Bisschopsweg kent een relatief lage bebouwingsconcentratie. Versterking van het lint kan hier leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze weg biedt aan de zuidzijde ruimte voor 1 à 2 bouwmassa's.



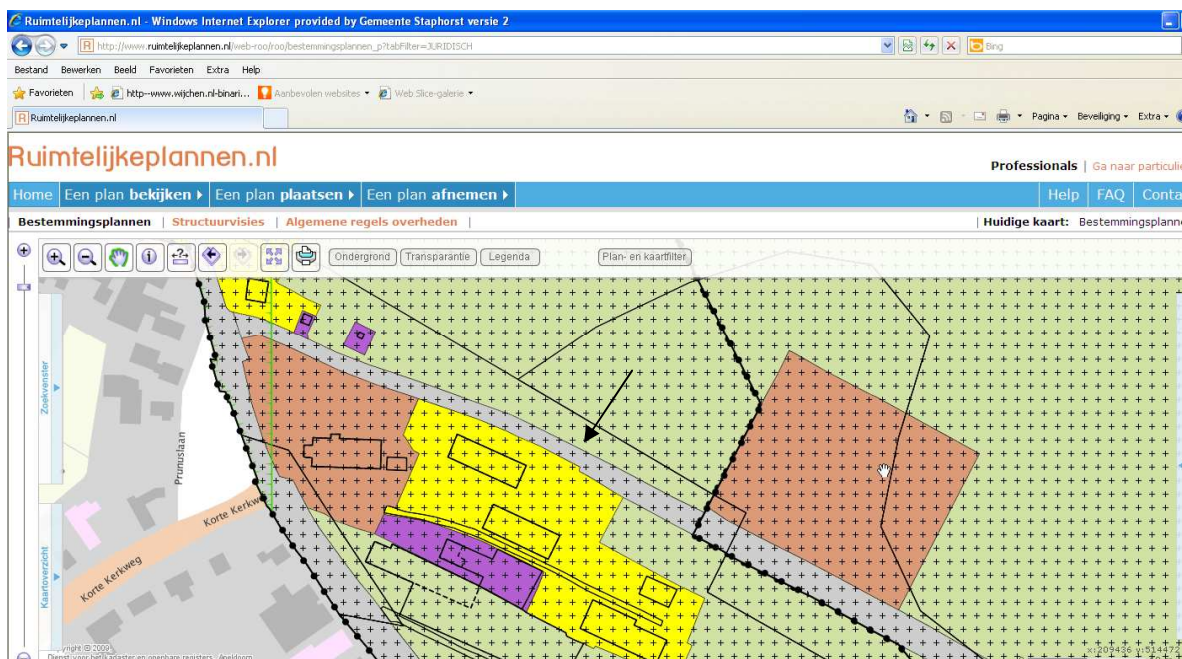
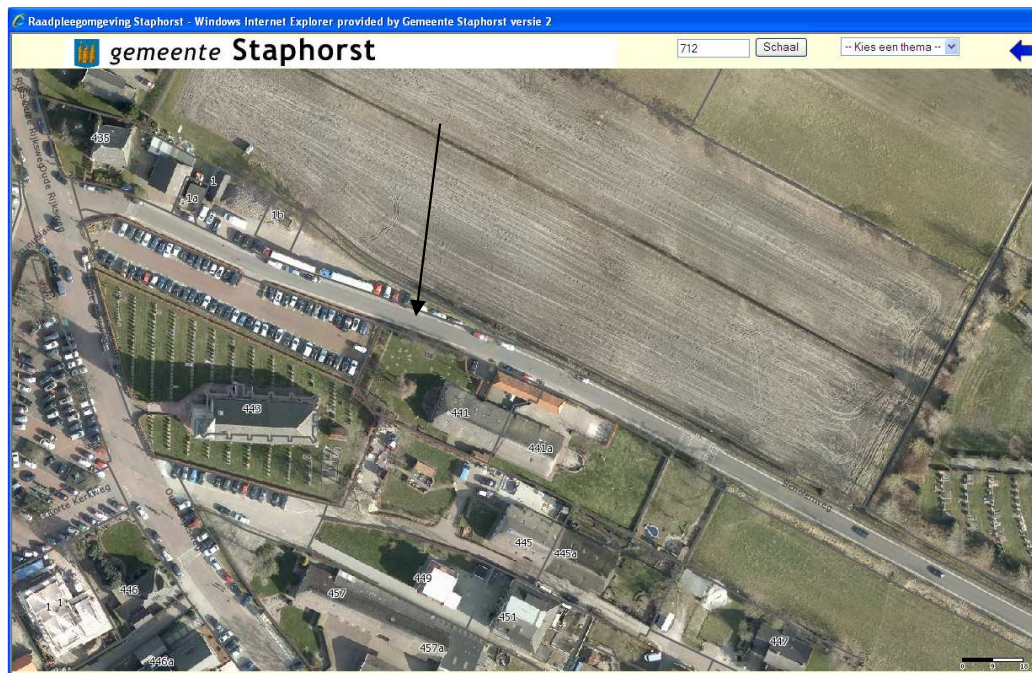
## **Scholenland: aan de noordzijde ruimte voor 1 bouwmassa.**



De achterste bebouwingscontour is zodanig gelegen dat deze ruimte biedt aan de noordzijde ruimte voor 1 bouwmassa's.



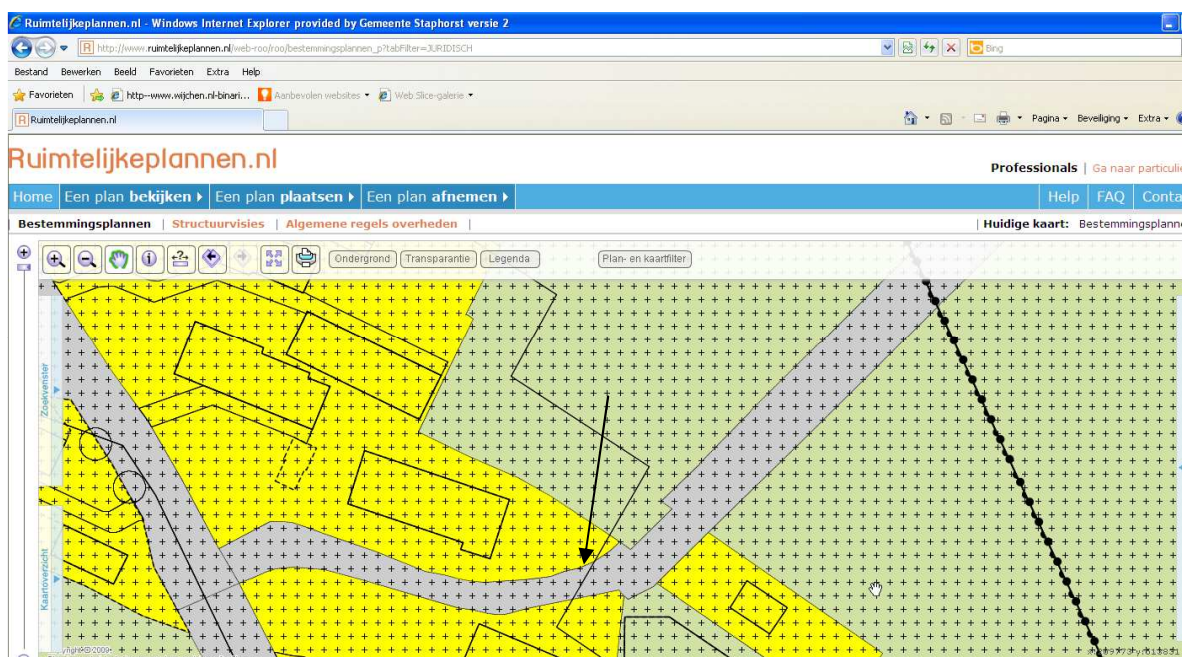
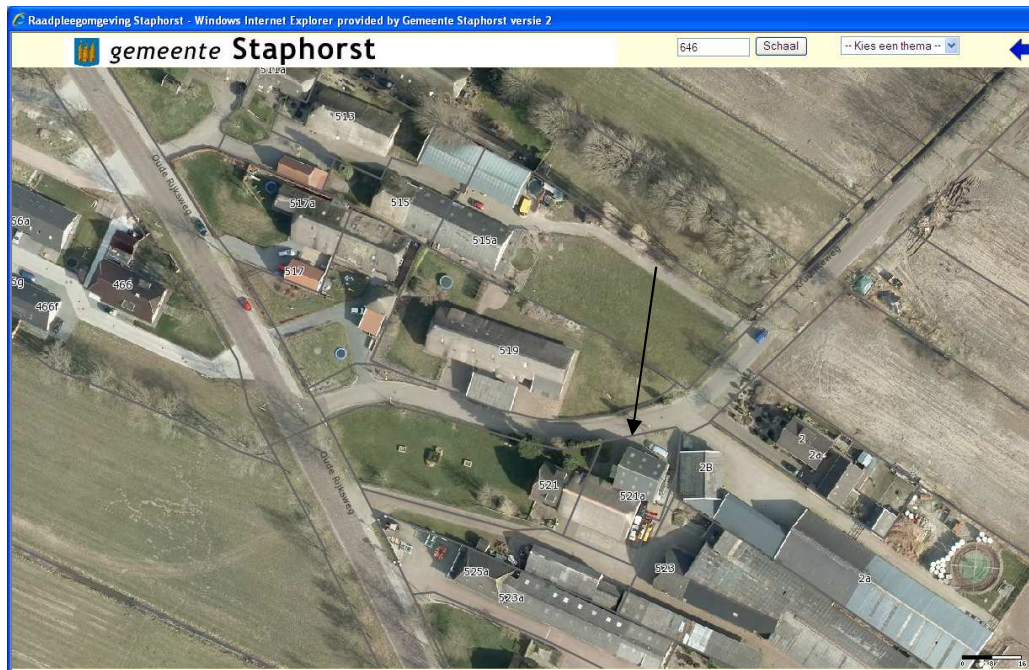
## **Scholenweg: geen bebouwing toegestaan.**



Karakteristieke openheid aan de noordzijde behouden, daarmee ook een buffer tussen bebouwing en begraafplaats. Aan de zuidzijde ontsluiting op de Scholenweg tevens niet wenselijk vanuit oogpunt verkeersveiligheid (Scholenweg relatief druk). Openheid ook hier behouden. Geen bebouwing toegestaan.



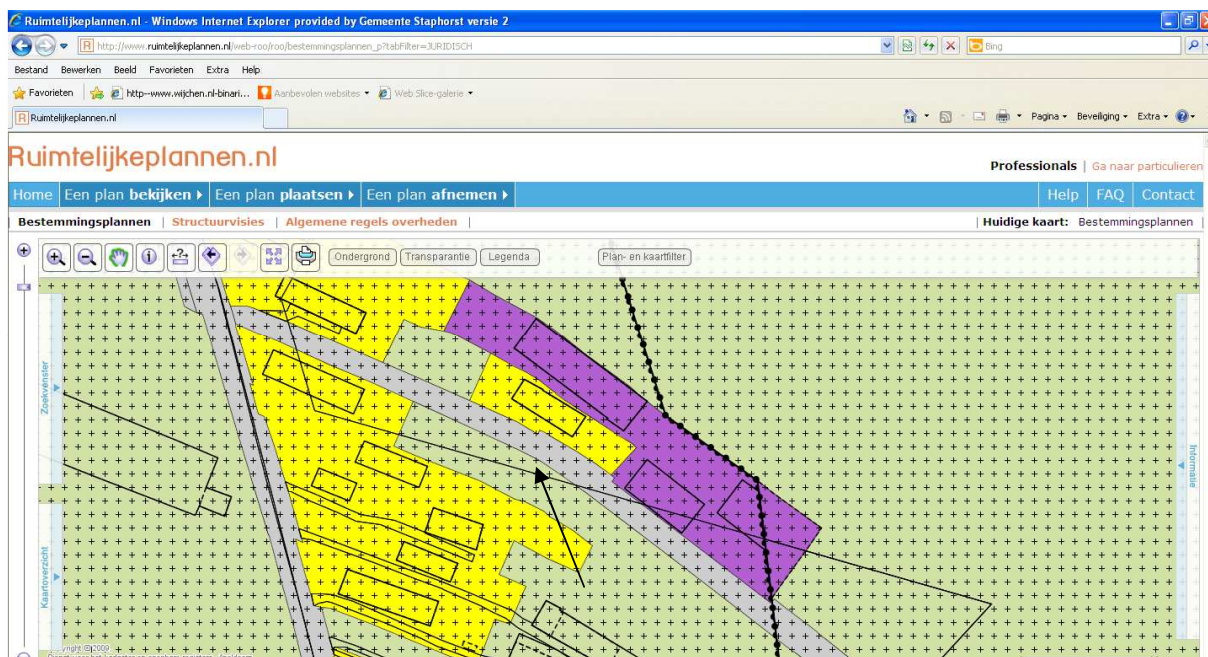
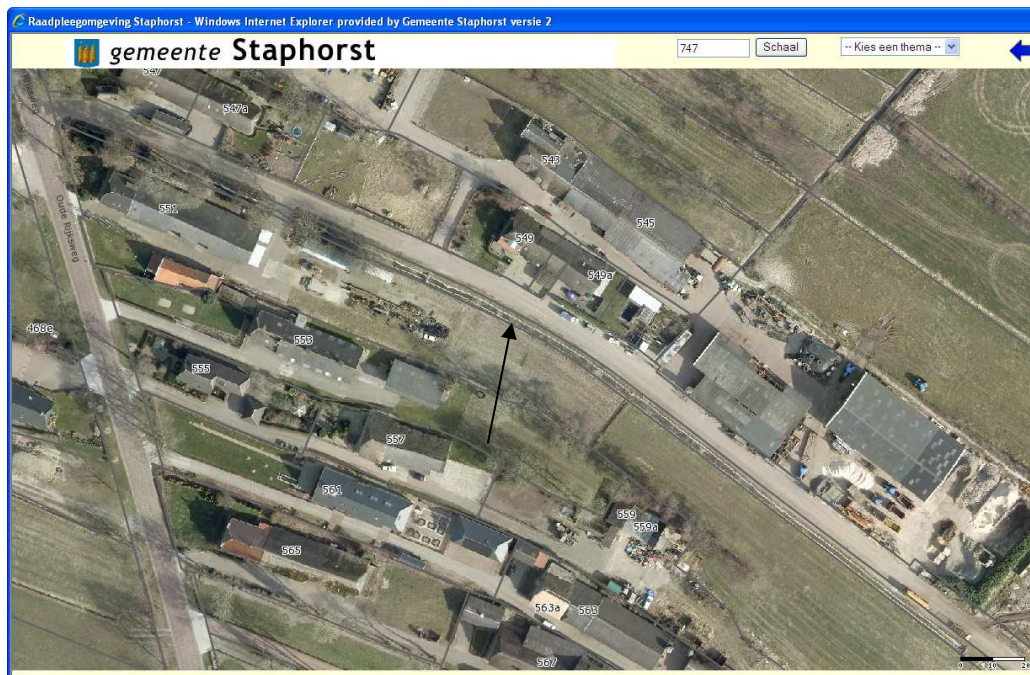
## Kruumtweg: zuidzijde bebouwing toegestaan.



Aan de zuidzijde aansluitend aan bestaande bebouwing is 1 boerderij toegestaan (binnen bebouwde kombord).



**Munnikeweg: alleen aan de zuidzijde bebouwing toegestaan.**

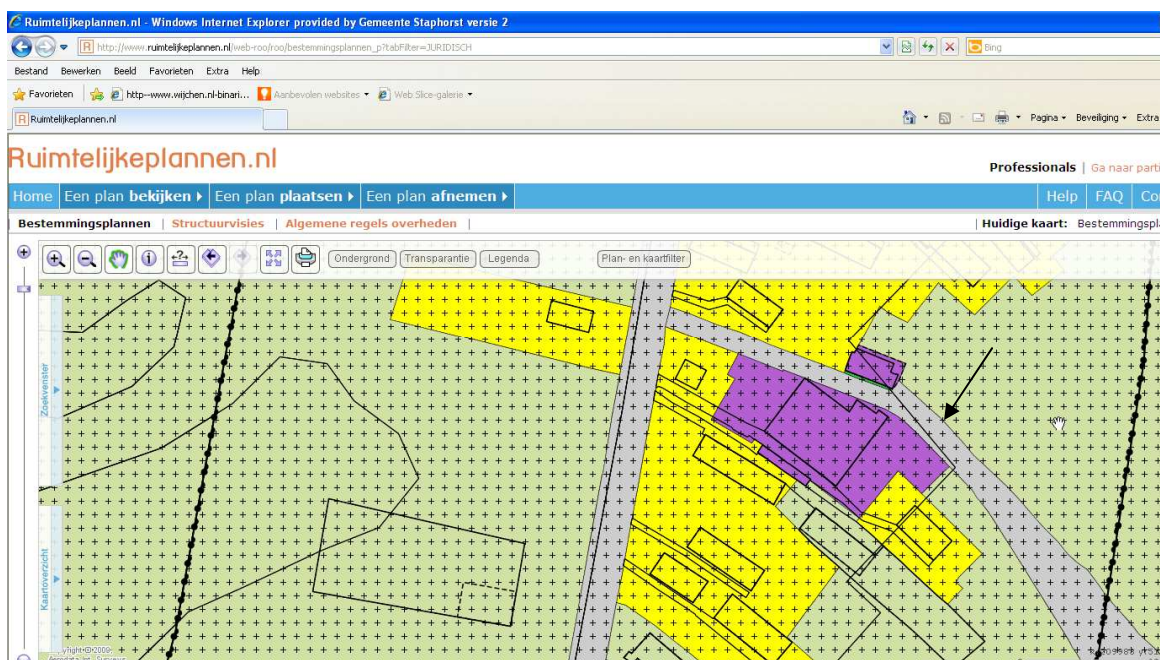


De Munnikeweg kent een relatief lage bebouwingsconcentratie. Versterking van het lint kan hier leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze weg biedt aan de zuidzijde ruimte voor 1 à 2 bouwmassa's.

**Stadsweg, Zuideindigerweg, Groensland, Buitenboerweg: uitgesloten van het open plekken beleid.**



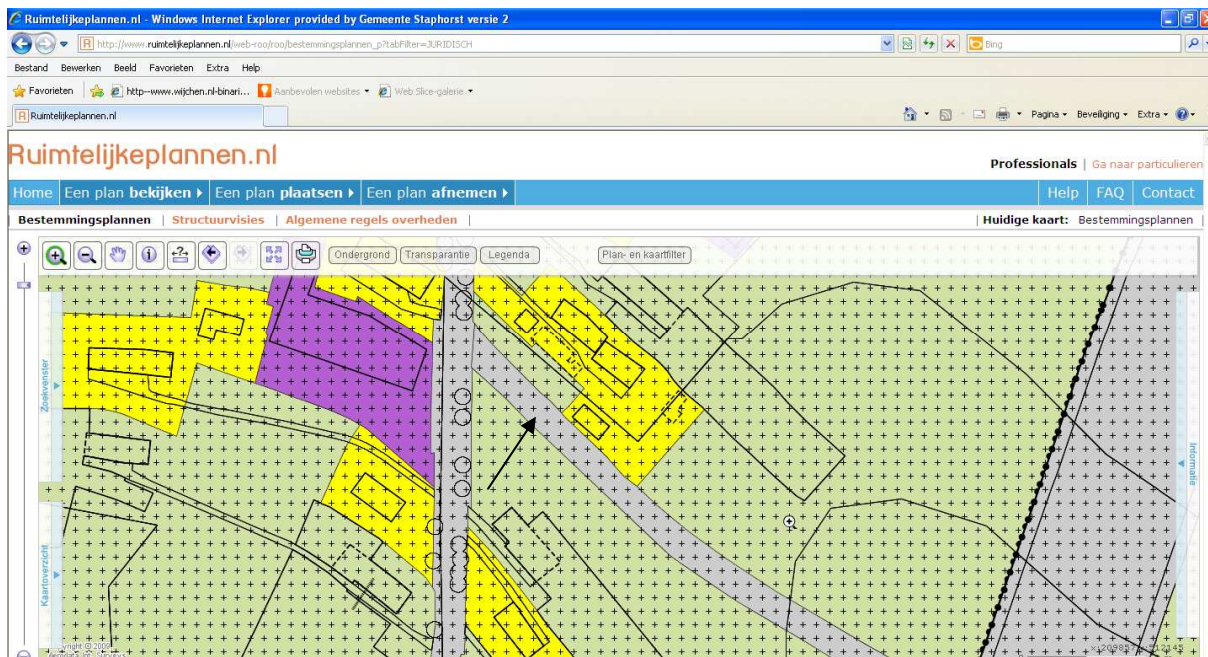
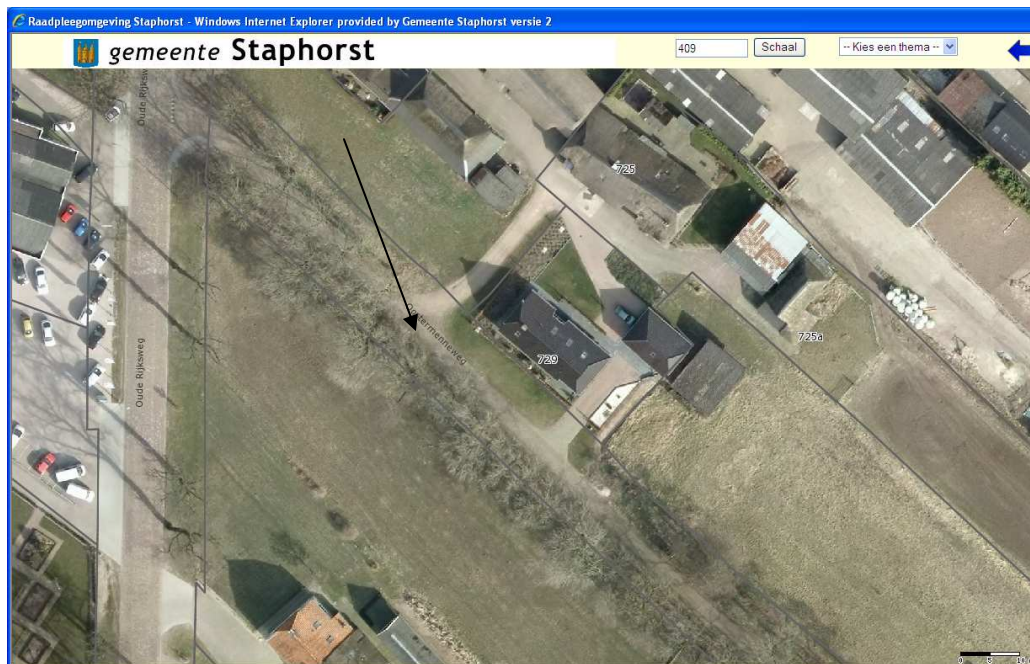
## Sluitersweg: geen bebouwing toegestaan



Gezien de achterste bebouwingscontour is er geen ruimte voor nieuwe bebouwing. Aanwezigheid bedrijf geeft problemen ten aanzien van een goed woon – en leefklimaat.



**Oostermenneweg: geen bebouwing toegestaan.**



De enige dwarsweg vrijwel zonder bebouwing. Deze karakteristiek handhaven. Aldus geen bebouwing toegestaan.