

Partiële herziening drie directeurswoningen Staphorst

NL.IMRO.0180.1102018002-VS01

Vaststelling

Inhoud: Toelichting en bijlagen
 Regels
 Verbeelding

Initiatiefnemers: Scholen met de Bijbel
 te Staphorst
Datum: 26 februari 2019
Opsteller: R.G. Zuidema

ZUIDEMA
OMGEVINGSRECHT

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Verantwoording	1
1.4 Leeswijzer	1
2. Beschrijving van het plangebied	2
2.1 Huidige situatie	2
2.2 Gewenste situatie	4
3 Beleid	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Milieuzonering	14
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bodem	17
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Cultuurhistorie	20
4.7 Water	20
4.8 Ecologie	21
5 Planbeschrijving	22
6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.1 economische uitvoerbaarheid	23
6.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlage horende bij de toelichting

Bijlage 1 rapporten akoestisch onderzoek

Toelichting

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de directeurswoningen behorende tot drie basisscholen in Staphorst te verkopen. Een van deze directeurswoningen wordt reeds bewoond zonder binding met de basisschool. Het voornemen is deze woningen te kunnen verkopen voor bewoning door derden. Daarvoor is een passende bestemming vereist.

De drie woningen zijn in het geldende 'Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst' en 'bestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen 2016' bestemd tot 'Maatschappelijk'.

Bij schrijven van 7 juli 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders uitgesproken medewerking te willen verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

Dit plan voorziet het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar de bestemming 'Wonen'.

1.2 Ligging plangebied

Het plan omvat de percelen Jan Arendsland 7, Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 te Staphorst.

Het perceel Jan Arendsland 7 is gelegen buiten de bebouwde kom van Staphorst. De percelen Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Staphorst. De drie percelen worden nader beschreven in paragraaf 2.1.

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Daar waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en gewenste situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het provinciale en gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 geeft de juridische opzet van het bestemmingsplan weer. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid van het plan aangegeven en wordt ingegaan op de inspraak en het overleg over het bestemmingsplan.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidige situatie

Het plan omvat de percelen Jan Arendsland 7, Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 te Staphorst. Hieronder een beschrijving van de huidige en gewenste situatie per perceel.

Jan Arendsland 7

De directeurswoning Jan Arendsland 7 te Staphorst wordt nog bewoond door de schooldirecteur. Deze woning staat (nog) ten dienste van de naast gelegen basisschool dan wel de maatschappelijke bestemming. Naar verwachting zal de bewoning ten dienste van de basisschool dan wel de maatschappelijke bestemming binnen nu en 5 jaar worden opgeheven, vanwege het bereiken van de pensioen gerechtigde leeftijd van de directeur.

Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom van Staphorst aan de doorgaande weg Jan Arendsland. Het woonperceel is functioneel en fysiek afgescheiden van het aangrenzende schoolterrein. Het perceel zal te zijner tijd kadastraal worden afgesplitst ten opzichte van het schoolterrein.

Op het perceel is een woning met aangebouwde garage aanwezig. Het perceel wordt ontsloten met een (eigen) uitweg naar de weg Jan Arendsland. De bestaande oprit is van voldoende omvang voor het parkeren op eigen terrein. De ligging van het (woon)perceel met woning en aangebouwde garage is weergegeven in afbeelding 2.1. Het woonperceel is aangeduid met een rode omlijning.



Afbeelding 2.1 luchtfoto ter hoogte van Jan Arendsland 7 te Staphorst
(bron: ruimtelijke plannen.nl met de ondergrond GBKN)

Het woonperceel is gelegen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Staphorst' en is daarin bestemd tot 'Maatschappelijk'. Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'.

Bergerslag 20

De directeurswoning de Bergerslag 20 te Staphorst wordt nog bewoond door de schooldirecteur. Deze bewoning staat (nog) ten dienste van de naast gelegen basisschool dan wel de maatschappelijke bestemming.

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Staphorst, aan de doorgaande weg Bergerslag. Het woonperceel is functioneel en fysiek afgescheiden van het aangrenzende schoolterrein. Het perceel is reeds een afzonderlijk kadastraal perceel met nummers 3819 en 5679.

Op het perceel is een woning, schuur en carport aanwezig. Het perceel wordt ontsloten met een (eigen) uitweg naar de weg Costersland. De bestaande oprit is van voldoende omvang voor het parkeren op eigen terrein. De ligging van het (woon)perceel met woning is weergegeven in afbeelding 2.3. Het woonperceel is aangeduid met een rode omlijning.



Afbeelding 2.2 situatie ter hoogte van Bergerslag 20 te Staphorst
(bron: ruimtelijke plannen.nl met de ondergrond GBKN)

Het woonperceel is gelegen binnen de grenzen van het geldende 'bestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen 2016' en is daarin bestemd tot 'Maatschappelijk'. Ter hoogte van de bestaande woning is voorzien van een bouwvlak, daarbij is de bouwaanduiding voor een maximale bouwhoogte van 8 meter aangegeven.

Admiraal W.G. van Nesstraat 10

De voormalige directeurswoning Admiraal W.G. van Nesstraat 10 te Staphorst wordt reeds bewoond door derden. Deze bewoning is niet meer ten dienste van de naast gelegen basisschool dan wel de maatschappelijke bestemming.

Het perceel is gelegen aan de woonstraat Admiraal W.G. van Nesstraat. Het woonperceel is functioneel en fysiek afgescheiden van het aangrenzende schoolterrein. Het perceel is reeds een afzonderlijk kadastraal perceel met nummer 2027. Op het perceel is een woning met aangebouwde garage met carport, aanwezig. Het perceel wordt ontsloten met een (eigen) uitweg naar de Admiraal W.G. van Nesstraat.

De bestaande oprit is van voldoende omvang voor het parkeren op eigen terrein. De ligging van het (woon)perceel met woning en aangebouwde garage is weergegeven in afbeelding 2.3. Het woonperceel is aangeduid met een rode omlijning.



Afbeelding 2.3 1 situatie ter hoogte van Admiraal W.G. van Nesstraat 10 te Staphorst
(bron: ruimtelijke plannen.nl met de ondergrond GBKN)

Het woonperceel is gelegen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Staphorst Dorp – Rouveen 2016' en is daarin bestemd tot 'Maatschappelijk'. Ter hoogte van de bestaande woning is voorzien van een bouwvlak, daarbij is de bouwaanduiding voor een maximale bouwhoogte van 12 meter en maximale goothoogte van 4 meter aangegeven.

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens deze drie directeurswoningen af te stoten. Daarmee zou deze op termijn niet meer bewoond worden ten behoeve van de naastgelegen basisscholen. Een van de woningen wordt reeds zonder binding met de naastgelegen basisschool bewoond.

Bewoning zonder binding met de naast gelegen basisscholen is in strijd met de maatschappelijke bestemming van de gronden conform de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Staphorst' respectievelijk 'Staphorst Dorp – Rouveen 2016'.

Dit plan voorziet in een woonbestemming voor de af te splitsen woningen en bijbehorende erf.

Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de woningen dan wel de erven voorzien. Zoals reeds aangegeven in paragraaf 2.1 zijn de percelen (functioneel) reeds afgescheiden van de schoolterreinen. De woonpercelen zijn reeds afzonderlijk van de schoolterreinen ontsloten en beschikken over voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. De woningen zijn geschikt voor bewoningen en kunnen met dit plan ongewijzigd in stand blijven.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke-, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:
‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS: 2015: 2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer er sprake is van een functiewijziging moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dit plan wordt voorzien in een gebruikswijziging van de bestaande directeurswoningen naar burgerwoningen. In dezen is sprake van een wijziging binnen bestaande percelen alsmede bestaande bebouwing, welke naar aard en omvang ruimtelijk een zeer beperkte impact heeft.

Gezien voornoemde zou geoordeeld kunnen worden dat er in dezen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.1.3 Conclusie

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) als uitgangspunt genomen. Geconcludeerd wordt dat op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro er in de onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het Rijksbeleid staat de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel

De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken Kleur' (hierna: Omgevingsvisie) omschrijft het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. Op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie 2017/2018 vastgesteld. Provinciale Staten schetsen in de omgevingsvisie hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie waarbij het vizier is gericht op 2030. De ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn beschreven.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand wil brengen. Daarbij ziet de provincie dynamiek als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Men wil daarvoor inzetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee de ambities gerealiseerd kunnen worden. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hierna Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Dit komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffende reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige- en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en Leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning herzien naar een (reguliere) woonbestemming. Toetsing van deze ruimtelijke ontwikkeling aan de Omgevingsvisie Overijssel geeft het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Relevant voor deze ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende artikelen:

- Artikel 2.1.2.1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

- Artikel 2.1.3. Ladder voor de Stedelijke omgeving: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag hebben door bouwen en verharderen leggen op de groene omgeving, wanneer aannemelijk is gemaakt: dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie; dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
- Artikel 2.2.2. Nieuwe woningbouwlocaties: Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning herzien naar een (reguliere) woonbestemming. Dit plan heeft daarnaast nauwelijks tot geen effecten op de woningmarkt. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 3.4.3 (woonvisie 2016-2020: 'De woningmarkt in beweging'). Met dit plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 3.1.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven worden de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke- of sociaal economische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

Het perceel Jan Arendsland 7 is aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Deze gebieden bieden ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met de specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

De percelen Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 zijn aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door bij in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning herzien naar een (reguliere) woonbestemming. De ontwikkeling vindt plaats binnen drie bestaande bebouwde percelen. De verkaveling, ruimtelijk structuren en waterhuishouding worden met dit plan niet negatief aangetast. De landbouw in het gebied wordt niet belemmerd door dit plan (zie paragraaf 4.1).

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

➤ Natuurlijke laag:

De percelen Jan Arendslaan 7, Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 zijn aangeduid als laagveengebieden (in cultuur gebracht). Ontwikkelingen in dit gebied dienen bij te dragen aan een verhoging van het waterpeil, om bodemdaling en het verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan. Op basis van de watertoets is voorgeschreven dat regenwater wordt afgevoerd naar een oppervlaktewater. Zie paragraaf 4.7.

➤ Laag van het agrarische cultuurlandschap:

De percelen Jan Arendslaan 7, Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 zijn aangeduid als 'Laagveenontginningen'. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur. Ook moet het slotenpatroon en, daar waar aanwezig, de houtsingels als accentuering van de ruimtelijke structuur gerespecteerd en versterkt worden.

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning herzien naar een (reguliere) woonbestemming. De ontwikkeling vindt plaats binnen drie bestaande bebouwde percelen. De verkaveling en ruimtelijke structuren worden met dit plan niet negatief aangetast.

➤ Stedelijk laag

Het perceel Jan Arendslaan 7 is aangeduid als 'Informeel trage netwerk'. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarische cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

Het perceel Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 is aangeduid als 'Woonwijken 1955 – nu'. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningen - centra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning herzien naar een (reguliere) woonbestemming. De ontwikkeling vindt plaats binnen drie bestaande bebouwde percelen. De verkaveling, ruimtelijk en bebouwingsstructuren worden met dit plan niet negatief aangetast.

➤ **Laag van de beleving**

De percelen Jan Arendsland 7, Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 zijn aangeduid met 'donkerte'. In dit gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Bij de woningen is nu reeds sprake van een reguliere woonverlichting. Uitgangspunt is dat er 's nachts sprake is van zo min mogelijk buitenverlichting.

3.2.4 Conclusie provinciale beleid

Het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta

De Waterwet (2009) verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het waterbeheerplan geeft de koers aan die het waterschap voor een bepaalde periode wil volgen. De hoofdthema's in het waterbeheersplan zijn: het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook opgenomen zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW), Waterbeheer 21^e eeuw en een resultaatverplichting voor het uitvoeren van de KRW-maatregelen.

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning herzien naar een (reguliere) woonbestemming. Met dit plan zijn geen wijzigingen in de inrichting van de gronden dan wel aan de bebouwing voorzien. De bestaande rioolaansluiting blijft behouden. Dit plan zal geen van de hoofdthema's van het waterbeheersplan negatief beïnvloeden. De minimale invloed van dit plan op de waterbelangen wordt bevestigd in het resultaat van de digitale watertoets (zie paragraaf 4.7).

3.3.2 Regionale woonvisie West-Overijssel

De elf gemeenten in West-Overijssel en de provincie gaan nauwer samenwerken op het terrein van wonen. In een gezamenlijke regionale woonvisie zijn uitgangspunten benoemd en afspraken gemaakt. Belangrijk vertrekpunt is dat het 'wonen' in de toekomst vooral plaatsvindt in de woningen die er nu al zijn in de steden, dorpen en buitengebieden. Immers, de groei is eindig.

De kern van de visie is: versterking en toekomstbestendig maken van het bestaande gebied in termen van vitaal en duurzaam. Door de crisis en de te verwachten demografische ontwikkelingen in de regio zijn de woonvragen sterk veranderd. Tot voor enkele jaren was groei het uitgangspunt. De komende jaren staan in het teken van minder groei, vergrijzing en uiteindelijk een terugloop van bevolkingsaantallen. Groei vooral in de stedelijke- en sterke kernen, krimp vooral in het landelijk gebied. De focus komt te liggen op aanpak van de bestaande bouw. De kern van de regionale woonvisie is dan ook het verbeteren van bestaande woningen en wijken. De visies worden concreet uitgewerkt in de woonafspraken, die naar verwachting eind 2015 klaar zijn.

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning herzien naar een (reguliere) woonbestemming. Dit plan heeft daarnaast nauwelijks tot geen effecten op de woningmarkt. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 3.4.3 (woonvisie 2016-2020: 'De woningmarkt in beweging')

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Het plan is passend binnen de kaders van het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Staphorst voor elkaar

De Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' is vastgesteld op 24 januari 2018. Deze visie omvat een integraal en gemeente dekkende visie voor de toekomst. Met deze visie zet Staphorst de koers uit voor de leefomgeving, voor de lange termijn met 2030 als tijdshorizon. De Omgevingsvisie Staphorst is gericht op verbetering van de 'omgevingskwaliteit'. De visie geeft de kaders voor (particuliere) initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Drie verbindende thema's vormen de kapstok voor het integraal werken binnen de gemeente Staphorst, namelijk:

- Innovatieve plattelandseconomie; de economie kent een sterke fysieke component (bedrijventerreinen), maar ook een sterke sociale kant (arbeidsmarkt)
- Gezonde en dynamische samenleving; dit lijkt op het eerste gezicht misschien vooral een sociaal thema, maar gezondheid heeft ook een belangrijke fysieke component, in de vorm van beweegvriendelijke omgeving en goede leefomstandigheden.
- Verantwoord vernieuwen; dit gaat over het op een manier vernieuwen van de fysieke leefomgeving die oog heeft voor duurzaamheid, het culturele erfgoed, de ruimtelijke kwaliteit en de andere twee sector-overstijgende thema's. Zodoende ligt er ook een sterke relatie met het sociale domein.

Vervolgens is de visie verder uitgewerkt per thema. De volgende thema's worden in de visie onderscheiden:

1. Landbouw en landschap hand in hand
2. Een fantastisch woon- en leefklimaat
3. Ondernemend Staphorst
4. Bereikbaar langs alle wegen
5. Verbinden van onderwijs en arbeidsmarkt
6. Versterken van sociale cohesie en integratie
7. Jongeren gezond en ouderen vitaal
8. Duurzaam voor elkaar

3.4.2 Kadernota Buitengebied Staphorst

Het buitengebied van Staphorst is in landschappelijk opzicht een uniek gebied, waaruit de ontstaansgeschiedenis en de bewonersgeschiedenis in belangrijke mate kunnen worden afgelezen. Voorop staat dat voor een gezonde toekomst van het buitengebied er ruimte moet zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Deze structuurvisie voorziet in een integraal afwegingskader, om grip te krijgen op de gewenste ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en de uitvoering en de financiering daarvan.

In de visie is aangegeven dat binnen het agrarisch gebied de agrarische functie en ontwikkeling voorop staat. Alle nieuwe ontwikkelingen, dus ook de agrarische, dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het gebied. Bestaande linten kunnen worden versterkt door nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten.

Het perceel Jan Arendslaan 7 is gelegen in het gebied aangeduid als "agrarisch gebied, weidegebied met elzensingelbeplanting". De percelen Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Staphorst en hebben met deze kadernota geen nadere aanduiding.

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning, waaronder het perceel Jan Arendslaan 7, herzien naar een (reguliere) woonbestemming. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande reeds functioneel afgescheiden woonperceel. Met dit plan worden de karakteristieken van het gebied niet aangetast.

3.4.3 Structuurvisie Kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst 2030

Op 10 december 2013 heeft de gemeenteraad van Staphorst de Structuurvisie Kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst 2030 vastgesteld. In de structuurvisie zijn de ambities van de gemeente Staphorst op het gebied van wonen, werken, verkeer, voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit verwoord en verbeeld. De visie biedt hiermee één actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is tweeledig: het aangeven van de kaders, waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en het communiceren van de ambities van de gemeente Staphorst voor de drie kernen aan derden.

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

Betreffende de behoefteraming woningbouw is in de visie aangegeven dat de groei van de bevolking de komende decennia zich zal doorzetten. Tot 2030 zijn 1.330 meer woningen nodig om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen. Hiervan zijn 780 woningen nodig tot 2020. Voor de kern Staphorst, waarbinnen de percelen Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 zijn gelegen, geeft de visie voor de periode 2015-2020 een behoefte aan van 280 woningen en voor de periode een behoefte aan van 430 woningen aan.

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning herzien naar een (reguliere) woonbestemming. Dit plan heeft daarnaast nauwelijks tot geen effecten op de woningmarkt. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 3.4.3 (woonvisie 2016-2020: 'De woningmarkt in beweging')

3.4.4 woonvisie 2016-2020: 'De woningmarkt in beweging'

De Woonvisie geeft inzicht in de actuele vraag naar en het aanbod van woningen en de woningbouwplannen die in voorbereiding zijn. Centraal staat hoe men wil bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. Op die manier probeert het college te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat voor onze inwoners. De concept-Woonvisie beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende vijf jaar uit moet zien, met een doorkijkje naar 2024.

De gemeente wil in de woonvisie inzetten op een drietal hoofdthema's:

1. Passende kwaliteit van het wonen: Hierbij gaat het om de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving en passende nieuwbouw.
2. Betaalbaar Wonen voor verschillende doelgroepen: Hierbij gaat het om voldoende betaalbare huisvesting van huishoudens met een laag inkomen, (koop)starters en specifieke doelgroepen.
3. langer zelfstandig wonen: Hierbij gaat het om passende woningen, toegankelijke openbare ruimtes, ontmoetingen en bereikbaarheid van diensten en zorg.

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning herzien naar een (reguliere) woonbestemming. Er worden geen nieuwe woningen gebouwd. Een de directeurswoningen wordt reeds bewoond door derden. De andere twee directeurswoningen zullen met circa een tot vijf jaar vrijkomen voor bewoning. Dit zeer beperkte extra aanbod van twee eengezinswoningen op de woningmarkt in de komende vijf jaar zal nauwelijks tot geen invloed hebben op de woningmarkt.

3.4.5 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

De nieuwe welstandsnota is opgebouwd uit drie onderdelen, te weten: de ruimtelijke atlas, de Welstandsnota en de bijlagen. De ruimtelijke atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van gemeente Staphorst. Een belangrijke onderlegger voor de atlas is de Belvederestudie 'Staphorst, een eigen wereld' uit juni 2004, waarin de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van Staphorst en Rouveen goed is beschreven.

Vanuit de Atlas is de welstandsnota vormgegeven door middel van verschillende welstandsregimes variërend van welstandsvrij tot een bijzonder regime. Het plangebied is gelegen buiten het Belvederegebied.

De percelen Jan Arendslaan 7, Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 zijn op de welstandskaat gelegen binnen het gebied aangeduid met het welstandsregime regulier.

Met dit plan geen wijzigingen voorzien waarvoor een welstandstoets van toepassing is.

3.4.6 Landschapsplan Staphorst

Op 28 mei 2011 heeft de gemeenteraad het landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het plan is een actualisatie van het landschapsbeleidsplan Staphorst uit 1997. Het gebied van het Landschapsplan Staphorst bestaat uit het buitengebied van de gemeente Staphorst en de randen van de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst

Deze nota geeft een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Staphorst. Het beleid streeft naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied, die tevens bijdraagt aan de sociale en economische vitaliteit en waarbij cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden worden behouden of versterkt.

Het perceel Jan Arendslaan 7 is gelegen in het gebied aangeduid als "Houtsingellandschap De Streek". De percelen Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Staphorst en hebben met dit plan geen nadere aanduiding.

Het Houtsingellandschap kenmerkt zich als een tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels, elzensingels en eikenlanen. De beplanting in het gebied is zichtbaar als elzensingel (één rij) op perceelgrenzen en eiken als laanbeplanting langs wegen. Daarnaast is er sprake van een rijke erfbeplanting met een solitaire kastanje en/of beuk. De verkaveling kenmerkt zich met een smalle percelering, tamelijk langgerekt, soms met knikken zoals in het open slagenlandschap.

Met dit plan worden drie percelen met een directeurswoning, waaronder het perceel Jan Arendslaan 7, herzien naar een (reguliere) woonbestemming. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande reeds functioneel afgescheiden woonperceel. Met dit plan worden de karakteristieken van het gebied niet aangetast.

3.4.7 Erfgoednota gemeente Staphorst 2013-2017

De erfgoednota is in 2013 door de gemeente vastgesteld. De gemeente Staphorst wil zorgvuldig met haar erfgoedwaarden omgaan en heeft daarvoor een gericht beleid geformuleerd. Het doel van de erfgoednota is om het erfgoed binnen de gemeente Staphorst qua gebruik en in de beleving een waardevol en gewaardeerd onderdeel te laten uitmaken van de samenleving. Daarmee wil de gemeente dit erfgoed zorgvuldig behouden en ontwikkelen. De ambitie is dat behoud hand in hand gaat met ontwikkeling. Expliciet voor de gemeente Staphorst geldt dat erfgoed als een kans voor ruimtelijke kwaliteit beschouwd wordt in plaats van een obstakel voor ontwikkeling.

In het projectgebied zijn geen aangeduide historische (steden)bouwkundige waarden aanwezig.

3.4.8 Conclusie gemeentelijk beleid

Dit plan is conform de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wro dient te worden gezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Ofwel kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er een balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken.

Dit plan omvat een functiewijziging van dienstwoningen naar (burger) woningen. Ten aanzien van deze woningen dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn gegarandeerd. Daarnaast mogen bestaande bedrijven door deze woningen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

4.1.1 Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Alle bedrijven in Nederland vallen onder het Activiteitenbesluit, behalve als ze geen 'inrichting' zijn. Veel van de voorschriften van het Activiteitenbesluit zijn verder uitgewerkt in de Activiteitenregeling.

De voornoemde bedrijven zijn op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen dat ruim aan de gestelde afstandsnormen betreffende geurhinder worden voldaan. Er vindt met dit plan geen belemmering van agrarische (aanverwante) bedrijven plaats.

4.1.2 Bedrijven en 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). Bij deze richtafstanden wordt er rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Jan Arendsland 7

In het omliggende gebied zijn meerdere bedrijfsmatige, maatschappelijke en recreatieve functies aanwezig. Daarbij is Jan Arendsland een doorgaande weg. Er is dan ook geen sprake van een rustige woonwijk. Het gebied kan aangemerkt worden als gemengd gebied. De aangegeven richtafstanden kunnen daarmee met een stap verlaagd worden.

Activiteit	richtafstand	Afstand plangebied tot bestemmingsvlak
Bedrijf ➤ Oude Rijksweg 32 Houtzagerij (sbi 16101)	50 meter (cat. 3.2)	ca. 90 meter
Recreatie ➤ Schuthekkeweg 1 natuurijsbaan sbi 931G	30 meter (cat. 3.1)	ca. 100 meter
Maatschappelijk ➤ Jan Arendsland 5 Basisschool (sbi 85201)	10 meter (cat. 2)	0 meter

Betreffende de basisschool Jan Arendsland 5 waartoe de voormalige directeurswoning behoorde wordt niet voldaan aan de geldende richtafstand. De gestelde richtafstand is gebaseerd op de grootste hinderfactor geluid. Voor de overige hinderfactoren (geur, stof en gevaar) zijn geen afstanden aangegeven.

In dezen is sprake van een bestaande situatie in de zin van de wet geluidhinder (zie paragraaf 4.2). De bestaande woning wordt reeds tig jaren bewoond. Daarmee is het aannemelijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Om aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege geluid van de naastliggende school is door Vobru een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is getoetst aan de norm voor een rustige woonwijk en in tweede instantie aan de wettelijke norm opgenomen in het van toepassing zijnde activiteitenbesluit. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn weergegeven in de rapportage d.d. 9 maart 2018 met nummer 1.265/09032018-v1. In de rapportage is geoordeeld dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De volledige rapportage is bij dit plan gevoegd als bijlage 1.

Overeenkomstig het rapport akoestisch onderzoek zal een geluidsscherm worden gerealiseerd. Het scherm zal worden uitgevoerd als een kokosscherm. De realisatie en instandhouding van het scherm is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van dit plan.

Bergerslag 20

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg Bergerslag. Tevens is aan de westzijde de gemeentelijke sporthal met kantine gesitueerd. Er is dan ook geen sprake van een rustige woonwijk. Het gebied kan aangemerkt worden als gemengd gebied. De aangegeven richtafstanden kunnen daarmee met een stap verlaagd worden.

Activiteit	richtafstand	Afstand plangebied tot bestemmingsvlak
Sport ➤ Hoogeweg 2 Sporthal (sbi 931A)	30 meter (cat. 3.1)	ca. 75 meter
Maatschappelijk ➤ Bergerslag 22 Basisschool (sbi 85201)	10 meter (cat. 2)	0 meter

Betreffende de basisschool Bergerslag 22 waartoe de voormalige directeurswoning behoorde wordt niet voldaan aan de geldende richtafstand. De gestelde richtafstand is gebaseerd op de grootste hinderfactor geluid. Voor de overige hinderfactoren (geur, stof en gevaar) zijn geen afstanden aangegeven.

In dezen is sprake van een bestaande situatie in de zin van de wet geluidhinder (zie paragraaf 4.2). De bestaande woning wordt reeds tig jaren bewoond. Daarmee is het aannemelijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Om aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege geluid van de naastliggende school is door Vobru een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is getoetst aan de norm voor een rustige woonwijk en in tweede instantie aan de wettelijke norm opgenomen in het van toepassing zijnde activiteitenbesluit. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn weergegeven in de rapportage d.d. 9 maart 2018 met nummer 1.265/09032018-v1. In de rapportage is geoordeeld dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De volledige rapportage is bij dit plan gevoegd als bijlage 1.

Overeenkomstig het rapport akoestisch onderzoek zal een geluidsscherm worden gerealiseerd. Het scherm zal worden uitgevoerd als een kokosscherm. De realisatie en instandhouding van het scherm is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van dit plan.

Admiraal W.G. van Nesstraat 10

Het plangebied grenst aan de noordelijke zijde van de kinderboerderij, aan de zuidzijde van de basisschool waar toe de woning behoorde en aan de westzijde van de A28. Aan de zuidoostelijke zijde zijn op tig meter een sporthal en maatschappelijke functies gevestigd. Er is dan ook geen sprake van een rustige woonwijk. Het gebied kan aangemerkt worden als gemengd gebied. De aangegeven richtafstanden kunnen daarmee met een stap verlaagd worden.

Activiteit	richtafstand	Afstand plangebied tot bestemmingsvlak
Groen ➤ Adm. W.G. van Nesstraat 8a Kinderboerderij (sbi 91041)	10 meter (cat. 2)	0 meter
Sport ➤ Burg v d Walstraat 1 Sporthal (sbi 931A)	30 meter (cat. 3.1)	ca 75 meter
Maatschappelijk ➤ Adm. W.G. van Nesstraat 12 Basisschool (sbi 85201)	10 meter (cat. 2)	0 meter

Betreffende de basisschool Adm. W.G. van Nesstraat 12 waartoe de voormalige directeurswoning behoorde en de kinderboerderij Adm. W.G. van Nesstraat 8a wordt niet voldaan aan de geldende richtafstand. De gestelde richtafstand is gebaseerd op de grootste hinderfactor geluid respectievelijk geur.

De kinderboerderij valt onder de werking van het activiteitenbesluit. Er worden diverse dieren gehouden. De bestaande directeurswoning werd reeds aangemerkt als een geurgevoelig object. De het met dit plan voorgenomen herziening naar een burger woning brengt daarin geen verandering. Daarmee kan dit plan geen (extra) belemmering voor de kinderboerderij met zich meebrengen.

Daarbij worden de bestaande woningen reeds tig jaren bewoond, waarmee het aannemelijk is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege geluid van de naastliggende school en kinderboerderij is door Vobru een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is getoetst aan de norm voor een rustige woonwijk en in tweede instantie aan de wettelijke norm opgenomen in het van toepassing zijnde activiteitenbesluit. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn weergegeven in de rapportage d.d. 29 januari 2018 met nummer 265/26012018-v1. In de rapportage is geoordeeld dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De volledige rapportage is bij dit plan gevoegd als bijlage 1.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.2 Geluid

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

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Onder "woning" wordt verstaan (art. 1 Wgh): *gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status.*

De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is een (reguliere) woning.

Met dit plan worden drie directeurswoningen (lees bedrijfswoning) herzien tot burgerwoning. Er is in dezen sprake van een bestaande situatie in de zin van de wet geluidhinder. Daarmee behoeft er in dezen geen nader akoestisch onderzoek vereist.

De bestaande woningen worden reeds tig jaren bewoond. Daarmee is het aannemelijk dat er in dezen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Op basis van het voornoemde kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen betreffende dit plan worden verwacht.

4.3 Luchtkwaliteit

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden mee genomen in de besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.4 Bodem

In het kader van de te bouwen woning dient te worden bepaald of de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem voldoende is om een woonfunctie in het plangebied te kunnen realiseren.

Met dit plan worden drie directeurswoningen herzien tot burgerwoning. De bestaande woningen worden reeds tig jaren bewoond.

Daarmee is het aannemelijk dat er in dezen sprake is van een passende bodem kwaliteit. Tevens zijn dit plan zijn geen wijzigingen aan het perceel dan wel de bebouwing voorzien, waarbij de grond geroerd zal worden. Daarmee behoeft er in dezen geen nader onderzoek betreffende de bodem vereist,

Conclusie:

Op basis van het voornoemde kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect bodem er geen belemmeringen betreffende dit plan worden verwacht.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

De gemeente heeft het eigen externe veiligheidsbeleid uitgewerkt in de Externe Veiligheidsvisie gemeente Staphorst. Daarin is uiteengezet op welke wijze met het aspect externe veiligheid dient te worden omgegaan in ruimtelijke plannen. Daarbij is aangegeven dat een situatie wordt nagestreefd waarbij ten minste aan de wettelijke normen voldaan wordt en waarbij een zo veilig mogelijke situatie die redelijkerwijs haalbaar is bereikt wordt.

Dit plan voorziet in de herziening van drie bestaande directeurswoningen naar burgerwoningen op de percelen Jan Arendsland 7, Bergerslag 20 en Admiraal W.G. van Nesstraat 10 te Staphorst. Een woning is aan te merken als een kwetsbaar object.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van transportroutes, buisleidingen dan wel inrichtingen welke met gevaarlijke stoffen. In de tabel hieronder zijn de bronnen welke zich bevinden binnen 500 meter van de percelen Jan Arendsland 7, Bergerslag 20 en/of Admiraal W.G. van Nesstraat 10 te Staphorst.

	Afstand plangebied tot transportroute dan wel grens inrichting in meters		
	Jan Arendsland 7	Bergerslag 20	Admiraal W.G. van Nesstraat 10
transportroute (A28)	Ca 400	>500	Ca 75
Buisleiding Gasunie 100406	Ca 75	>500	Ca 125
Buisleiding Gasunie 100313	Ca 200	>500	>500
H. Krale, Burg. v.d. Walstraat 19	Ca 500	>500	>500
Gasontvangststation N177, Meester Boldewijnlaan 22	>500	>500	Ca 255

Plaatsgebonden en Groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10-6 per jaar (1 op een miljoen).

Voor de voormelde buisleidingen is een geen plaatsgebonden risico aangegeven. De percelen zijn op voldoende afstand gelegen.

De A28 is als wegtrajecten op grond van artikel 13 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen, niet zijnde. In het bestand worden de gegevens getoond zoals die zijn opgenomen in bijlage I van de Regeling.

Voor deze route geldt een afstand van 18 meter voor het plaatsgebonden risico. De percelen waarop dit plan betrekking heeft zijn gelegen op voldoende afstand.

De inrichting H. Krale, op het perceel burg. v.d. Walstraat 19 bevat een munitie opslag. Voor deze inrichting is het plaatsgebonden risico aangeduid als generiek. Dat houdt in dat het risico zich beperkt tot de inrichtingsgrens. De percelen waarop dit plan betrekking heeft zijn gelegen op voldoende afstand.

Het Gasontvangststation Staphorst N177 is gelegen op het perceel Meester Boldewijnlaan 22. Voor deze inrichting is het plaatsgebonden risico aangeduid als generiek. Dat houdt in dat het risico zich beperkt tot de inrichtingsgrens. De percelen waarop dit plan betrekking heeft zijn gelegen op voldoende afstand.

Dit plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10 per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico omvat een verantwoordingsplicht voor te toevoeging van een kwetsbaar object binnen het invloedsgebied (200 meter) van transportroutes dan wel van de inrichtingen welke werken met gevaarlijke stoffen

Voor de inrichting (munitieopslag) op het perceel op het perceel burg. v.d. Walstraat 19 alsmede het gasontvangststation Staphorst N177 op het perceel Meester Boldewijnlaan 22, is het groepsrisico vastgesteld op 0.0. De percelen waarop dit plan betrekking heeft zijn gelegen op voldoende afstand.

Betreffende de transportroutes geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht voor te toevoeging van een kwetsbaar object binnen het invloedsgebied (200 meter). Daarbij dient te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden van zelfredzaamheid. Tevens dient te worden ingegaan op de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, de huidige en te verwachten personendichtheid in het plangebied, de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen ter reductie van het groepsrisico en de mogelijkheden voor ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico. Dit laatste kan achterwege blijven als het groepsrisico relatief laag is (kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde) of als de toename van het groepsrisico relatief klein is (kleiner dan 10%). Als het groepsrisico groter is dan de oriëntatiewaarde dient altijd te worden ingegaan op alle genoemde aspecten van het externe risico.

In de huidige situatie is reeds sprake van drie woningen en daarmee is sprake van drie gevoelige objecten. Met dit plan komt daarmee geen wijziging in de personendichtheid. Daarmee heeft dit plan geen effect op het groepsrisico.

Hulpverlening

Het plangebied is onderdeel van de veiligheidsregio IJsselland. Gezien de ligging van het plangebied aan een doorgaande weg binnen de bebouwde kom van Staphorst mag verwacht worden dat er sprake is van goede opkomsttijden voor de brandweer en dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is.

Door de ligging van de percelen aan een doorgaande weg dan wel binnen de dorpskern is de bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten voldoende. Het plan voorziet in de huisvesting van een gezin waarbij kan worden aangenomen dat de bewoners zelfredzaamheid zijn.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.6 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

In het dorp Staphorst zijn vele rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke objecten aangewezen. Veel van deze rijksmonumenten zijn gelegen binnen het als beschermd dorpsgezicht aangewezen bebouwingslint De Streek. De provincie Overijssel heeft geen provinciale monumenten aangewezen. Daarnaast zijn door de gemeenteraad objecten aangemerkt als 'karakteristiek pand'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet van enige invloed op deze monumentale dan wel karakteristieke gebouwen.

Archeologie

Het plangebied is op de archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart BAAC, feb. 2011 behorende bij het archeologiebeleid gemeente Staphorst aangeduid met deels een lage verwachting In gebieden met een lage verwachting is voorgeschreven dat voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha archeologisch onderzoek nodig is.

Met dit plan wordt voorzien in een gebruikswijziging van de bestaande directeurswoningen naar burgerwoningen. Er zijn met dit plan geen wijzigingen aan het perceel dan wel bebouwing voorzien waarbij de grond geroerd zal worden. Daarbij overtreft het oppervlak de afzonderlijke percelen de gestelde minimale oppervlakte van 1,5 ha niet.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er naar verwachting geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.7 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Via de digitale watertoets is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. De uitkomst van de toets is dat er geen sprake is van een waterbelang. Dat het plan alleen een functieverandering van bestaande bebouwing betreft en geen invloed heeft op de waterhuishouding. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is akkoord met het plan.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via Vogel- en Habitatrichtlijn ("Natura 2000-gebieden").

Soort bescherming

Het perceel sluit aan op de bestaande woon- en werkbebouwing. Het gebied is daarmee aan te merken als een verstoord gebied.

Dit plan omvat een functiewijziging van dienstwoningen naar (burger) woningen. Met dit plan zijn geen wijzigingen in de inrichting van wel bebouwing voorzien.

Gezien voorstaande is het aannemelijk dat het plangebied geen bijzondere functie voor beschermde plant- of diersoorten heeft dan wel dat deze door de beperkte ruimtelijke ingreep worden aangetast.

Gebied bescherming

Het plangebied is gelegen op enkele kilometers afstand van het Oldematen en Veerslootlanden. Het plangebied is tevens ruim buitende ecologische hoofdstructuur gelegen.

Daarmee is te stellen dat er geen sprake kan zijn van enig effect op deze gebieden door de geplande ingreep.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

5 Planbeschrijving

Dit plan omvat een functiewijziging van dienstwoningen naar (burger) woningen.

Met dit plan wordt deze bestemming “maatschappelijk” herzien naar “Wonen” respectievelijk “Wonen-1”. Tevens is het deelgebied Jan Arendsland 7 wederom de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie-6’.

De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op het geldende bestemmingsplannen geldende bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp – Rouveen 2016’ respectievelijk ‘Buitengebied Staphorst’. Waarbij de bestemmingsregels zijn overgenomen.

De niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen zijn niet opgenomen in dit plan.

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).