

Bestemmingsplan
**De Streek, partiële
herziening Gemeenteweg
263 te Staphorst**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 263 te Staphorst”

Plannaam: De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 263 te Staphorst
IMRO-code: NL.IMRO.0180.2102019013-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2020



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjjz.nu
I: www.bjjz.nu*

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	BESCHRIJVING INITIATIEF.....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	10
1.3	VIGERENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	11
1.4	VOLLEDIGE BESCHRIJVING STRIJDIGHEDEN MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	12
1.5	LEESWIJZER	12
HOOFDSTUK 2	HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	13
2.1	BESTAANDE SITUATIE	13
2.2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS (DE STREEK).....	15
2.3	HYDROLOGIE	17
2.4	LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN.....	17
2.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	17
2.6	STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	18
HOOFDSTUK 3	GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF.....	19
3.1	BEELDKWALITEITSEISEN	19
3.2	RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	20
3.3	DOORVERTALING RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF.....	22
HOOFDSTUK 4	VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF	23
4.1	GEBRUIKSWAARDE	23
4.2	BELEVINGSWAARDE	23
4.3	TOEKOMSTWAARDE (DUURZAAMHEID).....	23
4.4	CONCLUSIE	23
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADER.....	24
5.1	RIJKSBELEID.....	24
5.2	PROVINCIAAL BELEID	26
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	35
HOOFDSTUK 6	TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	43
6.1	BRANDVEILIGHEID	43
6.2	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
6.3	DUURZAAMHEID	46
6.4	BODEMKWALITEIT	46
6.5	GELUID	47
6.6	LUCHTKWALITEIT.....	48
6.7	GEUR.....	49
6.8	MILIEUZONERING.....	50
6.9	EXTERNE VEILIGHEID	53
6.10	WATERASPECTEN	55
6.11	KLIAMAATADAPTIE	57
6.12	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	57
6.13	ECOLOGIE	58
6.14	VERKEER.....	60
6.15	PARKEREN	60
6.16	IN- EN UITRITTEN.....	60
6.17	VERLICHTING.....	61
6.18	GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS)	61

6.19	RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT).....	61
HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT		62
7.1	SOCIALE VEILIGHEID (INRICHTING OPENBARE RUIMTE).....	62
7.2	ZORG	62
7.3	MAATSCHAPPELIJK	62
7.4	SOCIALE WONINGBOUW	62
7.5	OVERIG	62
HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID		63
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	63
8.3	BURGERPARTICIPATIE	63
8.4	INSpraak EN VOOROVERLEG	63
8.5	RECHT VAN OVERPAD	64
8.6	KABELS EN LEIDINGEN	64
8.7	BEREIKBAARHEID (HULPDIENTEN, HUISVULDIENTEN, TIJDENS BOUW)	64
8.8	TIJDELIJKE OPSLAG GROND	64
HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING		65
9.1	INLEIDING	65
9.2	OPZET VAN DE REGELS.....	65
9.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	67
HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID		69
10.1	WIJZE VAN HANDHAAFBAARHEID REGELS	69
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		70
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	71
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	72
BIJLAGE 3	NOTITIE TecMAP MILIEUZONERING.....	73
BIJLAGE 4	ECOLOGISCH ONDERZOEK.....	74
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	75

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Beschrijving initiatief

1.1.1 Aanleiding

Aan de Gemeenteweg 263, binnen de bebouwde kom van Staphorst, is een voormalige melkveehouderijbedrijf aanwezig. Het bedrijf is verplaatst naar een nieuwbouwlocatie in het buitengebied aan de Klaas Kloosterweg in Staphorst. De agrarische activiteiten zijn verplaatst naar de nieuwe locatie, maar de voormalige bedrijfsbebouwing staat nog op het perceel aan de Gemeenteweg 263. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsbebouwing te slopen en het perceel te herontwikkelen met woningbouw met mantelzorg.

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 9 juli 2019) een positief advies gegeven, waarna het college een positief besluit heeft genomen.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” van de gemeente Staphorst, aangezien de beoogde woningbouwlocatie de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ heeft.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om realisatie van voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De Gemeenteweg 263 betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Op het perceel aan de Gemeenteweg bevindt zich een woning met daarachter voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing is gesitueerd in lijn met de verkavelingsrichting en men bereikt het erf via de Reggersweg. Ten noorden van het perceel aan de Gemeenteweg 263 bevindt zich een weideperceel met daarachter een tweede woning (Reggersweg 1a). Binnen het plangebied worden hobbymatig paarden gehouden. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Staphorst, sectie: AE, nummer: 924, 1048 en 1049.

De locatie aan de Gemeenteweg 263 ligt in De Streek binnen de bebouwde kom van Staphorst. Aan de oost- en zuidzijde ligt het perceel aan de weg, namelijk aan de Gemeenteweg en aan de Reggersweg. Naast woningen komen er in de directe omgeving van het plangebied verschillende agrarische en niet-agrarische bedrijven voor.

De bedrijfsverplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Gemeenteweg 263 naar de Klaas Kloosterweg is mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening. Het gaat hier om het bestemmingsplan “Verplaatsing agrarisch bedrijf Gemeenteweg 263 naar KKW-oost (ong.)”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld op 7 oktober 2014.

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’) opgenomen op basis waarvan onder enkele voorwaarden een twee-onder-één-kap woning en vier woningen in het voormalig agrarisch hoofdgebouw kunnen worden gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat op 9 juli 2019 het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voorgenomen wijzigingsbevoegdheid eveneens opgenomen (‘Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1’). In afbeelding 1.1 is een weergave van de herontwikkeling Gemeenteweg 263 conform het plan uit 2014 opgenomen.

Door de milieutechnische belemmeringen van de bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied is de ontwikkeling die mogelijk kan worden gemaakt op basis van voorgenomen wijzigingsbevoegdheid nog niet gerealiseerd. Echter is wel de wens om de twee-onder-één-kap woning te realiseren. Zoals aangegeven wordt het realiseren van de twee-onder-één-kap woning conform de wijzigingsbevoegdheid bemoeilijkt door de aanwezigheid van (agrarische) bedrijven in de omgeving. Daarom is gezocht naar een alternatieve locatie. Deze is gevonden ten noorden van de woning Reggersweg 1A.

Om de beoogde twee-onder-een-kap woning ten noorden van de Reggersweg 1A mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De geldende wijzigingsbevoegdheid ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 1’ (artikel 22.6.3) van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” wordt meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan, in die zin dat de mogelijkheid om middels de betreffende wijzigingsbevoegdheid een twee-onder-één-kapwoning te realiseren komt te vervallen.

Het realiseren van de vier woningen in het voormalig agrarisch hoofdgebouw is een toekomstige ontwikkelingsmogelijkheid met een eigen procedure.



Afbeelding 1.1 Weergave herontwikkeling Gemeenteweg 263 conform plan 2014. (Bron: Buro Stad en Land)



Afbeelding 1.2 weergave herontwikkeling Gemeenteweg 263 toekomstige situatie na wijzigingsprocedure. Bron: BJZ.nu)



Afbeelding 1.3 weergave herontwikkeling Gemeenteweg 263 nieuwe situatie. Bron: BJZ.nu)

Met het inrichten van het plangebied zal rekening gehouden worden met de bebouwingskenmerken van bouwwerken in de directe omgeving. Wat betreft de bouwmogelijkheden van de beoogde twee-onder-één-kapwoning wordt er, voor zover mogelijk, aangesloten bij de bestemming ‘Wonen-1’ zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” van de gemeente Staphorst. Dit zorgt ervoor dat de te realiseren woningen wat betreft massa en schaal past bij de bebouwingskenmerken van de omgeving.

1.1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 263 te Staphorst” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.2102019013-VS01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Gemeenteweg 263 binnen de bebouwde kom van de kern Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AE, nummers 924, 1048 en 1049. In afbeelding 1.4 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving. De rode ster en rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer.

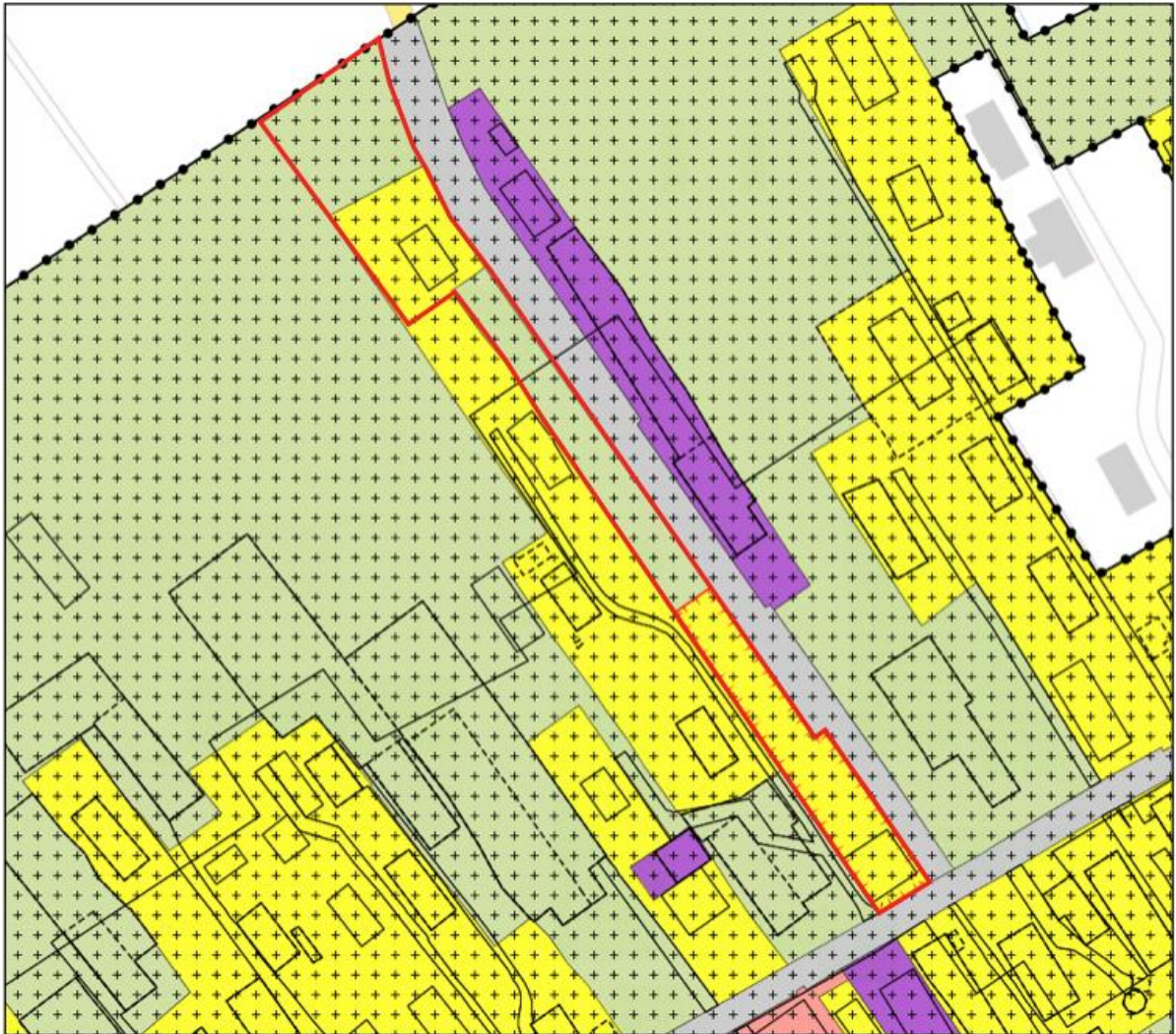


Afbeelding 1.4 Ligging van het plangebied in de kern Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 Vigerende planologische situatie

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”. Het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” is op 9 juli 2019 vastgesteld. Op afbeelding 1.5 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.5 Uitsnede geldend bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” de bestemmingen ‘Wonen – 1’ en ‘Agrarisch met waarden’. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’. De gronden met de bestemming ‘Wonen – 1’ hebben deels een bouwvlak ter plaatse van de bedrijfswoningen aan de Gemeenteweg en Reggersweg.

De beoogde woningbouwlocatie heeft op basis van het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’. De voor

‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, landschappelijke waarden en cultuurgrond, dagrecreatie medegebruik en groenvoorzieningen. Hierna wordt ingegaan op de geldende dubbelbestemmingen.

Waarde – Archeologie 3

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarde.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De voor ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de ‘Aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993’ en het document ‘Staphorst een eigen wereld’.

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Het bouwen van een twee-onder-één-kap woning ten noorden van de Reggersweg 1a is vanwege het ontbreken van passen gebruiks- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met de geldende bestemming. De gronden zijn namelijk bestemd tot agrarische doeleinden, waarin het regulier wonen niet is toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op historisch geografische beschrijving van het plangebied en zijn omgeving.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het initiatief. Concreet wordt ingegaan op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 6 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 7 bevat de sociale component van het plan.

In de hoofdstukken 8 en 9 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.

Hoofdstuk 10 gaat in op de handhaafbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Gemeenteweg 263 in de kern Staphorst. De locatie ligt aan het bestaande karakteristieke bebouwingslint De Streek. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en wonen. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers vormen de Gemeenteweg en de Reggersweg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Gemeenteweg, aan de westzijde deels door een agrarisch bedrijf en deels door woningen. De noordzijde wordt begrensd door agrarische percelen en oostzijde door de Reggersweg met aan de overzijde een agrarisch loonbedrijf.

Het plangebied zelf betreft een voormalige agrarisch bedrijf waar voorheen een melkveehouderij werd geëxploiteerd. Vooraan het perceel staat een voormalige bedrijfswoning met voorliggend een tuin. Direct achter de voormalige bedrijfswoning zijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, met daarachter een weideperceel. Ten noorden van het weideperceel is een tweede voormalige bedrijfswoning aanwezig. Tussen de gebouwen ligt grotendeels erfverharding en het weideperceel.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt indicatief weergegeven in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode belijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding. In afbeelding 2.2, 2.3 en 2.4 zijn (straat)beelden van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Gemeenteweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Zicht vanaf het de Reggersweg op de bedrijfsbebouwing (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4 De tweede voormalige bedrijfswoning aan de Reggersweg met aan de rechterzijde de beoogde woningbouwlocatie (Bron: Google Streetview)

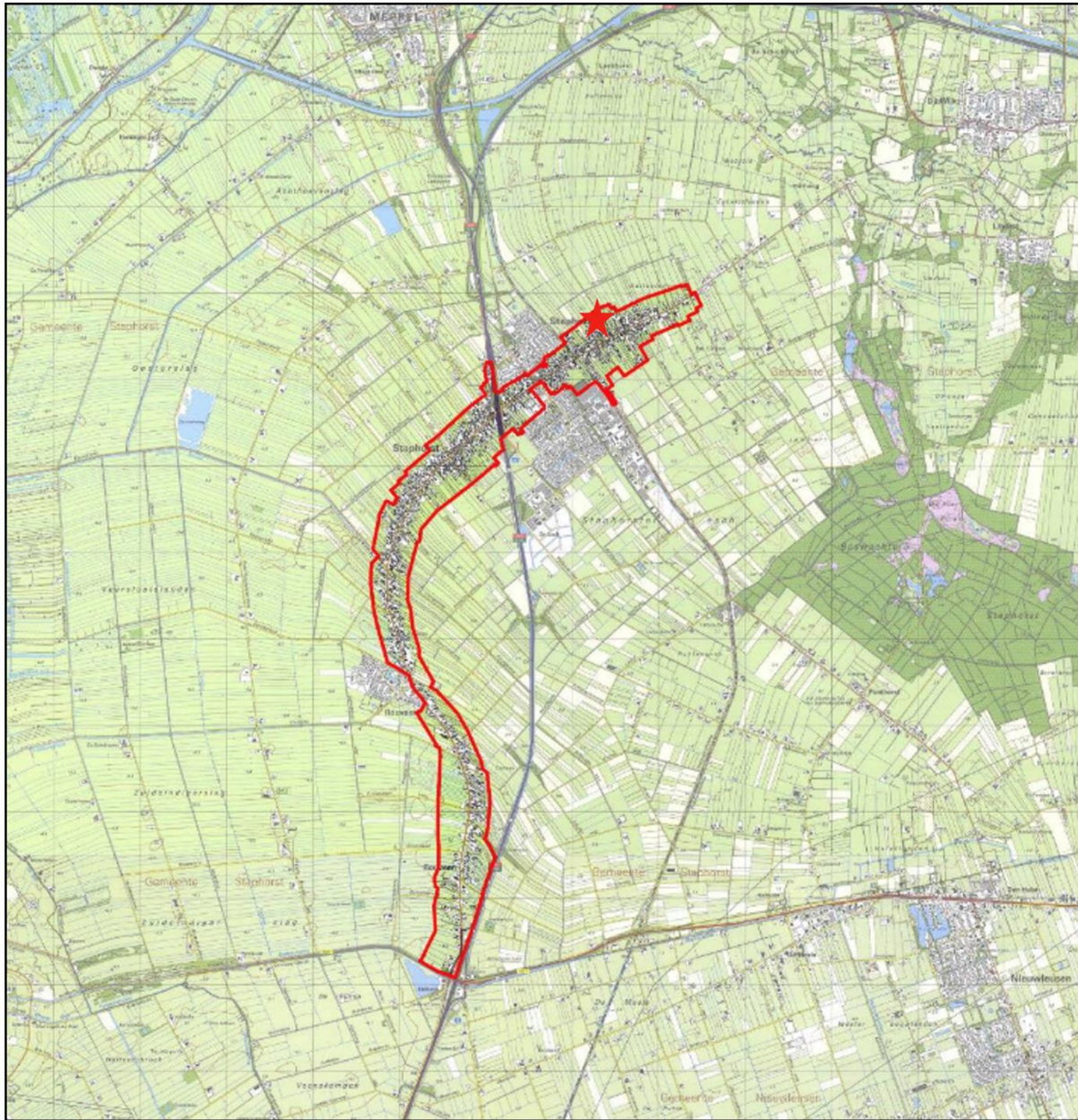
2.2 Ontstaansgeschiedenis (De Streek)

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

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

De belangrijkste structurele kenmerken van De Streek zijn gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallelle langgerekte perceelsgrenzen met een enigszins gebogen, enkele kilometers lange bebouwingsas (Oude Rijksweg). Hierdoor voegen de ontsluitingswegen naar het achterliggende agrarische gebied zich in deze ruimtelijke hoofdstructuur. De lintbebouwing, waarbij boerderijen vlak naast en achter elkaar aan de bebouwingsas liggen in de richting van de percelering is daarbij eveneens een belangrijke karakteristiek. Aangrenzende erven worden ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg (stegen). De hoge beeldkwaliteit van de agrarische bebouwing, waaronder meer dan 300 beschermde monumenten levert een belangrijke bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van De Streek. Het ruimtelijk beeld wordt behalve door de bebouwing in de belangrijke mate bepaald door de erfbeplanting en de houtsingels op de perceelsgrenzen tussen en direct achter de bebouwing waardoor een

ruimtelijke beslotenheid is ontstaan die waar het bebouwingslint plaatselijk transparant of onderbroken is, markante contrasten oplevert met het open agrarisch gebied. In de kern Rouveen en Staphorst is de historische samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg. De hiervoor genoemde ruimtelijke kenmerken zijn zichtbaar in afbeelding 2.5 waar het plangebied is weergegeven met rode ster.



Afbeelding 2.5 De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

2.3 Hydrologie

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het maaiveld bevindt zich op circa 2 meter boven NAP. Het grondwater in het plangebied bevindt zich op een diepte van circa 1,44 meter.

Het eerste watervoerende pakket bestaat uit zandige afzettingen behorend tot de formaties van Bortel en Kreftenheye. In onderstaande tabel staat de geohydrologische opbouw weergegeven.

Diepte m-mv	Beschrijving	Formatie
0-9	Middel fijne tot grove zanden	Bortel
9-14	Uiterst grove zanden	Kreftenheye

De stromingsrichting van het ondiepe grondwater van het eerste watervoerend dek is in het kader van het bodemonderzoek (bijlage 1) niet vastgesteld. Opgemerkt dient te worden dat de stromingsrichting van het grondwater beïnvloed kan worden door drainagepatroon, ligging van sloten, riolering, kabels, leidingen en funderingen.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied ligt in De Streek. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen gronden gelegen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of van Natura 2000-gebieden. Wel zijn er bijzondere landschappelijke kenmerken aanwezig.

Het beschermde gezicht geeft veel aandacht aan het lint; de Streek, en dan met name aan de boerderijen als bijzondere elementen. Het beschermde gezicht heeft minder aandacht voor het landschap. Landschap en lint zijn in Staphorst echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het lint vormt in feite de ‘versteende’ structuur van het landschap. De relatie tussen lint en landschap is onderbelicht. Juist de versmelting van die twee vormt een wezenlijke karakteristiek van Staphorst. De elzensingels; het doorlopen van de singelbeplanting tot in het lint; de structuur van dwarswegen haaks op het lint; de doorzichten naar het achterland; de ontsluiting van het landschap en de sporen uit het verleden vormen essentiële aspecten van Staphorst.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. In paragraaf 2.2 is uitgebreid op de cultuurhistorische kenmerken van De Streek lint ingegaan. Tevens is een deel van het plangebied gelegen in een gebied waar een archeologische verwachting geldt. Het plangebied is voorzien van een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 3). Ter plaatse van de beoogde bouwlocatie voor de twee-onder-een-kap woning geldt geen archeologische verwachting.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Het plangebied ligt binnen De Streek. Het gebied kent bijzondere stedenbouwkundige waarden. De Streek kent grotendeels een dichte bebouwingsstructuur van monumentale boerderijen die een sterke architectonische verwantschap hebben. De streek omvat samengevat de volgende kenmerkende waarden:

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

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Voor transformatielocaties in de Streek gelden specifieke beeldkwaliteitseisen. Deze eisen zijn opgenomen in de beleidsnota Open plekken Staphorst, 5^e wijziging. Voorliggend plan voldoet aan deze eisen. De eisen zijn hierna weergegeven:

- **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.
- **Afstand tot de weg:**
Er moet voldoende afstand tot de Oude Rijksweg / Gemeenteweg worden gehouden, waarbij het kenmerkende beeld van een wisselende afstand tot de weg, met soms royale voorterreinen/voortuinen, behouden moet blijven. voor de afstand tot de weg geldt een richtlijn van 15 meter.
- **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. Voorwaarden voor nieuwbouw zijn:
 - *Positionering van de nieuwbouw: zichtlijnen naar achterliggende monumentale boerderijen en het landelijk 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;*
 - *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 de 2 en 2,5 meter. Bij de deuren kan plaatselijk een hogere goothoogte worden gehanteerd, vanuit cultuurhistorisch oogpunt gaat de voorkeur uit naar een goothoogte van circa 2,1 meter;*
 - *Nokhoogte tussen de 7 en 8 meter;*
 - *Oppervlakte aan bijgebouwen dient te worden afgestemd op de inhoudsmaat van de nieuwbouw, maar bedraagt afhankelijk van de inhoud van het hoofdgebouw, maximaal 200m² (overeenkomstig het huidige vrijstellingenbeleid van de gemeente voor bijgebouwen bij voormalige boerderijen aan de streek);*
 - *Middels een 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;*
 - *Niet altijd kan het bijgebouw in één bouwmassa / volume met het hoofdgebouw worden ondergebracht; wanneer dit niet mogelijk is dient het bijgebouw 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 voorwaarde om medewerking te verlenen;*
 - *Eventueel dienen er voorzieningen te worden aangelegd om voldoende bluswater te garanderen;*
 - *Waar nu al meer dan vier boerderijen (gebouwen) achter elkaar aan de steeg staan, is geen mogelijkheid meer aanwezig om in deze steeg een open plek in te vullen;*
 - *Er mag geen nieuwe steeg worden gecreëerd ten behoeve van het invullen van een open plek. De nieuwe woning moet zich voegen aan de bestaande infrastructuur;*
 - *De open plekken gelegen direct aan de Oude Rijksweg of de Gemeenteweg zijn uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden.*

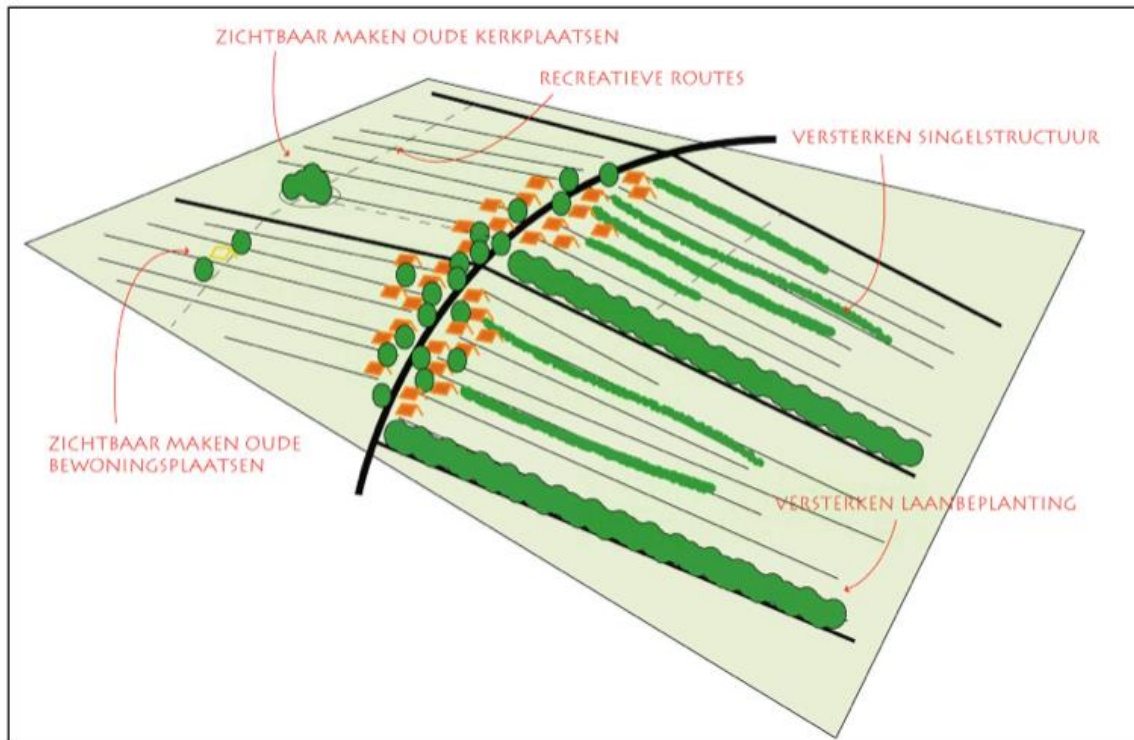
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Voor transformatielocaties in de Streek gelden eisen ten aanzien van ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Het landschap

Het landschap en de Streek zijn nauw met elkaar verbonden. Op het schaalniveau van het landschap spelen de volgende zaken:

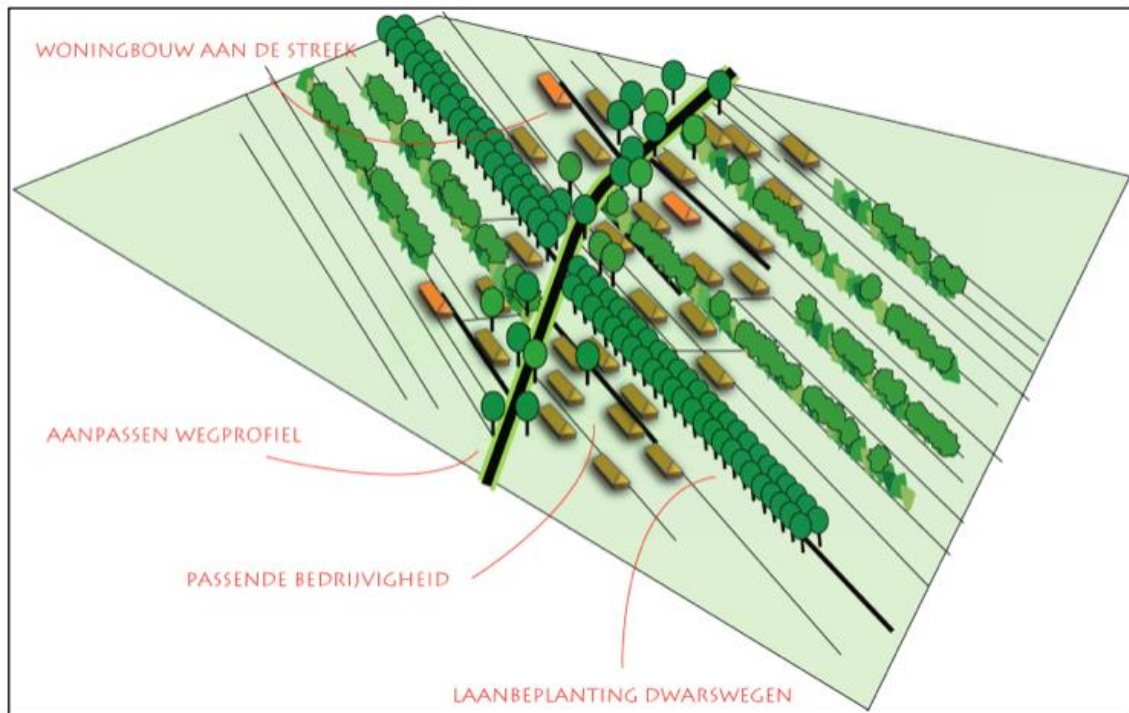
- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur;
- het versterken van de recreatieve betekenis;
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.



Afbeelding 3.1 *Perspectief voor het landschap (Bron: Gemeente Staphorst)*

De Streek

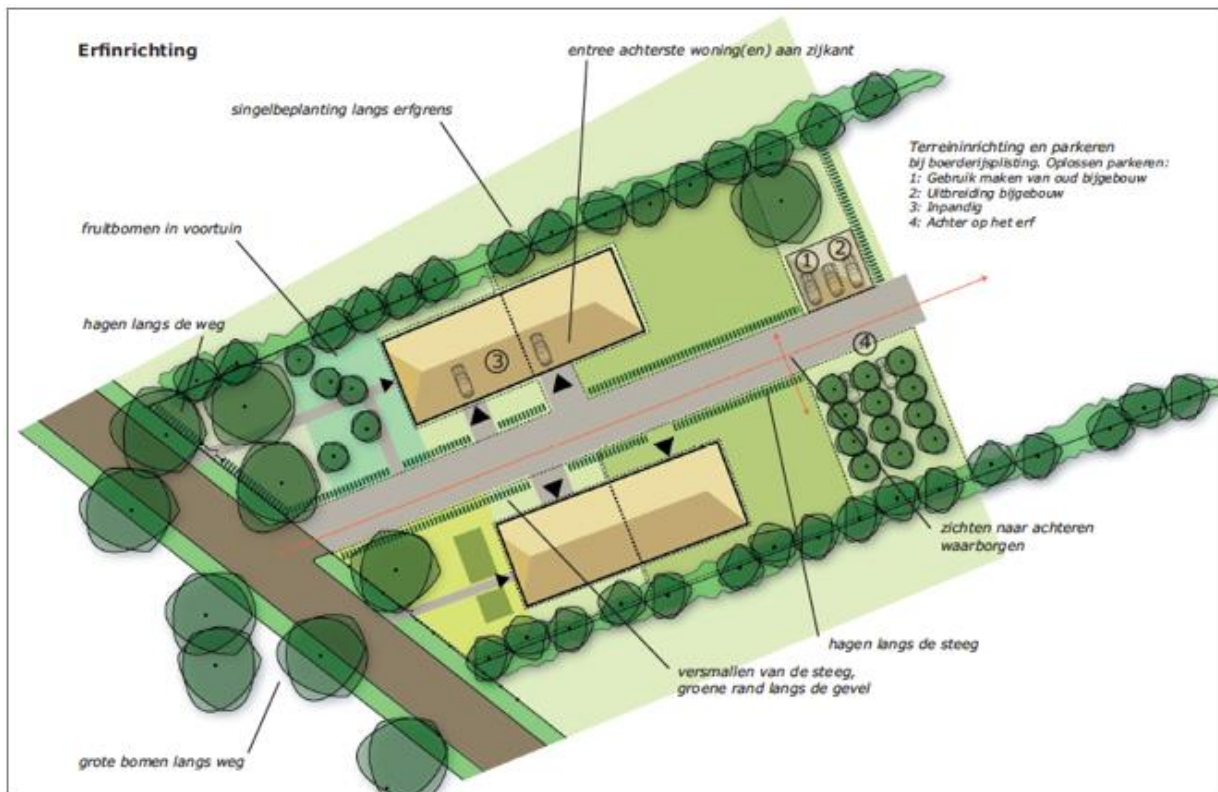
De bijzondere bebouwingsstructuur in ‘De Streek’ moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking van deze kwaliteit betekenen. Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van nieuwe woningen. Daarmee is niet iedere ‘open’ locatie automatisch een ‘bouwlocatie’. De nieuwbouw dient zich echter nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble. Hiervoor gelden specifieke ‘spelregels’.



Afbeelding 3.2 *Perspectief voor de Streek (Bron: Gemeente Staphorst)*

Het beschermde gezicht geeft veel aandacht aan het lint; de Streek, en dan met name aan de boerderijen als bijzondere elementen. Het beschermde gezicht heeft minder aandacht voor het landschap. Landschap en lint zijn in Staphorst echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het lint vormt in feite de ‘versteende’ structuur van het landschap. De relatie tussen lint en landschap is onderbelicht. Juist de versmelting van die twee vormt een wezenlijke karakteristiek van Staphorst. De elzensingels; het doorlopen van de singelbeplanting tot in het lint; de structuur van dwarswegen haaks op het lint; de doorzichten naar het achterland; de ontsluiting van het landschap en de sporen uit het verleden vormen essentiële aspecten van Staphorst.

In afbeelding 3.3 wordt weergegeven op welke wijze de erfinrichting, in relatie tot de ‘versteende’ structuur in de Streek dient plaats te vinden.



Afbeelding 3.3 Erfinrichting in de Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

Het erf zal op een verantwoorde wijze worden vormgegeven waarbij rekening is gehouden met de historische context van het bebouwingslint. Bij de uitwerking de planontwikkeling is rekening gehouden met het waardevolle karakter van de Streek. Zowel qua positionering van de bebouwing, de landschappelijke inpassing als het stedenbouwkundige ontwerp (materialisering, kleurstelling en dergelijke) wordt voldaan aan het beleidsdocument “Staphorst een eigen wereld”.

3.3 Doorvertaling randvoorwaarden aan het initiatief

In de vorige paragraaf werd al duidelijk dat voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Voorliggende herziening houdt rekening met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De huidige ruimtelijke structuur wordt behouden en de verrommeling op het terrein wordt grotendeels teniet gedaan door het slopen van de gebouwen in het plangebied en het daarvoor terugplaatsen van een twee-onder-een-kap. Dit wordt juridisch geborgd door middel van een erfinrichtingsplan.

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF

Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

4.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat in dit geval een voormalige melkveebedrijf wordt gesloopt en vervangen door woningen. De gebruikswaarde wordt hiermee fors verbeterd, aangezien de huidige (verpauperde) bebouwing geen functie meer heeft en naar verwachting ook niet meer wordt ingevuld. De functie ‘wonen’ wordt gezien als een passende functie in de omgeving.

4.2 Belevingswaarde

Deze meerwaarde wordt gevormd door het terugbrengen van een aantal cultuurhistorische elementen in het ontwerp. De bebouwing zal qua vorm, maatvoering en uitstraling aansluiten bij de kenmerken van De Streek. Hierdoor worden de cultuurhistorische aspecten opnieuw zichtbaar en herkenbaar gemaakt. Het realiseren van deze gebouwen zal de herinnering aan het verleden levendig houden. Dit in tegenstelling tot de huidige (in slechte staat verkerende) bebouwing, die hier niet aan bijdraagt. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook zeker toe.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het bouwen van woningen en de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De huidige functie beschikt, gezien de staat van de gebouwen en het feit dat de bebouwing naar verwachting op korte termijn niet meer voor een bedrijfsfunctie wordt ingevuld, niet over een toekomstwaarde. De woningen zullen voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. Conform de huidige eisen zullen de woningen gasloos worden gebouwd. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie.

4.4 Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied fors verbeterd. In totaliteit wordt gesteld dat de ontwikkeling meer grandeur geeft aan De Streek en hierbij recht doet aan het verleden.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

5.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

5.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS (het NNN), inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

5.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

5.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van een twee-onder-een-kap woning. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

5.2.3.1 *Of - 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

5.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

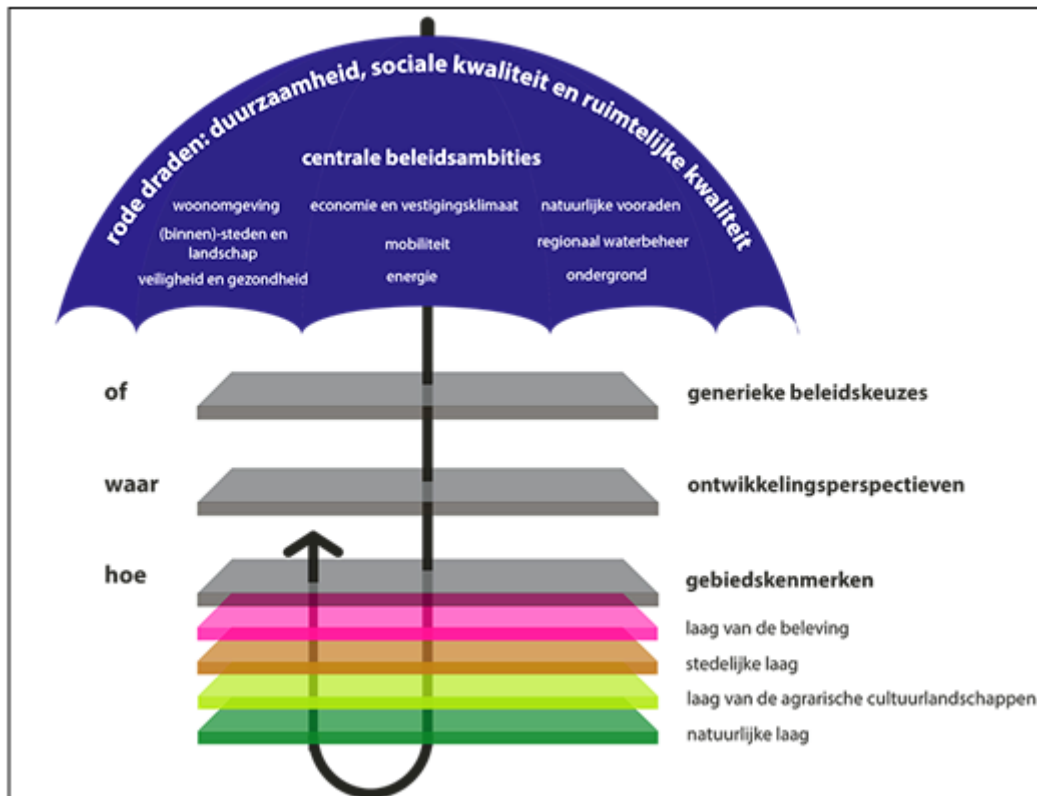
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven 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.

5.2.3.3 *Hoe - 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. 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 er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

5.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, 2.2.2, lid 1 en artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een*

positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een herontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling legt geen beslag op de groene omgeving. Per saldo zal de hoeveelheid verhard oppervlak afnemen. Voorgenomen bestemmingsplan regelt het verplaatsen van een bouwrecht van een twee-onder-een-kap woning onder voorbehoud van het slopen van verpauperde bedrijfsbebouwing. Het aantal woningen neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe. Herbenutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving is gelet op de aard van de ontwikkeling niet mogelijk. De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*
- Regio: *de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag tevens enkel worden voorzien van 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte.

Voorliggend plan omvat het realiseren van een twee-onder-een-kap woning aan de Gemeenteweg 263. Het gebied is aan te merken als inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte en worden toegevoegd in het bestaande bebouwingslint aan de Gemeenteweg. Tevens wordt in paragraaf 5.3.4 aangetoond dat voorliggend plan in zeer beperkte mate bijdraagt aan de behoefte naar nieuwe (half) vrijstaande woningen in De Streek.

Artikel 2.11: Cultureel erfgoed

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Onder ‘cultuurhistorische waarden’ wordt verstaan: *het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Onderhavig plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van een karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005. De kenmerken van het karakteristieke lint zijn in paragraaf 2.6 benoemd.

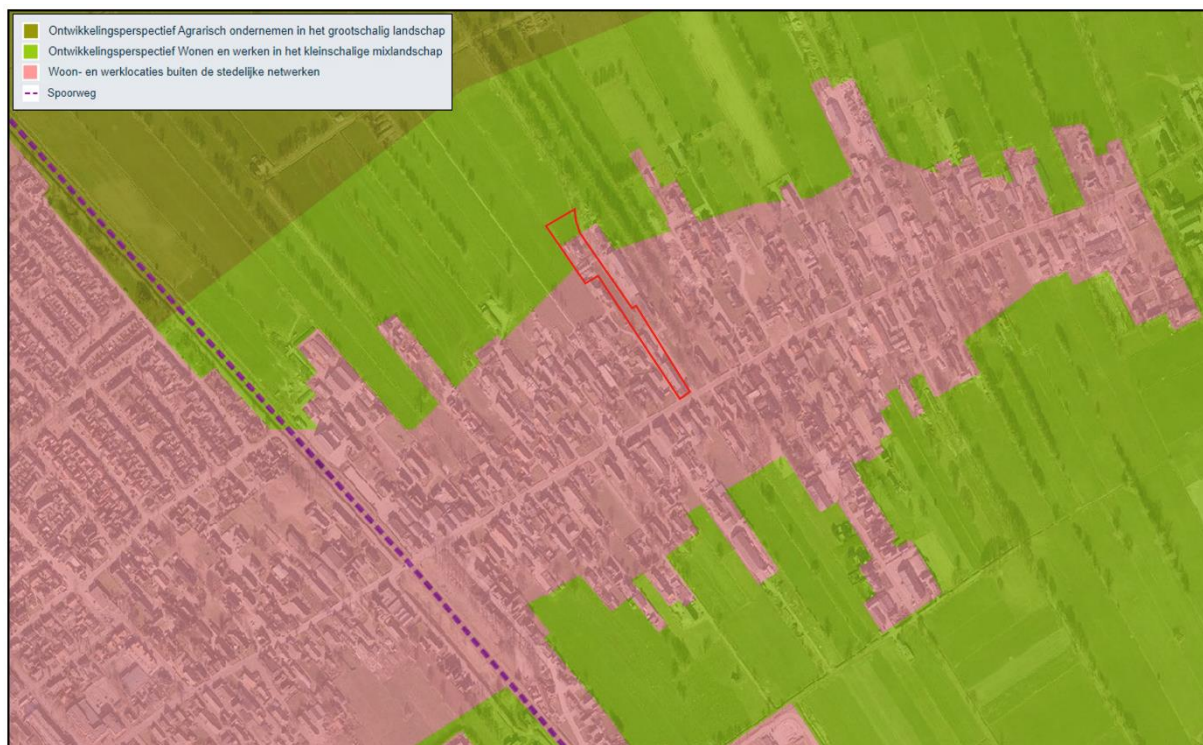
Met de architectuur van de woningen, de inrichting en materiaalgebruik van de erfinrichting en projectering van de bebouwing op de kavel is rekening gehouden met het cultuurhistorisch waardevolle dorpsgezicht van De Streek. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3.

Dit is planologisch verankerd door de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermde dorpsgezicht’ overeenkomstig het moederplan over te nemen. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij artikel 2.11 van de Omgevingsverordening.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase ‘Of - generieke beleidskeuzes’ zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ en ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is ingetekend met de rode omlijnning.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd.

Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus 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 en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening 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).

‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

De beoogde ontwikkellocatie voor de twee-onder-een-kap woning is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’. In voorliggend geval wordt op dit ontwikkelperspectief ingegaan.

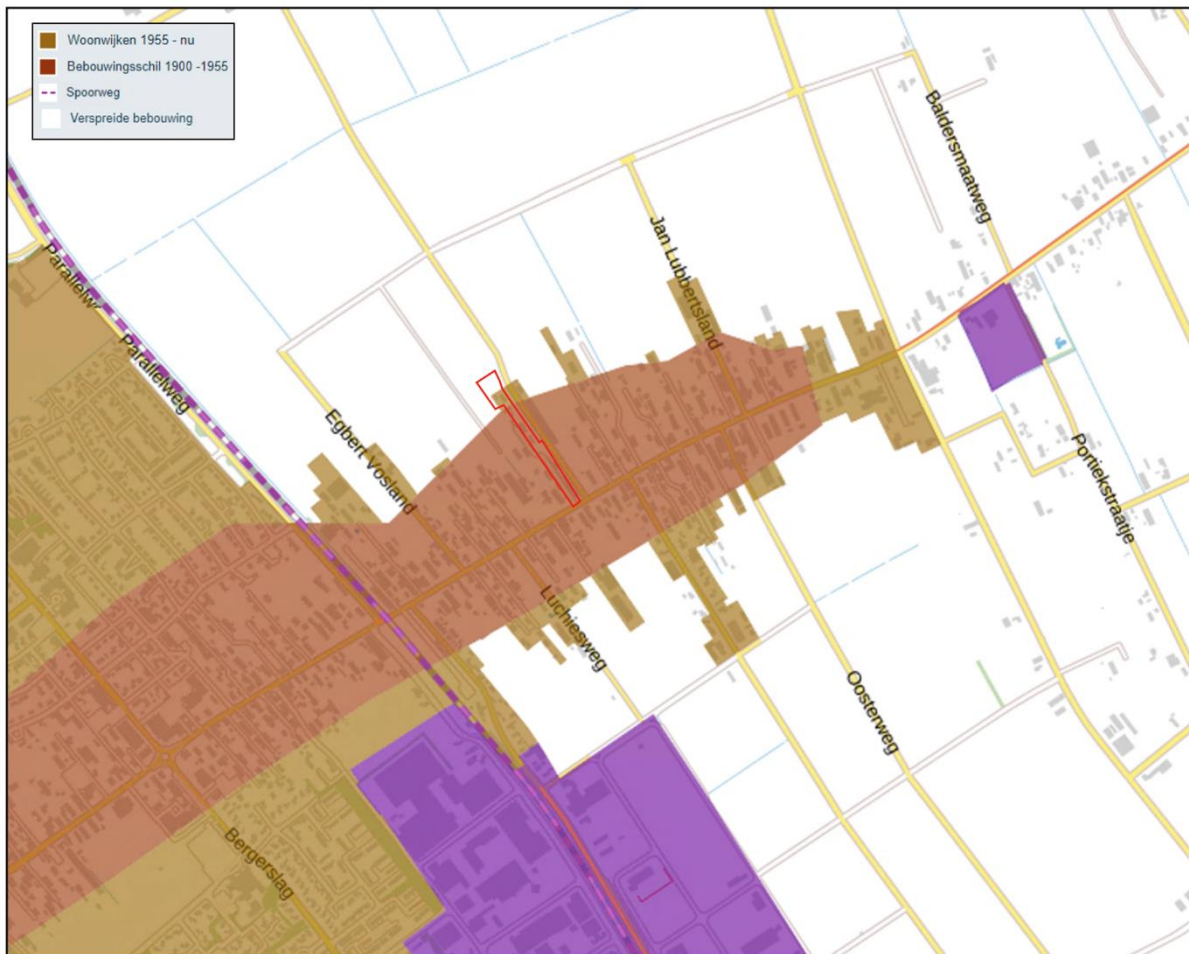
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’ is ruimte voor een harmonie van diverse functies in het buitengebied. In voorliggend geval wordt een twee-onder-een-kap woning toegevoegd. Ter plaatse van het plangebied is voormalige agrarische bebouwing aanwezig, dit wordt gesloopt. Dit zorgt voor een forse impuls van de ruimtelijke kwaliteit. Door de ontwikkeling wordt voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst (De Streek). Tevens is er per saldo geen sprake van toename aan bebouwing, in voorliggend geval worden voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’.

5.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstypes ‘Bebouwingsschil 1900-1955’, ‘Woonwijken 1955 – nu’ en ‘Verspreide bebouwing’. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning. Opgemerkt wordt dat de beoogde locatie van de twee-onder-een-kap woning ligt binnen de gebiedstypes ‘Woonwijken 1955-nu’ en ‘Verspreide bebouwing’.



Afbeelding 5.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’

De bebouwingsschil 1900 – 1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De wijken op basis van de fabrieksdorp-/tuindorp-principes zijn juist herkenbaar aan een hechte stedenbouwkundige en architectonische eenheid op basis van collectieve principes. Stationsomgevingen liggen vaak in deze schil. De stadsassen doorkruisen deze bebouwingsschil veelal en vormen belangrijke verbindingssassen tussen de stedelijke centra, stationsgebieden en het hoofdinfrastructuurnetwerk rond de steden.

‘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, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuroplijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. 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.

‘Verspreide bebouwing’

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze ‘eenheid in handelen’ ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc.

Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Met het realiseren van een twee-onder-één-kap woning wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt er aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woning en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. Voor het voorliggende initiatief is een erfinrichtingstekening gemaakt waarin de beeldkwaliteitseisen van ‘De Streek’ zijn doorvertaald. Voorgenomen initiatief is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

2. De “Laag van beleving”

De 'Laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' voor een deel aangeduid met 'donkerte'. In afbeelding 5.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Laag van beleving” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerte’

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek, zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van de beleving’

Voor De Steek is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In geval van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal

het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

5.3.1 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’

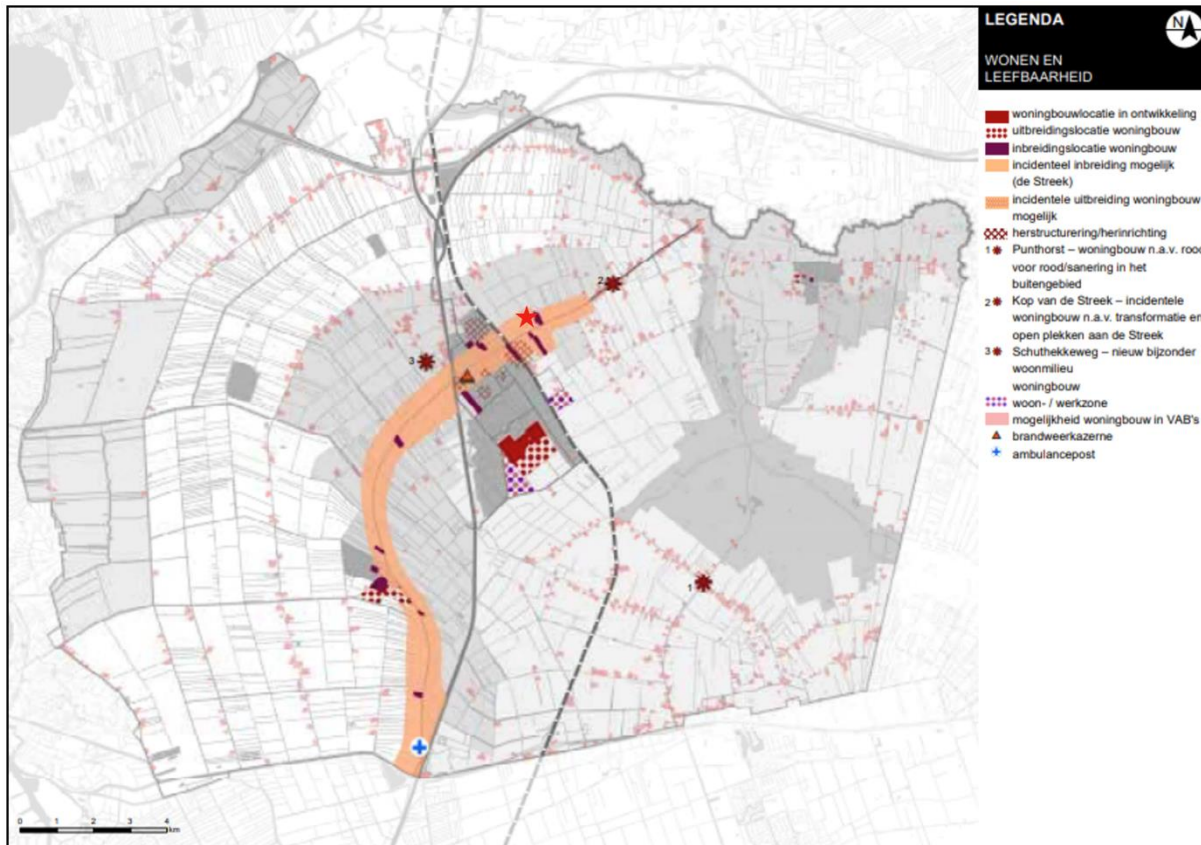
5.3.1.1 Algemeen

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. Daarbij gaat het niet alleen om ruimtelijke kwaliteit, maar ook om kwaliteitsverbetering op bijvoorbeeld het gebied van recreatie, ecologie, leefbaarheid, zorg, duurzaamheid en (agrarische) economie. De omgevingsvisie bevat de koers van Staphorst richting de toekomst met 2030 als stip op de horizon en een doorkijk naar 2050.

5.3.1.2 Wonen en leefbaarheid

De gemeente Staphorst wil, dat haar (toekomstige) bewoners kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus. In De Streek zullen er mogelijkheden blijven voor inbreiding. Vanwege de binding aan Staphorst en Rouveen is het wonen in de Streek bijzonder geliefd. Op enkele plekken in het lint kunnen woningen worden toegevoegd door nieuwbouw of splitsing. Ook kan de ruimte benut worden, die vrijkomt door een vertrekkend bedrijf. Om de cultuurhistorische waarden in dit gebied te waarborgen, is het nodig bij inbreiding zorgvuldig te werk te gaan. De slagenstructuur moet herkenbaar blijven en tegelijkertijd moeten woningen goed ontsloten kunnen worden.

De visie van de gemeente Staphorst op het thema ‘Wonen en leefbaarheid’ is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 5.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Te zien is dat het plangebied is gelegen op een locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is. Het plangebied is met rode ster indicatief weergegeven.



Afbeelding 5.5 Uitsnede omgevingsvisiekaart thema 'Wonen en leefbaarheid' (Bron: gemeente Staphorst)

5.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de “Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar”

Zoals aangegeven op afbeelding 5.5 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als ‘incidenteel inbreiding mogelijk (de Streek)’. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van inbreiding waarbij de bebouwingsdichtheid wordt verminderd aangezien voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Hiermee sluit het voorliggende initiatief aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie.

5.3.2 Transformatielocaties aan de Streek

5.3.2.1 Algemeen

Op 14 maart 2017 is de beleidsnotitie ‘Transformatielocaties aan de Streek’ door de raad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Doelstelling van de beleidsnotitie is kaders bieden voor de wijze waarop transformatielocaties kunnen worden herontwikkeld. Uitgangspunt in alle gevallen is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast is het doel om op de locaties zelf een ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen die als passend wordt ervaren is het beschermd dorpsgezicht.

5.3.2.2 Toepassingsgebied

Het gebied waarop de beleidsnotitie ‘Transformatielocaties aan de Streek’ van toepassing is wordt in de ‘nota Belvédère’ aangeduid als “Beschermd Dorpsgezicht”. Dit gebied is in 1993 ministerieel vastgelegd:

“Het beschermde gezicht Staphorst omvat de kerkdorpen Staphorst en Rouveen met het gehele bebouwingslint, de Streek. Vanwege de vele verspringingen van de perceelsgrenzen ligt de grens in beginsel op circa 250 meter

ter weerszijden van de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg. In het noordoosten is de grens getrokken bij de weg Berkenstouwe, omdat hier het bebouwingslint breekt en overgaat in lossere bebouwing. In het zuiden vormt de aansluiting van de Oude Rijksweg op de autoweg de grens. De nieuwbouw in Rouveen en Staphorst is buiten de bescherming gelaten, waar deze niet direct aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenst.”

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 typische Staphorster boerderij. Dit is een langgerekt bouwwerk waarbij woonhuis, de deel/stal en hooiopslag in elkaars verlengden liggen. Langs de dwarswegen bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande woningen die vooral na 1950 zijn opgericht.

5.3.2.3 Uitgangspunten saneringslocaties

Voor de nieuw te ontwikkelen saneringslocaties zijn drie documenten van belang:

- De Belvédère nota “Staphorst, een eigen wereld” (2004);
- Het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid (Provincie 2010);
- Het Open plekken-beleid (Gemeente Staphorst 2016).

De beleidsstukken en beleidsnota vormen de basis voor het komen tot een Programma van Eisen voor een Transformatielocatie. Door gebruik te maken van bestaand en gedragen beleid is de kans van slagen bij transformatie met de gewenste ruimtelijke kwaliteit groot. Gedeelde waarden worden daarmee gezamenlijk tot een gedragen plan gevormd.

5.3.2.4 Proces

Voor de ontwikkeling van een transformatielocatie zijn vier richtingen opgesteld. Welke richting van toepassing is hangt af van de bestaande bebouwing, afmeting van het kavel of de wens van een initiatiefnemer.

1. Hergebruik van bestaande bebouwing

Mocht blijken dat de bestaande bebouwing (boerderij of stal of bedrijfsgebouw) goed te hergebruiken is, met aanpassingen dan, is herontwikkeling de eerste te onderzoeken stap. Dit kan gaan om het geschikt maken voor wonen of andere functies die niet milieubelastend zijn voor de omgeving. Het in originele staat herstellen en anders in gebruik nemen (functiewijziging) van het gebouw draagt daarmee optimaal bij aan de doelstelling van het transformatiebeleid; het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zonder afbreuk te doen aan het bebouwingslint.

2. Het “Open plekken-beleid”

Het “Open plekken-beleid” (herzien in 2016) is van toepassing bij kleine transformatielocaties. Op deze locaties wordt maar 1 (dubbele) woning mogelijk gemaakt op basis van de voorwaarden die in het “Open plekken-beleid” staan.

3. Het “Open plekken-beleid +”

Bij grotere transformatielocaties zijn ook de uitgangspunten van het “Open plekken-beleid” leidend. Wel kan op deze locaties meer dan één bebouwingsvolume gerealiseerd worden. Hier staan extra prestaties tegenover, de +. Deze + is gebaseerd op de KGO- regeling die geldt voor het buitengebied. De + heeft vooral betrekking op de aansluiting van het kavel op het achter liggende gebied (buitengebied) en een groene of openbare inpassing op de locatie zelf. Dit kan dus in de vorm van het terugbrengen van beplantingstructuren of bijvoorbeeld het aanbrengen van openbare speelvoorzieningen (in overleg met de gemeente in verband met beheer en onderhoud).

4. Maatwerk binnen kaders omgevingswet

Indien de historie van de locatie of de wens van de opdrachtgever afwijkt van de kaders uit het “Open plekken-beleid (+)” met betrekking tot de bestaande structuur, vormgeving en architectuur, zoals opgenomen in Belvédère nota, wordt maatwerk toegepast.

Bij maatwerk wordt gezamenlijk (met deskundigen) vooraf tot een Programma van Eisen (PvE) gekomen. Dit komt tegemoet aan de Omgevingswet waarin bestuurders meer afwegingsruimte krijgen om hun verantwoordelijkheid te nemen voor de leefomgeving. Anders gezegd, lokaal maatwerk is mogelijk. Concreet betekent dit dat het bestuur kan bepalen wat zij voor een locatie belangrijk vinden en waardoor niet hoeft te worden voldaan aan wettelijke normen op andere gebieden, zoals geluid. Het werkt als een soort mengpaneel. Door te schuiven met aspecten (milieu, archeologie, bodem, etc.) die de leefomgeving aangaan, wordt gekomen tot een maatwerkoplossing. Bij het traject van maatwerk is burgerparticipatie van groot belang. Zij kunnen invloed hebben op welke aspecten prioriteit moeten krijgen.

5.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie ‘Transformatielocaties aan de Streek’

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een twee-onder-een-kap woning en de sloop van verpauperde bedrijfsbebouwing. Ten aanzien van het bouwen van een twee-onder-een-kap woning wordt opgemerkt dat de gemeente Staphorst de mogelijkheid tot bouwen heeft opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan “Verplaatsing agrarisch bedrijf Gemeenteweg 263 naar KKW-oost (ong.)”. Verwezen wordt naar paragraaf 5.3.6, waar wordt getoetst aan de voorwaarden voor het bouwen van de twee-onder-een-kap woning.

De in 2014 beoogde locatie voor de twee-onder-één-kapwoning ligt aan de Reggersweg, direct achter de oorspronkelijke boerderij aan de Gemeenteweg 263. Vanwege de hoge bebouwingsconcentratie is deze weg in het Open plekken beleid opgenomen als dwarsweg waaraan geen nieuwe bebouwing is toegestaan. In dit kader was de beoogde locatie feitelijk ook al ongewenst, maar vanuit transformatiebeleid toegestaan. Nu men het bouwrecht wil verplaatsen ontstaat er wel een kans om dit deel van de oorspronkelijke boerderij te saneren. Hiermee vermindert de bebouwingsdichtheid aan De Streek, gezien vanaf de Gemeenteweg.

De omgevingskamer is van mening dat met het nu gekozen ontwerp de best mogelijke herontwikkeling van dit agrarisch bedrijfsperceel ontstaat. Eén en ander heeft de gemeentelijke omgevingskamer in een positief advies (d.d. 9 juli 2019) aan het college voorgelegd. Dit is in paragraaf 3.3 reeds getoetst.

5.3.3 Staphorst een eigen wereld

5.3.3.1 Algemeen

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

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

5.3.3.2 Schaalniveau de Streek

De Streek is het twaalf kilometer lange lint tussen Lichtmis en Halfweg. Het lint heeft een min of recht verloop ter plaatse van Staphorst. Het Rouvener tracé (tussen Dekkersweg en Lichtmis) kent een meer slingerend verloop. Er is sprake van een grote ruimtelijke continuïteit langs het lint. De Streek kent grotendeels een dichte bebouwingsstructuur van monumentale boerderijen die een sterke architectonische verwantschap hebben.

Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen.

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.

5.3.3.3 *Perspectief*

In paragraaf 3.2 is uitgebreid ingegaan op de kenmerken de aspecten van De Streek en het landschap. Aangetoond is dat het plan passend is binnen de kenmerkende aspecten van De Streek. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

5.3.4 **Woonvisie 2016-2020 Gemeente Staphorst**

5.3.4.1 *Inleiding*

De gemeenteraad heeft op 1 november 2016 de Woonvisie 2016 – 2020 van de gemeente Staphorst vastgesteld. De woonvisie is een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen. De gemeente heeft een actuele woonvisie nodig voor afstemming met buurgemeenten en voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst.

Opgemerkt wordt dat er een herijking van de ‘Woonvisie 2016 – 2020’ in voorbereiding is. Deze wordt naar verwachting in de eerste helft van 2020 vastgesteld. Er zijn geen (grote) beleidswijzigingen of (grote) veranderingen in behoefte voorzien.

5.3.4.2 *Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?*

Het is de verwachting dat het aantal huishoudens de komende jaren blijft groeien in de gemeente Staphorst. In de periode 2016 tot en met 2020 gaat het naar verwachting om een toename met 350 huishoudens en in de periode 2021 tot en met 2025 om 320 huishoudens. In totaal gaat het om 670 huishoudens in de periode 2016 tot en met 2025 (Bron: Primos 2015 middenvariant).

Ten opzichte van de verwachte huishoudensgroei is de harde plancapaciteit van het huidige woningbouwprogramma (310 woningen) in aantallen zeker nodig om in de behoefte te voorzien. Er is bovendien ruimte om een deel van de zachte planvoorraad die tot 2020 is voorzien (110 woningen) hard te maken.

In de analyse is de gemeente Staphorst onderverdeeld in een zevental wijken en kernen. Uit een vergelijking van de huidige harde plannen met de behoefte per kern/wijk blijkt waar ruimte voor toevoeging is en waar de afzetbaarheid van de harde plancapaciteit extra aandacht behoeft. Per kern/wijk is het beeld als volgt:

Kern	Bandbreedte behoefte op basis van prognoses en woononderzoek	Huidige harde plannen	Plancapaciteit versus behoefte
IJhorst	10-40	20	ongeveer in evenwicht
Rouveen De Streek	10-80	20	ruimte voor toevoeging plannen
Rouveen kern	0-20	90	afzetrisico
Buitengebied	40-120	0	ruimte voor toevoeging plannen
Staphorst De Streek	20-100	20	ruimte voor toevoeging plannen
Staphorst Noord	0-20	10	ongeveer in evenwicht
Staphorst Zuid	120-210	160	ongeveer in evenwicht

Met name in De Streek, zowel in Rouveen als Staphorst, is er ruimte voor toevoeging van nu nog zachte plannen.

5.3.4.3 Woonwensen naar doelgroep

De woningmarkt in Staphorst vertoont weer een opgaande lijn. De gemeente Staphorst is een welvarende gemeente met een jonge bevolking en veel zelfstandige beroepen, zoals loonbedrijven en bouwbedrijven. Men is ondernemend en beschikt meer dan gemiddeld over eigen vermogen. Ook zijn de familiebanden sterk. Het bij elkaar in de buurt wonen van meerdere generaties komt veel voor. Kinderen zorgen vaak voor ouders. Op het erf of zelfs in huis.

Dit bijzondere karakter van Staphorst werkt door in de woningmarkt. Een inschatting van de opgave (welke woningen zijn waar gewenst en welke aanpassingen in de bestaande voorraad zijn gewenst) is gemaakt door zowel naar objectieve kenmerken van de Staphorsters te kijken (inkomen, lichamelijke beperkingen, zorgbehoefte) in combinatie met de woonwensen én het werkelijke verhuisgedrag. Het verhuisgedrag van met name senioren is namelijk in de praktijk anders dan de woonwensen die zij aangeven: een groot deel van hen blijft wonen in een koopwoning. In werkelijkheid oefenen zij dus een andere vraag uit op de woningmarkt. Op basis van de analyse van voorgaande aspecten komt onder andere naar voren dat in alle kernen behoefte is naar betaalbare (half)vrijstaande koopwoningen (2-3 ton en vrije bouwkvavels).

5.3.4.4 Appendix “Open plekken beleid”

Volgens het open plekken beleid is er ruimte voor de bouw van maximaal 5 woningen per jaar op basis van dit beleid. Het aantal aanvragen ligt in de praktijk echter hoger. In 2017 zijn er reeds 8 locaties welke middels een procedure gereed komen voor de bouw van een woning. Daarnaast zijn er nog 8 verzoeken in de voorfase gelegen. Naar aanleiding hiervan is in juli 2017 is een appendix opgesteld om te onderzoeken hoe het aantal aanvragen voor de bouw van woningen op open plekken zich verhoudt tot het gestelde in het open plekken beleid dat er maximaal 5 woningen per jaar gebouwd mogen worden op open plekken. Geconcludeerd wordt dat voor 2017 het aantal van 5 woningen niet is gehaald, in 2017 wordt dit aantal echter ruimschoots gehaald.

Via de weg van deze appendix mag het aantal van maximaal 5 per jaar gelezen worden dat dit gemiddeld per jaar geldt over de periode waarin dit beleid van kracht is. Middels deze appendix wordt er daardoor een mate van flexibiliteit aan het open plekken beleid gegeven. Voor een nadere toetsing aan het open plekken beleid wordt verwezen naar paragraaf 5.3.5.

5.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2016 – 2020 Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. De behoefte is in het gebied ‘Staphorst – De Streek’ geraamd op tussen de 20 en 100 woningen, waarvan er 20 in harde plannen zijn opgenomen. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Uitgangspunt bij planontwikkeling is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een twee-onder-één-kapwoning mogelijk gemaakt op een openplek ten noorden van het woonperceel Reggersweg 1A. Het gaat hier om het verplaatsen van woningbouw die op basis een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zou kunnen worden gemaakt op een locatie ten noorden van het woonperceel Reggersweg 1A. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt gebouwd voor de lokale woningmarkt.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

5.3.5 Beleidsnota ‘Open plekken Staphorst, 5^e wijziging’

5.3.5.1 Algemeen

In de “Beleidsnotitie Open plekken in Staphorst” geeft de gemeente aan welke open plekken en locaties achter de stegen aan De Streek in aanmerking komen voor bebouwing. Uitgangspunt daarbij is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur.

Een ‘open plek’ wordt in de beleidsnotitie als volgt gedefinieerd: *locatie vrij van bebouwing c.q. bebouwingmogelijkheden en daaraan gelijk te stellen locaties. Op deze locaties mag maximaal 1 (dubbele) woning per aanvraag worden gebouwd.*

Bij het uitwerken van de randvoorwaarden is een onderverdeling gemaakt in:

- 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: naast bebouwing met Staphorster boerderij is ook bebouwing van vrijstaande woningen mogelijk.

Het plangebied is gelegen aan de Gemeenteweg. De daar bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn reeds behandeld in paragraaf 3.1 (Beeldkwaliteitseisen). Hierna wordt ingegaan op de algemene randvoorwaarden.

5.3.5.2 Algemene randvoorwaarden

De locatie dient te worden getoetst op de economische uitvoerbaarheid. De aanvrager dient via een exploitatieopzet inzichtelijk te maken dat hij het plan kan uitvoeren. Tevens dient aanvrager een verklaring te ondertekenen dat eventuele planschade voor rekening zal komen van de aanvrager.

Het aantal te bebouwen locaties is vastgelegd op gemiddeld 5 per jaar (zie paragraaf 5.3.4). Om inzicht te krijgen in de bouwplannen van de initiatiefnemer dient, voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, een schetsplan en inrichtingsplan te worden overlegd die inzicht geven in hoe de bebouwing eruit komt te zien en hoe het erf wordt ingericht. Het schetsplan en het inrichtingsplan zullen aan de beleidsnotitie ‘Open plekken Staphorst, 5e wijziging’ worden getoetst.

5.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie “Open plekken Staphorst, 5e wijziging”

De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 8 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het voorliggende initiatief is uitgebreid getoetst door de gemeente Staphorst.

Het Open plekken-beleid is van toepassing bij kleine transformatielocaties. Onderhavig plan bestaat uit wijzigen van het plan uit 2014 waardoor een twee-onder-één-kap woning verplaatst wordt buiten de milieucontouren van het naastgelegen bedrijf, nabij de tweede bedrijfswoning op het perceel. Onderhavig plan komt overeen met een kleine transformatielocatie zoals beschreven in het Open plekken-beleid.

De gewenste locatie van de twee-onder-één-kap woning ligt binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht en belvédère gebied De Streek. De twee-onder-één-kap woning sluit aan op de voorliggende woonperceel aan de Reggersweg 1a. De doorkijk naar het achterliggende gebied blijft behouden. Het woonperceel wordt landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast. Daarnaast blijft de bestaande woning aan

de Reggersweg 1a het dichtstbijzijnde gevoelige object gezien vanaf het naastgelegen loonbedrijf. Door het bureau TecMap is een motivering opgesteld, waaruit blijkt dat van de in de VNG- Brochure opgenomen richtafstanden kan worden afgeweken. De nieuwe woningen hebben geen (extra) beperkingen tot gevolg voor het naastgelegen loonbedrijf. De architectuur van de beoogde twee-onder-een-kap woning sluit aan op de Staphorster karakteristiek en voegt zich in het bebouwingsbeeld aan de Reggersweg.

De in 2014 beoogde locatie voor de twee-onder-één-kapwoning ligt aan de Reggersweg, direct achter de oorspronkelijke boerderij aan de Gemeenteweg 263. Vanwege de hoge bebouwingsconcentratie is deze weg in het Open plekken beleid opgenomen als dwarsweg waaraan geen nieuwe bebouwing is toegestaan. In dit kader was de beoogde locatie feitelijk ook al ongewenst, maar vanuit transformatiebeleid toegestaan. Nu men het bouwrecht wil verplaatsen ontstaat er wel een kans om dit deel van de oorspronkelijke boerderij te saneren. Hiermee vermindert de bebouwingsdichtheid aan De Streek, gezien vanaf de Gemeenteweg.

Geconcludeerd wordt dat met voorliggend maatwerk de ontwikkeling in overeenstemming is met de eisen en voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnota ‘Open plekken Staphorst, 5^e wijziging’.

5.3.6 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

5.3.6.1 Algemeen

De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandbeleid op basis van een welstandskaart. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente. De welstandsnota is meer dan voorheen gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. De welstandskaart is een specifieke uitwerking van de atlas voor het welstandsbeleid.

De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota bieden samen een ruimtelijk kader, waar een welstandscommissie of stadsbouwmeester maar ook stedenbouwkundige(n), architecten en andere adviseurs zich op kunnen baseren. Op deze manier fungeert de atlas als een soort raamwerk voor het ruimtelijk beleid en de welstandskaart als een overzichtelijk toetsinstrument.

Bij nieuwe ontwikkelingen vormen een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen de basis voor het welstandsbeleid, omdat hierin de bebouwingsvlakken, bouwenvoloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd.

5.3.6.2 Kernen – bijzonder regime

Dit regime blijft voornamelijk beperkt tot de meest karakteristieke delen van de bebouwde kommen. Onder het bijzonder regime vallen de bebouwingslinten van Staphorst en Rouveen. Deze omvatten de oudste delen van beide dorpen waar zich ook de vele rijks- en gemeentelijke monumenten bevinden. Cultuurhistorie is een belangrijke reden om voor een bijzonder regime te kiezen. Vanwege het bijzondere karakter hebben daarom ook het oorspronkelijke kerkdorp IJhorst en het historische buurtschap Hamingen een bijzonder regime gekregen.

5.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Ruimtelijke atlas en Welstandsnota’

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal het (definitieve) plan worden getoetst aan de welstandsnota.

5.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 6 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's brandveiligheid, milieueffectrapportage, duurzaamheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, klimaatadaptie, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en verkeer.

6.1 Brandveiligheid

De nieuwe twee-onder-een-kap woning zal voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

6.2 Besluit milieueffectrapportage

6.2.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

6.2.2 Situatie plangebied

6.2.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 5,8 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

6.2.2.2 Stikstofdepositie

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonlocatie met ruimte voor 5 woningen. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld.

In dit geval gaat het echter om een relatief kleinschalige ontwikkeling op een vrij ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (minimaal 6 kilometer). Daarnaast is door de gemeente Staphorst een proefberekening uitgevoerd voor de fictieve bouw van 10 woningen op de hoek Schipgravenweg/Scholenland te Rouveen. Deze locatie ligt op een afstand van 1,9 kilometer van Natura 2000-gebied ‘Oldematen en Veerslootslanden’. Hieruit kwam, zelfs bij 5x het aantal vervoersbewegingen en dubbel brandstofverbruik van het bouwmaterieel, naar voren dat de stikstofdepositie op 0,00 mol/ha/jaar uitkomt.

Op basis van de proefberekening heeft het college op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner zijn dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden in de bebouwde kom geen AERIUS-berekening vereist is.

In dit geval gaat het om de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonlocatie met ruimte voor 6 nieuwe woningen, in voorliggend geval wordt enkel twee woningen gerealiseerd. Gelet op het vorenstaande kan redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van aantasting van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden.

6.2.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied tot woonlocatie en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van in totaal twee nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van

de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts een twee-onder-één-kap woning binnen de bebouwde kom van de Staphorst. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6.2.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.3 Duurzaamheid

De wettelijke eisen voor duurzaamheid zijn te vinden in het Bouwbesluit. Om hieraan te toetsen zal bij de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning een EPC berekening alsook een MPG berekening opgesteld moeten worden.

6.4 Bodemkwaliteit

6.4.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

SIGMA Bouw en Milieu heeft ter plaatse een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

6.4.2 Situatie plangebied

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat barium, koper en nikkel verhoogd t.o.v. de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde en de bodemindex-waarde (>0,5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Op basis van de resultaten van de analyses wordt het volgende geconcludeerd:

- bovengrond (0,0-0,5 m-mv)
Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.
- ondergrond (0,5-2,0 m-mv)
Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

6.4.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

6.5 Geluid

6.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

6.5.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai als bedoeld in de Wgh. In het kader van wegverkeerslawaaï is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten beschreven. In bijlage 2 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

6.5.2.1 Wegverkeerslawaaï

Kader wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Resultaten wegverkeerslawaaï

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Reggersweg bedraagt maximaal 48 dB. Er is ter plaatse van de te verplaatsen woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï, aangezien aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan.

6.5.2.2 Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Nader onderzoek naar railverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk.

6.5.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 6.8 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

6.5.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

6.6.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

6.6.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

6.6.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 6.6.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

6.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

6.7 Geur

6.7.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

6.7.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. Deze verordening is van toepassing voor 'De Streek' en de overige woonkernen binnen een bebouwde kom.

In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom bepaald (In afwijking van artikel 6, lid 1 onder c van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als benoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 3 ouE/m^3 (voorgrondbelasting). De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 4 ouE/m^3).

Om functieveranderingen binnen 'De Streek' maximaal mogelijk te maken heeft de gemeente Staphorst in het voorjaar van 2008 beleidsregels vastgesteld waarmee de vaste afstandscirkels binnen de bebouwde kom zijn teruggebracht van 100 naar 50 meter. Om te voorkomen dat de niet-intensieve bedrijven rond de overige woonkernen van de gemeente Staphorst voor wat betreft het aspect 'geurhinder' zwaarder worden belast, zijn de hindercirkels van deze bedrijven eveneens teruggebracht naar 50 meter.

Een deelonderzoek heeft vervolgens plaatsgevonden naar eventuele aanpassing van de geurnormen nabij agrarische bedrijven aan 'De Streek' waar dieren worden gehouden waarvoor wel geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Uit dit deelonderzoek is naar voren gekomen dat het aanpassen van de geurnorm in de omgeving van genoemde bedrijven een zeer beperkte bijdrage leverde aan de doelstelling om meer functieveranderingen mogelijk te maken. Het aanpassen van de geurnorm in dit deelgebied is dan ook niet zinvol geacht.

6.7.3 Situatie projectgebied

In de nabijheid van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig waar ingevolge het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” veehouderijen zijn toegestaan. Het gaat hier om de volgende adressen; Gemeenteweg 245 (135 meter) en Gemeenteweg 267 (230 meter).

In alle gevallen kan aan de afstand van 50 meter worden voldaan. Op basis van de geuremissiekaart van de gemeente Staphorst kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet is gelegen binnen de grenzen van omliggende bedrijven.

Gezien vorenstaande wordt gesteld dat er in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende agrarische bedrijven worden daarnaast niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

6.7.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

6.8 Milieuzonering

6.8.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

6.8.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met

overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

6.8.3 Situatie plangebied

6.8.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

6.8.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

6.8.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functies en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

De afstand is gemeten tussen de grenzen vanwaar het belastend object mogelijk is tot de grenzen waar de gevel van de gevoelige objecten planologisch mogelijk is.

Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven.

Daarom wordt hier het aspect ‘geur’ buiten beschouwing gelaten, in paragraaf 6.7 is hier reeds nader op in worden gegaan.

Functie	Categorie	Richtafstand rustig woongebied	Daadwerkelijke afstand (circa)
Melkveehouderij (middelgroot) <i>Gemeenteweg 245</i>	max. 3.2	30 meter (stof/geluid)	117 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf (kleinschalig) <i>Gemeenteweg 251</i>	max. 3.2	30 meter (stof/geluid)	250 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf (kleinschalig) <i>Gemeenteweg 267</i>	max. 3.2	30 meter (stof/geluid)	240 meter
Loonbedrijf V.O.F Slager <i>Reggersweg 2a</i>	max. 3.1	50 meter (geluid)	18 meter

In voorliggend geval wordt ten aanzien van het naastgelegen bedrijf (Reggersweg 2a) niet aan de richtafstanden voor geluid voldaan. In dit geval kan hier echter gemotiveerd van worden afgeweken.

Gezien het bedrijfsoppervlak groter is dan 500 m² moet het bedrijf op basis van de afstandstabel worden ingedeeld als milieucategorie 3.1 inrichting. Het milieuaspect geluid is bepalend voor de te hanteren richtafstand. Dit betekent dat volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting tot woningen moet worden aangehouden wanneer het gebied wordt gekarakteriseerd als “rustig woongebied”.

Wanneer de activiteiten van het bedrijf nader worden beschouwd dan is het niet redelijk om het bedrijf vanwege het bedrijfsoppervlakte te beschouwen als een bedrijf dat tot een milieubelasting resulteert volgens milieucategorie 3.1. Immers een groot deel van het perceel is ingericht als bedrijfswoning en de hoofdactiviteiten vinden in pandig plaats (stalling materieel) op het zuidelijke gedeelte van het perceel. Waarschijnlijk is in de VNG publicatie verondersteld dat wanneer het bedrijfsterrein groter wordt, meer voertuigen gestald kunnen worden en waardoor bij grote werken met veel landbouwvoertuigen op een werk elders ingezet kunnen worden.

Kleinschaligere loonbedrijven met een bedrijfsoppervlak van minder dan 500 m² worden uitgaande van deze gedachte ingeschaald als bedrijvigheden volgens milieucategorie 2. Het loonbedrijf van de firma Slager kan, mede gezien het geringe aantal medewerkers, niet worden gezien als een grootschalig loonbedrijf. Op basis van de huidige activiteiten is het bedrijf wat mogelijke milieubelasting betreft sluit de milieucategorie 2 beter aan. Dit betekent dat wanneer het gebied wordt gekarakteriseerd als “rustig woongebied”, een richtafstand van 30 meter tot de grens van perceel moet worden aangehouden. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een afstand van 18 meter van het perceel. In voorliggend geval heeft TecMap een onderbouwing geschreven waarin wordt aangetoond dat de beoogde twee-onder-een-kap woning geen beperking oplevert voor het loonbedrijf aan de Reggersweg 2a. Voor de uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Uit de beoordeling blijkt dat zowel in de woning als in de tuinen van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt op de gevel van de nieuwe woning minder dan 45 dB(A). Het piekgeluidniveau zal in de orde van 67 dB(A) bedragen. Bij nieuw te bouwen woningen moet voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de nieuwe woningen tenminste 20 dB moet bedragen. Bij een dergelijke geluidwering en de lage berekende niveaus op de gevel, is ook in de woonvertrekken sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De voorgenomen realisatie van nieuwe woningen resulteert niet in een inperking van de aanwezige bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten van derden resulteren ook niet in ontoelaatbare hinder op de gevels van de nieuw te bouwen woning.

6.8.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

6.9 Externe veiligheid

6.9.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

6.9.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 6.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijnning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.2

Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten westen van het plangebied is een spoorlijnverbinding (Zwolle - Groningen) gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hier wordt hieronder nader op ingegaan.

Spoortraject Zwolle – Groningen

Het plangebied is gelegen op korte afstand van het spoortraject Zwolle – Groningen (spoortrajectnummer 40BA.4) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het traject beschikt over een PR-plafond van 1 meter en een GR-plafond (10-8) van 142 meter. Daarnaast is er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig in de zone rondom de spoorlijn. Het plangebied ligt op een afstand van circa 475 meter van de spoorlijn. Het plangebied ligt niet in het risicogebied van de spoorlijn Zwolle – Groningen.

6.9.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

6.10 Wateraspecten

6.10.1 Vigerend beleid

6.10.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.10.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

6.10.2 Waterparagraaf

6.10.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd.

Van een toename aan verhard oppervlak is geen sprake. Door het toevoegen van de beoogde twee-onder-een-kap woning en het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen neemt het verhard vloeroppervlak binnen het plangebied af met circa 497 m² (zie hiernavolgende tabel).

Perceel	Bestaand oppervlakte verharding in m ²	Nieuw oppervlakte verharding in m ²	Totaal toename/afname verharding in het plangebied
Gemeenteweg 263	2.072 m ²	975 m ²	Afname: 1.097 m ²
Reggersweg 1a	451 m ²	451 m ²	Gelijkblijvend m ² verharding
Nieuw te bebouwen perceel	0 m ²	600 m ²	Toename 600 m ²
Totale afname verharding in het plangebied			497 m ²

Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

6.10.3 Overstromingsaspect

Het plangebied ligt niet in een zone waar er kans bestaat op overstromingsrisico. Dit aspect is in dit kader niet relevant.

6.11 Klimaatadaptie

In dit geval is er sprake van een afname van verhard oppervlakte. In de nieuwe situatie wordt het plangebied groener ingericht dan momenteel het geval is. Daarnaast wordt er voldoende ruimte gecreëerd om hemelwater te kunnen infiltreren.

6.12 Archeologie & Cultuurhistorie

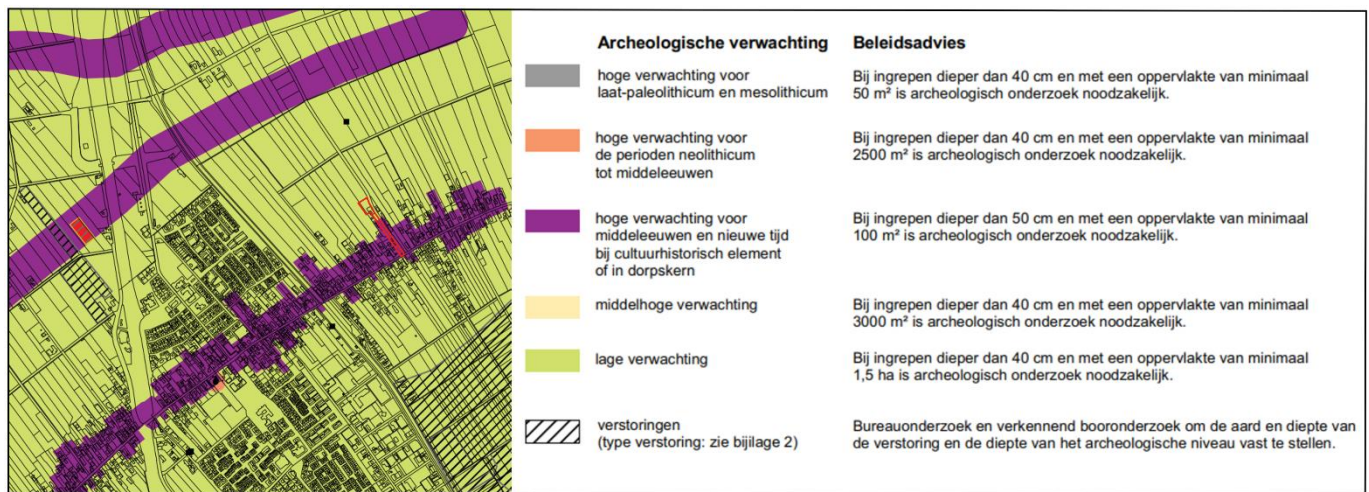
6.12.1 Archeologie

6.12.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

6.12.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.3. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 6.3 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Het deel van het plangebied waar de twee-onder-één-kap woning wordt gebouwd, is geheel gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij ontwikkeling die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare.

Gezien het feit dat er geen sprake is van een bodemverstoring van een omvang van 1,5 hectare is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

6.12.2 Cultuurhistorie

6.12.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

6.12.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. Van aantasting van dit bebouwingslint is in geenszins sprake. Gesteld wordt dat door de sloop van het voormalige agrarische bedrijf en de verplaatsing van het bouwrecht van de twee-onder-een-kap woning de kwaliteit juist wordt versterkt. Er zijn diverse stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan wordt voldaan. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 3.1. De gemeente Staphorst heeft hier positief over besloten.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een aantal gemeentelijke en Rijksmonumenten. Deze worden al gevolg van voorliggend initiatief niet aangetast.

6.12.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

6.13 Ecologie

6.13.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

6.13.2 Gebiedsbescherming

6.13.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

6.13.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Die Wieden’ is gelegen op circa 5,9 kilometer. Op 5 november 2019 heeft het college besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden in de bebouwde kom voortaan geen AERIUS-berekening vereist is om medewerking te verlenen.

Uit de eerste berekeningen met de nieuwe AERIUS-calculator komt naar voren dat kleinere woningbouwplannen geen significant effect hebben op de stikstofdepositie in nabij gelegen Natura-2000 gebieden.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake zal zijn van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

6.13.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 2,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

6.13.3 Soortenbescherming

6.13.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

6.13.3.2 Situatie plangebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten, maar tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantsoorten. Het plangebied behoort waarschijnlijk tot functioneel leefgebied van verschillende vleermuis-, grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats en nestelen er vogels in de te slopen bebouwing.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij de uitvoering van de voorgenomen activiteiten dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige bezette vogelnesten in de te slopen kapschuur en rundveestal. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren conform wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

Bij de uitvoering van de voorgenomen activiteiten dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige bezette vogelnesten in de te slopen kapschuur en rundveestal. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren conform wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

6.13.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Tot slot dient rekening te worden gehouden met artikel 1.11 van de Wnb (zorgplicht).

6.14 Verkeer

Verwacht wordt dat planologisch gezien er geen sprake zal zijn van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen en de Gemeenteweg en Reggersweg zijn in voldoende mate ingericht om het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Naar de nieuwe woning zal voornamelijk verkeer met personenauto's plaatsvinden.

6.15 Parkeren

Voorliggend initiatief gaat uit van het realiseren van een twee-onder-één-kap woning aan de Reggersweg. Het parkeren zal plaatsvinden op eigen erf. Hier is, gezien de omvang van het woonerf, voldoende ruimte voor. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 1.2. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de ‘Nota parkeergetallen gemeente Staphorst’.

6.16 In- en uitritten

De huidige in- en uitrit van het perceel op de Reggersweg blijven behouden en zullen dienen als in- en uitrit voor de bestaande woningen. Er zal een nieuwe in- en uitrit worden gerealiseerd op de Reggersweg voor de

beoogde twee-onder-een-kap woning. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Dit temeer omdat er voldoende ruimte is om een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting te realiseren. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 1.2.

6.17 Verlichting

Met onderhavig initiatief komt de verlichting ten aanzien van de voormalige agrarische bebouwing te vervallen. Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om een twee-onder-een-kap woning te realiseren. In de toekomst kan met een aanvullende procedure wijziging van het bestemmingsplan vier kleinschalige woningen in het hoofdgebouw aan de Gemeenteweg worden gerealiseerd. Er is geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Bovendien is het plangebied gelegen in de Streek, in een woongebied waar reeds sprake is van enige lichtuitstraling. Dit aspect verdient verder geen nadere aandacht.

6.18 Gezondheid (straling en Q-koorts)

Onderhavig initiatief voorziet niet in mogelijkheden die een risico zouden kunnen vormen ten aanzien van het aspect gezondheid. Daarnaast ligt het plangebied niet in de omgeving van hoogspanningsleidingen, masten of intensieve veehouderijen.

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit bestemmingsplan is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of een andere toestemmingsvereiste noodzakelijk (zie ook paragraaf 6.8 en 6.13).

HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)

De ruimte wordt op een zodanige wijze ingericht dat er sprake is van sociale veiligheid. Er is geen sprake van verlaten plaatsen of donkere, onverlichte, achterterreinen. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 1.2.

7.2 Zorg

Er is geen sprake van het realiseren van zorgwoningen. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.3 Maatschappelijk

Er is geen sprake van het realiseren van maatschappelijke functies. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van het realiseren van woningen in de sociale sector. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.5 Overig

Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de terinzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd. Belanghebbenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien tijdens de terinzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.3 Burgerparticipatie

In voorliggend geval hebben er reeds gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden. Er zijn over het algemeen geen bezwaren.

8.4 Inspraak en vooroverleg

8.4.1 Vooroverleg

8.4.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.4.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel beschikt over een uitzonderingslijst vooroverleg. Voor bepaalde plannen is geen vooroverleg nodig, vanwege de kleinschaligheid. In deze lijst is het volgende opgenomen:

Plannen/projectbesluiten voor woningbouw met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen in lijn met de provincie gemaakte woonafspraken.

Het plan voldoet aan de normen, er worden immers minder dan 7 woningen toegevoegd. Het plan is dan ook in lijn met de door de provincie gemaakte woonafspraken. Gelet op het vorenstaande wordt het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

8.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents-Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies. Nader vooroverleg kan achterwege blijven.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Het plan wordt ongewijzigd vastgesteld.

8.5 Recht van overpad

In het kader van dit bestemmingsplan is het recht van overpad niet van toepassing.

8.6 Kabels en leidingen

Het voornemen leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen. Ook liggen er in de nabije omgeving geen leidingen die een toename van groeps- en plaatsgebonden risico met zich meebrengen (zie ook paragraaf 6.9).

8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied is via de Gemeenteweg en Reggersweg in beide richtingen goed bereikbaar en goed ontsloten. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Ook is het perceel zo ingericht dat huisvuildiensten en het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten. Wat betreft het huisvuil geldt dat deze aan de Gemeenteweg wordt opgehaald (niet aan de steeg).

8.8 Tijdelijke opslag grond

Het kan voorkomen dat er in de bouwfase tijdelijk grond moet worden opgeslagen. Op het perceel is hier voldoende ruimte voor.

HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

9.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

9.2 Opzet van de regels

9.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

9.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

9.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Wijzigingsbevoegdheden welke onder voorwaarden mogelijkheden bieden tot het vergroten van het bouwvlak en het splitsen van woningen;
- Nadere eisen; in de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ zijn nadere eisen opgenomen, waarbij het college nadere eisen kan stellen aan de verschijningsvorm van bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: ter bescherming van cultuurhistorische waarden is in de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze waarden.

9.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Ook zijn hier vormen van toegestaan gebruik omschreven.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het onder andere mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de situering en vergroting van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming in Verkeer.
- Algemene procedure regels (Artikel 11)
In dit artikel is een bepaling opgenomen omtrent de procedure voor het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 12)
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

9.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

9.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan ‘De Streek’. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

“Agrarisch met waarden” (Artikel 3)

De voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor landschappelijke waarden en cultuurgrond, water en voorzieningen ten behoeve van water, groenvoorzieningen, dagrecreatief medegebruik, verkeer en openbare nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen ten hoogste mag bedragen 2 m, met dien verstande dat deze bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen in gebieden die aanwezig zijn voor de aan de Gemeenteweg grenzende voorste bebouwing. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

“Wonen - 1” (Artikel 4)

De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten), tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor ‘gebouwen’, ‘aan- en uitbouwen’, ‘bijgebouwen en overkappingen’ en ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’. Hoofdgebouwen mogen uitsluiten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven. Tevens zijn in dit artikel specifieke bouwregels opgenomen, zoals de bouw- en goothoogte en de dakhelling.

Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de daar voor opgenomen aanduiding, met dien verstande dat met maximum oppervlakte aan bijgebouwen per woning is vastgelegd op het bestaande oppervlakte. De bijgebouwen worden binnen de bestaande bebouwing evenredig over de woningen verdeeld. De bestaande woning, welke wordt herbouwd in de vorm van een dubbele woning, beschikt over een aan-huis-verbonden beroep binnen één bestaande schuur.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de erfinrichting en de slooppogave.

Tevens kan van de bouw- en gebruiksregels met een omgevingsvergunning voor bepaalde onderdelen worden afgeweken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die erin voorziet het plan op bepaalde punten, onder voorwaarden te wijzigen.

“Waarde – Archeologie 3” (Artikel 5)

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een archeologische onderzoekplicht bij ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m².

“Waarde – Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 6)

De voor ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek).

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de perceelinrichting (groen-/tuinkarakter);
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;

nadere eisen stellen aan de goot- en bouwhoogte van gebouwen, de oppervlakte van gebouwen, de plaats van bijgebouwen en aan- of uitbouwen en de plaats en (nok)richting van gebouwen op het bouwperceel.

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- het creëren van een nieuwe in/uitrit ten behoeve van het hoofdgebouw naar de openbare weg, anders dan op de steeg of bestaande ontsluitingen op de openbare weg, dan wel het verleggen of verbreden van de bestaande steeg of de bestaande in/uitrit;
- het in aanbrengen van verharding vóór de voorgevel van een hoofdgebouw op een erf, anders het verharden van een oppervlakte kleiner dan 75 m²;
- het fysiek afsluiten van de steeg;
- het asfalteren van de steeg, behoudens het opnieuw asfalteren van een bestaande geasfalteerde steeg.

HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding.

Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen. Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen vindt plaats via de publiekrechtelijke weg. Bij ernstige overtredingen zal handhaving via het (regulier) bestuursrechtelijke traject worden ingezet.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De planregels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Notitie TecMap Milieuzonering

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf