

Bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Rijksweg 2 Staphorst

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“De Streek, partiële herziening Rijksweg 2 Staphorst”

Plannaam: De Streek, partiële herziening Rijksweg 2 Staphorst
IMRO-code: NL.IMRO.0180.2102022007-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 14 juni 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	PLANGEBIED	6
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	BESTAANDE SITUATIE	10
2.2	NIEUWE SITUATIE	13
2.3	RANDVOORWAARDEN GEMEENTE	15
2.4	VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING	16
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	18
3.1	RIJKSBELEID	18
3.2	PROVINCIAAL BELEID	20
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	29
HOOFDSTUK 4	OMGEVINGSASPECTEN	34
4.1	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
4.2	DUURZAAMHEID EN KLIMAAT	35
4.3	BODEM	35
4.4	GELUID	36
4.5	LUCHTKWALITEIT	39
4.6	GEUR	40
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	42
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	44
4.9	WATER	48
4.10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	52
4.11	FLORA EN FAUNA	54
4.12	VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN	56
4.13	BRANDVEILIGHEID	59
4.14	VERLICHTING	59
4.15	GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS)	59
4.16	RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT)	59
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	60
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60
5.3	BURGERPARTICIPATIE	60
5.4	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	60
5.5	RECHT VAN OVERPAD	61
5.6	KABELS EN LEIDINGEN	61
5.7	BEREIKBAARHEID (HULPDIENTEN, HUISVULDIENTEN, TIJDENS BOUW)	61
5.8	TIJDELIJKE OPSLAG GROND	61
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE TOELICHTING	62
6.1	ALGEMEEN	62
6.2	OPBOUW REGELS	62
6.3	BOUW- EN GEBRUIKSREGELS	63
6.4	VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	65

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	66
BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSTEKENING	66
BIJLAGE 2 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	67
BIJLAGE 3 AERIUS-BEREKENING	68
BIJLAGE 4 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	69
BIJLAGE 5 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	70
BIJLAGE 6 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL.....	71
BIJLAGE 7 UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERTOETS.....	72
BIJLAGE 8 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	73
BIJLAGE 9 RAPPORT ZIENSWIJZEN	74

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Aan de Rijksweg 2, aan de rand van de bebouwde kom van Staphorst, ligt een bedrijfsperceel dat in gebruik is als detailhandelszaak voor tuinmaterialen. Op het perceel bevindt zich een karakteristieke boerderij, een showtuin met sierbestrating, opslag van bestratingsmaterialen, parkeerplaatsen en een achterliggend grasveld. De bedrijfsbestemming in combinatie met de showtuin is, vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit, niet passend op deze locatie. Initiatiefnemer is daarom voornemens om het bedrijfsperceel te herontwikkelen naar een woonperceel. Concreet bestaat de gewenste ontwikkeling uit:

- het beëindigen van de bedrijfsfunctie;
- het opknappen van de bestaande karakteristieke boerderij en het realiseren van drie extra wooneenheden in deze boerderij;
- het realiseren van een dubbele woning; en
- het realiseren van een appartementengebouw met vier wooneenheden.

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 17 mei 2022) onder voorwaarden een positief advies gegeven, waarna het college onder voorwaarden een positief standpunt heeft ingenomen.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” van de gemeente Staphorst, aangezien het perceel gedeeltelijk is voorzien van de bestemming ‘Bedrijf’ en gedeeltelijk van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Binnen deze bestemmingen is het realiseren en bewonen van reguliere woningen niet toegestaan.

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

1.1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Streek, partiële herziening Rijksweg 2 Staphorst” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.2102022007-VS01) en een renvoi;
- regels.

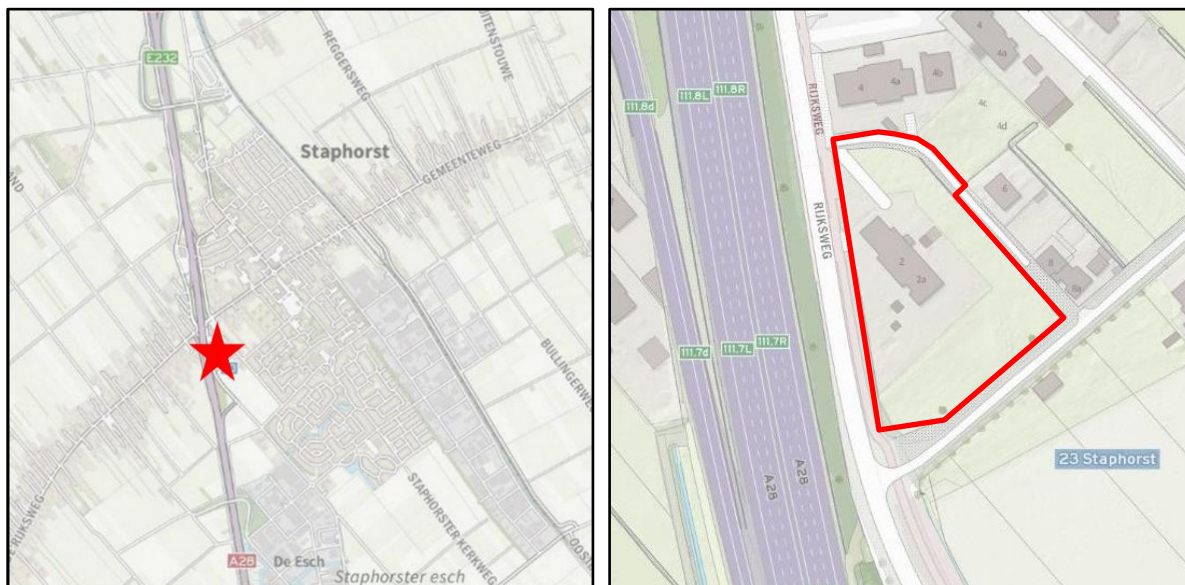
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Rijksweg 2, in het karakteristieke bebouwingslint De Streek, in de kern Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AA, perceelnummer 2980 en deels perceelnummer 5439. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven in de kern Staphorst

(rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning). De rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

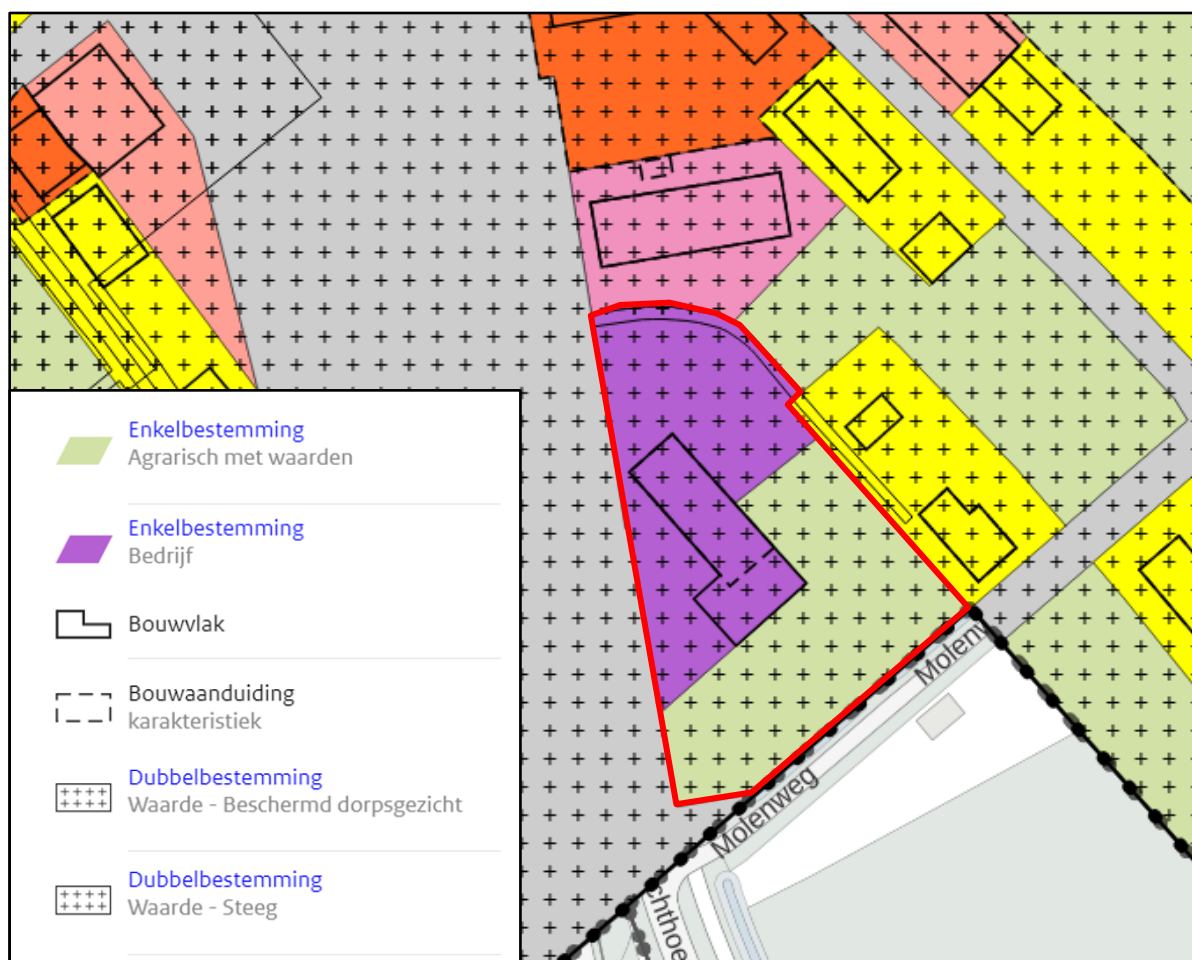
1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Streek" en het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" van de gemeente Staphorst. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 11 juni 2013 en op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Daarnaast het geldt het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines" (vastgesteld op 23 juni 2020).

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" gedeeltelijk de enkelbestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak. Binnen een gedeelte van het bouwvlak geldt de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Daarnaast zijn de gronden gedeeltelijk voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Bovendien geldt in het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht'. In de noordoostelijke rand van het plangebied geldt bovendien de dubbelbestemming 'Waarde - Steeg'.

Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “De Streek, Veegplank” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Enkelbestemming ‘Bedrijf’

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor bestaande bedrijven, bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven en het bestaande aantal bedrijfswoningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 10 meter, dan wel niet meer dan de bestaande goot- of bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

Enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’

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

In de bouwregels is onder meer bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

Dubbelbestemming ‘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).

In de bouwregels is onder meer bepaald dat Burgemeester en wethouders met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht nadere eisen kunnen stellen aan onder andere de goot- en bouwhoogte van gebouwen, de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen en de plaats van bebouwing gelegen in de nabijheid van gebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’.

Dubbelbestemming ‘Waarde - Steeg’

De voor ‘Waarde - Steeg’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven.

In de bouwregels is bepaald dat het verboden is te bouwen binnen deze bestemming.

1.3.3 Volledige beschrijving strijdigheden met geldend bestemmingsplan

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het beëindigen van de bedrijfsfunctie, het opknappen van de bestaande karakteristieke boerderij en het realiseren van drie extra wooneenheden in deze boerderij, het realiseren van een dubbele woning en het realiseren van een appartementengebouw met vier wooneenheden. Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” van de gemeente Staphorst, aangezien het perceel gedeeltelijk is voorzien van de bestemming ‘Bedrijf’ en gedeeltelijk van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Binnen deze bestemmingen is het realiseren en bewonen van reguliere woningen niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie van het plangebied, inclusief de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief en de verbetering van de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Rijksweg 2, in het karakteristieke bebouwingslint De Streek in Staphorst. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit woonpercelen en kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers vormen de Rijksweg en de Oude Rijksweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een perceel met een dienstverlening bestemming. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een woonperceel en agrarische gronden. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door agrarische gronden. Tenslotte wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de Rijksweg.

Het plangebied zelf betreft een bedrijfsperceel waarop een detailhandelszaak voor tuinartikelen wordt geëxploiteerd. Binnen het plangebied bevindt zich een karakteristieke boerderij, showtuin met sierbestrating, opslag van bestratingsmaterialen, parkeerplaatsen en een achterliggend grasveld. In de karakteristieke boerderij bevindt zich in de bestaande situatie één bedrijfswoning. Het plangebied wordt door middel van een in- en uitrit aan de westzijde van het perceel op de Rijksweg ontsloten.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode omlijning. 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: PDOK)



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



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Molenweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Rijksweg (oostzijde) (Bron: Google Streetview)

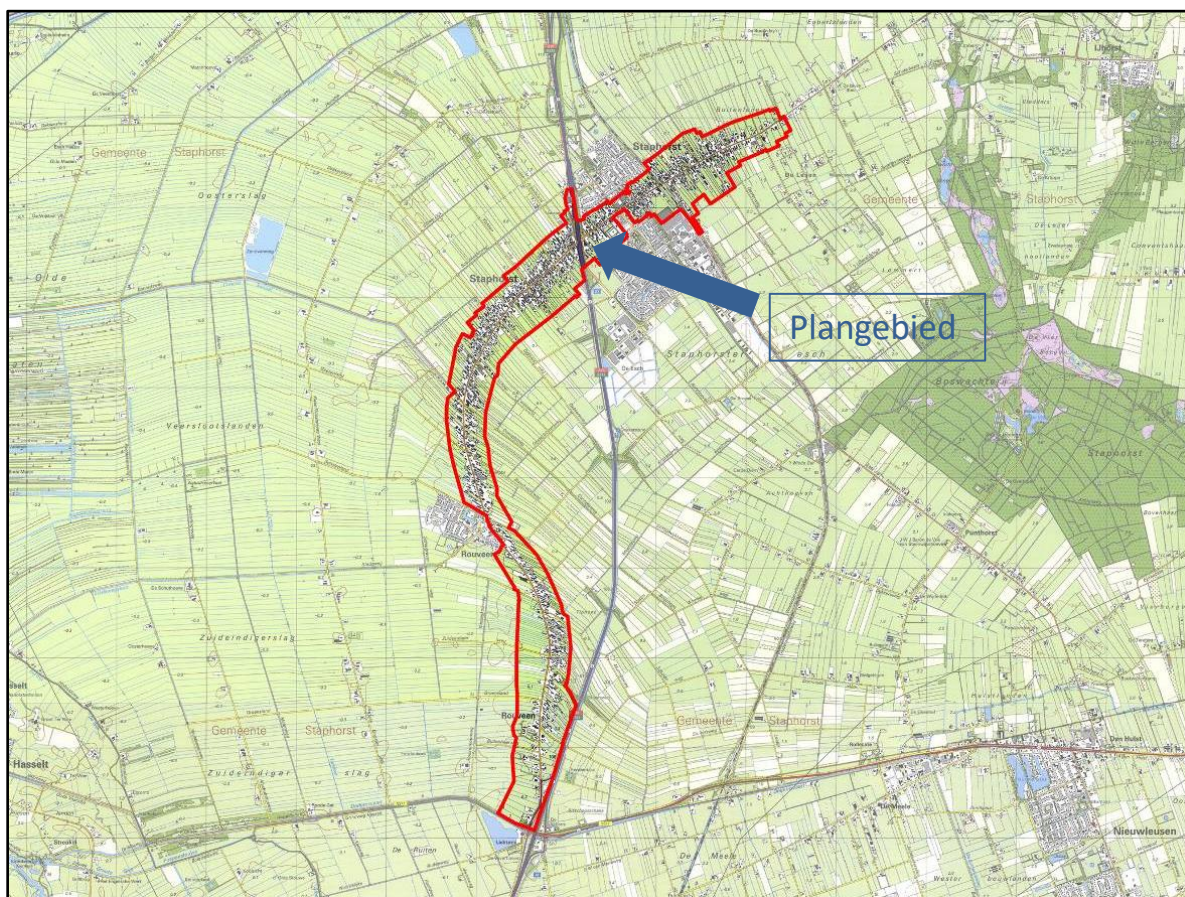
2.1.2 Ontstaansgeschiedenis (De Streek)

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 ligging van het plangebied in de Streek is weergegeven in afbeelding 2.5.



Afbeelding 2.5 De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

2.2 Nieuwe situatie

Aan de Rijksweg 2 in Staphorst is een tuinmaterialen detailhandelszaak aanwezig. De locatie is goed geschikt voor het huidige gebruik, voornamelijk door de goede zichtbaarheid vanaf de Rijksweg (commercieel) en de nabijheid van de A28 (bereikbaarheid). Het bestaande bedrijfsgebouw (achterhuis) vraagt echter wel om onderhoud en vernieuwing bij behoud van de huidige functie/bestemming, onder andere:

- het riet dient vervangen te worden;
- de inbouw van kantoren dient uitgebreid te worden; en
- er dient een buitenopslag/uitbreiding te worden gebouwd (reeds vergund 21-03-2011).

De gemeente heeft in het verleden op verschillende momenten aangegeven dat de huidige invulling van de hoeklocatie Gemeenteweg/Rijksweg/Achthoevenweg geen visitekaartje betreft voor het dorp Staphorst. Met betrekking tot de planlocatie Rijksweg 2 is aangegeven dat de bedrijfsbestemming in combinatie met de showtuin, vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit, niet passend is op deze locatie. Dit is aangegeven door een voormalig wethouder Ruimtelijke Ordening en ook tijdens een eerder overleg over de gezamenlijke transformatie van de gehele hoeklocatie in 2017.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de locatie te verbeteren is daarom het plan ontstaan om de bedrijfslocatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe wordt de bedrijfsfunctie beëindigd. De bestaande, karakteristieke boerderij wordt bewaard door deze te renoveren, waarbij drie extra wooneenheden in het achterhuis worden gerealiseerd. Deze wooneenheden zijn gericht op de doelgroep senioren. Samen met het bestaande woonhuis komen er in de oorspronkelijke boerderij in totaal vier wooneenheden. De

gebintconstructie, de bestaande steens buitengevels, de sporenkap en het riet als dakbedekking grotendeels worden behouden. Door de nieuwe functie en door het bewaren van de beeldbepalende en waardevolle kenmerken blijft deze blikwaardige boerderij op deze zichtlocatie bewaard.

Om het kenmerkende landschap te herstellen wordt het brede perceel weer opgedeeld in zogenaamde slagen, conform het oorspronkelijk patroon. Het huidige erf aan de zuidwestzijde (Rijksweg zijde) wordt smaller gemaakt waardoor tussen de boerderij en de Rijksweg ruimte ontstaat voor een ‘weiland’, waarop bijvoorbeeld ruimte is voor een moestuin voor de bewoners. De showtuin wordt hiermee omgezet in weiland. Het erf wordt verplaatst naar achter de boerderij. Aan de andere zijde van de boerderij (noordoostzijde) ontstaat een ruimte voor een nieuw erf op een eigen slag. Deze slag wordt gekoppeld aan de bestaande oostelijke steeg. De westelijke steeg blijft behouden voor oorspronkelijke boerderij (dit is ook de oorspronkelijke steeg). De slagen worden zichtbaar gemaakt met singels en greppels. Aan de zuidoostzijde van het perceel blijft ruimte behouden voor een mogelijke toekomstige uitrit naar de Molenweg.

Tevens bestaat de ontwikkeling uit het realiseren van een appartementengebouw met hierin vier appartementen als bijgebouw behorend bij de oorspronkelijke boerderij. Twee van de appartementen (op de begane grond) vallen in het hogere prijssegment. Deze appartementen zijn gericht op de doelgroep 55+. De overige twee appartementen op de verdieping vallen in het lagere prijssegment en zijn gericht op de doelgroep starters. Het betreft een woonvariant die het midden houdt tussen een reguliere grondgebonden woning en de geborgenheid van wonen in een appartementengebouw. Voor dit appartementengebouw wordt bij de vormgeving een link gelegd met een schuur. Qua materiaalgebruik, kleur en detaillering wordt één en ander terughoudend uitgevoerd. Het bijgebouw wordt met (singel)beplanting en terreinaanleg ingepast in het landschap.

Zoals hierboven aangegeven ontstaat aan de noordoostzijde ruimte voor een nieuw erf op een eigen slag. Hierop wordt een nieuw hoofdgebouw (dubbele woonboerderij) gerealiseerd voor twee wooneenheden gericht op senioren. Dit hoofdgebouw wordt vormgegeven als een ‘hoofdgebouw’, dat een eigentijds materiaalgebruik in gedekte kleuren en een terughoudende detaillering heeft. Het hoofdgebouw is voorzien van twee bouwlagen met alle voorzieningen op de begane grond. De tweede bouwlaag is bedoeld als een werk-/hobbykamer en bijvoorbeeld een logeerkamer.

Ten slotte wordt een nieuw bijgebouw op het nieuwe erf gerealiseerd. Dit bijgebouw dient als een clustering van alle buitenbergingen voor zes woonheden waarbij geen ruimte is voor een inpandige berging. De zes bergingen kunnen tevens worden gebruikt voor het parkeren van zes auto’s. In dit bijgebouw wordt ook de centrale technische ruimte ondergebracht met hierin de hoofdaansluiting, aansluiting van de zonnepanelen en de warmtepomp voor de verwarmingsinstallatie. Op deze manier kunnen alle 10 woningen als ‘nul op de meterwoning’ worden uitgevoerd. Door de centrale aansluiting ontstaan er extra mogelijkheden om het salderen via het net te verminderen.

In het kader van voorliggend initiatief heeft Hulsplan een voorlopige situatieschets opgesteld van de gewenste situatie. Deze is opgenomen in afbeelding 2.6. Voor een grotere versie van deze erfinrichtingstekening wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.6 Gewenste situatie Rijksweg 2 (Bron: Hulsplan)

Met het inrichten van het plangebied zal rekening gehouden worden met de bebouwingskenmerken van bouwwerken in de directe omgeving. Wat betreft de bouw mogelijkheden voor de woningen 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.

2.3 Randvoorwaarden gemeente

Op 18 januari 2021 is het initiatief voor de herontwikkeling van het plangebied voorgelegd aan de gemeente Staphorst. Dit initiatief is in februari en mei 2021 behandeld door de Omgevingskamer van de gemeente Staphorst. Naar aanleiding hiervan is het plan op een aantal punten gewijzigd, namelijk:

- het aantal woningen is verminderd van 12 naar 10; het woongebouw op het nieuwe erf is nu vormgegeven als dubbele woning en is smaller, lager en heeft een rustiger dakvlak;
- het bijgebouw is verkleind;
- minder woningen betekent minder parkeerplaatsen;
- de financiële onderbouwing is opnieuw bekeken en aangevuld;
- de toelichting in de Quicksan is op onderdelen aangepast/aangevuld.

De initiatiefnemer heeft gezocht naar een invulling die zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit oplevert en daarnaast ook financieel haalbaar is. Samen met een landschapsarchitect is een plan gemaakt welke is gebaseerd op het splitsen van het bestaande grote erf in twee afzonderlijke erven. In bijlage 2 (Landschappelijk inpassingsplan) wordt gemotiveerd hoe hiermee het patroon van het oude slagenlandschap weer wordt teruggebracht. Op beide erven is een hoofdgebouw met daarachter een gebouw in de vorm van een bijgebouw gesitueerd. De maat van de ruimte, de compositie en vormgeving van de gebouwen, de aanleg van een nieuwe steeg, het terugbrengen van het patroon van het slagenlandschap en de landelijke inpassing (o.a. plaatsing in het gras) leiden tot een rustig beeld. Het plan leidt tot een forse stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering ten opzichte van de bestaande (bedrijfs)situatie. Daarnaast vindt de Omgevingskamer het waardevol dat de bestaande monumentale boerderij wordt behouden en duurzaam wordt opgeknapt. Ook het realiseren van een tweetal starterswoningen (in het gebouw achter de bestaande boerderij) wordt positief gewaardeerd.

Uitgangspunten Omgevingskamer (17 mei 2022):

- Adviseert het college een positief standpunt in te nemen, onder de voorwaarden dat:
 - 1. Externe Veiligheid wordt getoetst door middel van de vuistregels uit de Handleiding risico analyse transport (HART);
 - 2. Een zelfbewoningsplicht wordt opgenomen, om te borgen dat de woningen daadwerkelijk ten goede komen aan de genoemde doelgroepen.
- Tevens wordt door de Omgevingskamer beschreven dat de overschrijding van de kaders van het Transformatiebeleid aanvaardbaar is, vanwege de forse stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering ten opzichte van de bestaande (bedrijfs)situatie en de financiële haalbaarheid van het plan.

Uitgangspunten gemeente (2 juni 2022):

- Het college van Burgemeester en wethouder neemt een positief standpunt in, en stemt in met de uitgangspunten en voorwaarden van de Omgevingskamer;
- Stelt de voorwaarde dat voor de te realiseren woningen een zelfbewoningsplicht gaat gelden;
- Vindt het van belang dat omwonenden bij het plan worden betrokken (in een vroegtijdig stadium). Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor deze burgerparticipatie;
- Uit het bestemmingsplan en de benodigde milieuonderzoeken moet blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat onder andere aangetoond wordt dat er geen onevenredige beperkingen zijn voor de omliggende percelen / bedrijven;
- Bij de uitwerking van het plan moet rekening gehouden worden met een eventuele toekomstige ontsluiting via de Molenweg.

2.4 Verbetering fysieke leefomgeving

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

2.4.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat in dit geval de verouderde monumentale boerderij duurzaam te renoveren, waarbij drie extra wooneenheden in het achterhuis worden gerealiseerd. Hiermee wordt een nieuw duurzaam toekomstperspectief geboden aan de monumentale boerderij. Tevens worden nieuwe woningen voor de doelgroep starters en senioren gerealiseerd binnen het plangebied. De gebruikswaarde van het perceel wordt ten gevolge van deze bestemmingsplanwijziging fors verbeterd, en de functie en bestemming ‘wonen’ wordt gezien als een passende functie in de omgeving.

2.4.2 Belevingswaarde

De belevingswaarde van het plangebied wordt verhoogd door de gewenste ontwikkeling. Door middel van landschappelijke inpassing wordt het patroon van het oude slagenlandschap teruggebracht in het plangebied. Dit door twee ‘erven’ te realiseren met een hoofdgebouw en daarachter een gebouw in de vorm van een bijgebouw. De maat van de ruimte, de compositie en vormgeving van de gebouwen, de aanleg van een nieuwe steeg, het terugbrengen van het patroon van het slagenlandschap en de landelijke inpassing (o.a. plaatsing in het gras) leiden tot een rustig beeld. Het eindbeeld leidt bovendien tot een forse stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering ten opzichte van de bestaande (bedrijfs)situatie. Tevens wordt de bestaande monumentale boerderij opgeknapt. De gebintconstructie, de bestaande steens buitengevels, de sporenkap en het riet als dakbedekking blijven zo veel mogelijk behouden. Door de nieuwe functie en door het bewaren van de beeldbepalende en waardevolle kenmerken blijft deze karakteristieke boerderij op deze zichtlocatie bewaard. Tevens is in de bestaande situatie sprake van buitenopslag van materiaal. Door het wegbestemmen

van het bedrijf verdwijnt de buitenopslag, waardoor tevens sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het bouwen van woningen en het transformeren van de bedrijfslocatie naar woonlocatie wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De huidige functie als bedrijfslocatie beschikt, gezien de staat van de gebouwen, niet over een toekomstwaarde. Bovendien is de bedrijfsbestemming in combinatie met de showtuin, vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit, niet passend op deze locatie. De nieuw te bouwen woningen zullen niet op het gasnet worden aangesloten en zullen voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. Tevens wordt de bestaande monumentale boerderij behouden en duurzaam ongeknaapt. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie.

2.4.4 Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied verbeterd.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een

minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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. 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. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In het 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.’

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien er sprake is van de toevoeging van negen woningen.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.3.1 *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.

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

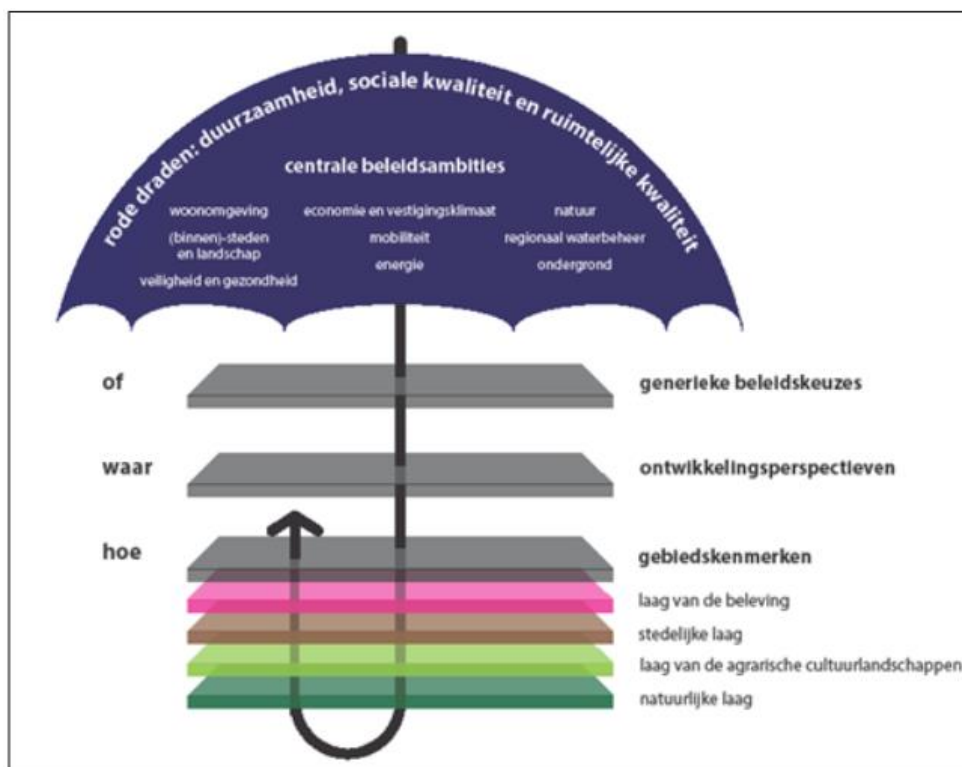
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

3.2.3.3 *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 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 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.

3.2.4.1 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 2.1.2, lid en artikel 2.2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Tevens ligt het plangebied in overstroombaar gebied, waardoor artikel 2.14.4 tevens van belang is. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.2, lid 1 Principe van concentratie

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt voorzien in woningbouw ten behoeve van de lokale woningbouwbehoefte. Het toevoegen van de woningen past binnen de lokale woningbehoefte en gemeentelijke woningbouwprogramming. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 3.3.3. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met het principe van concentratie zoals bedoeld in artikel 2.1.2 lid 1 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.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

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 in totaal negen extra wooneenheden. Het gebied is aan te merken als inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de woningen zijn bedoeld voor de lokale (eigen) behoefte en worden toegevoegd in het bestaande bebouwingslint de Streek. In paragraaf 3.3.3 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het door de provincie goedgekeurde gemeentelijke woonbeleid. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Artikel 2.14.4: Overstroombaar gebied

1. *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze*

gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

2. De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparaagraaf die inzicht biedt in:
 - de risico's bij overstroming;
 - de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

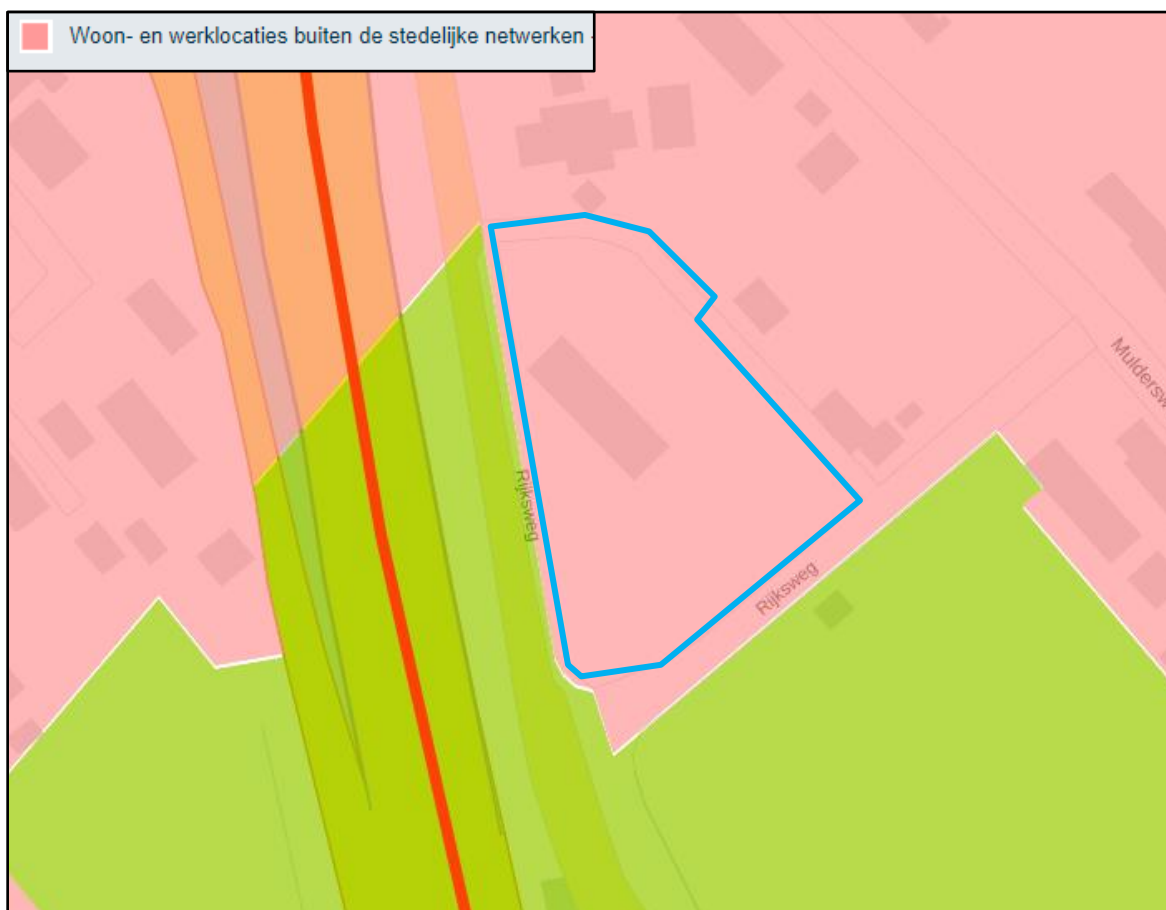
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in overstroombaar gebied. In paragraaf 4.9.3 is de zogenoemde 'overstromingsrisicoparaagraaf' opgenomen. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen. Geconcludeerd wordt dat artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

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

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is ingetekend met de blauwe omlijning.



Afbeelding 3.2

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 milieus 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).

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

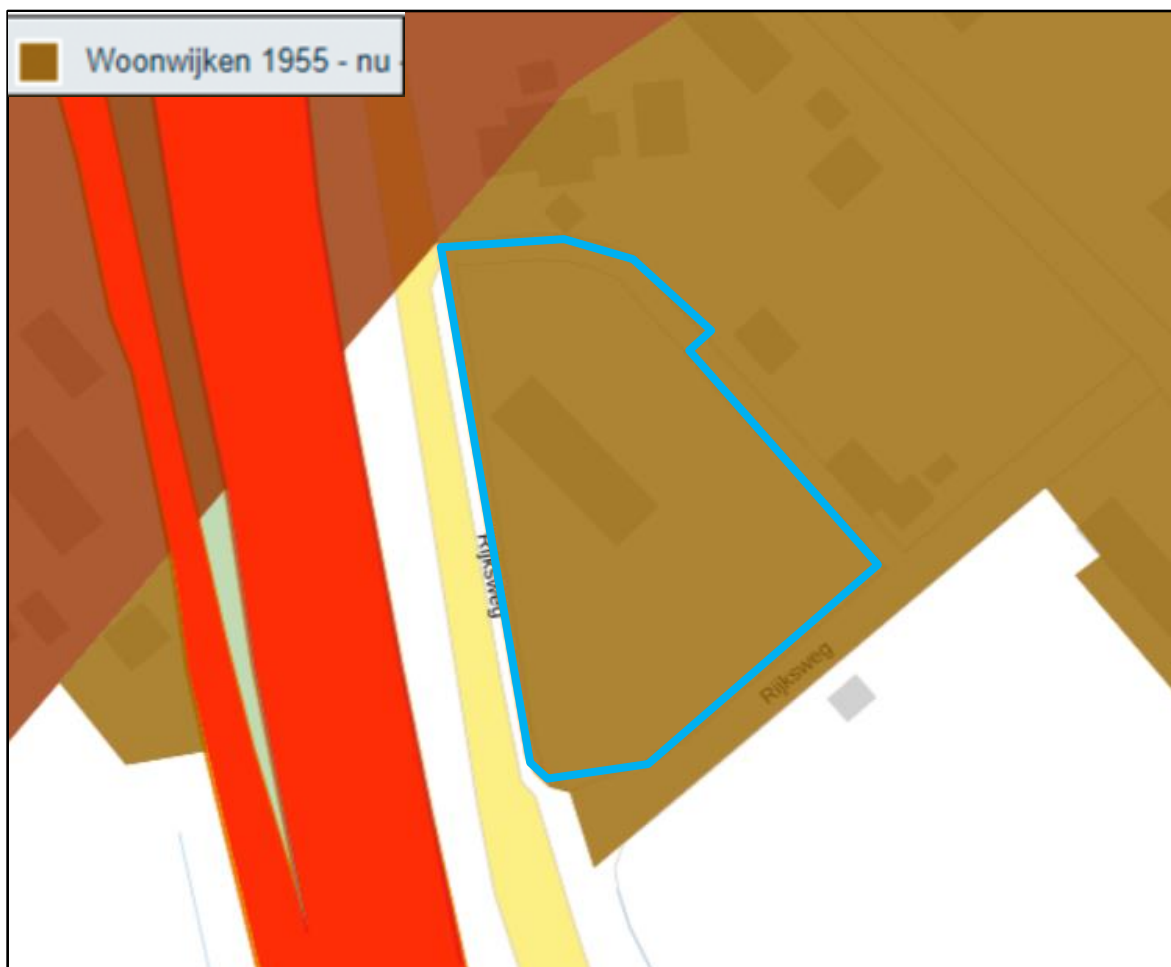
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt een bedrijfslocatie getransformeerd naar een woonerf. Dit zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst (De Streek). Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’.

3.2.4.3 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' buiten beschouwing kan 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 gebiedstype ‘Woonwijken 1955 - nu’. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag” weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de blauwe omlijning.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

“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.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Met het realiseren van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”. Hiermee worden bouwkenmerken (o.a. goot-/bouwhoogte) afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de ‘Stedelijke laag’.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveenontginningen’. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Laagveenontginningen”

Het landschap kenmerkt zich door een open, laag en nat landschap dat is ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Staphorst en Rouveen zijn de nationaal bekende iconen van het Overijsselse laagveenontginningslandschap. Het landschap kent diverse verschijningsvormen. Eén daarvan betreft het kleinschalige slagenlandschap van Staphorst en Rouveen met langgerekte uitwaaiende kavels en houtwallen. In het slagenlandschap zijn linten van bebouwing aanwezig, van waaruit de verkaveling zich opstrekt. De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde.

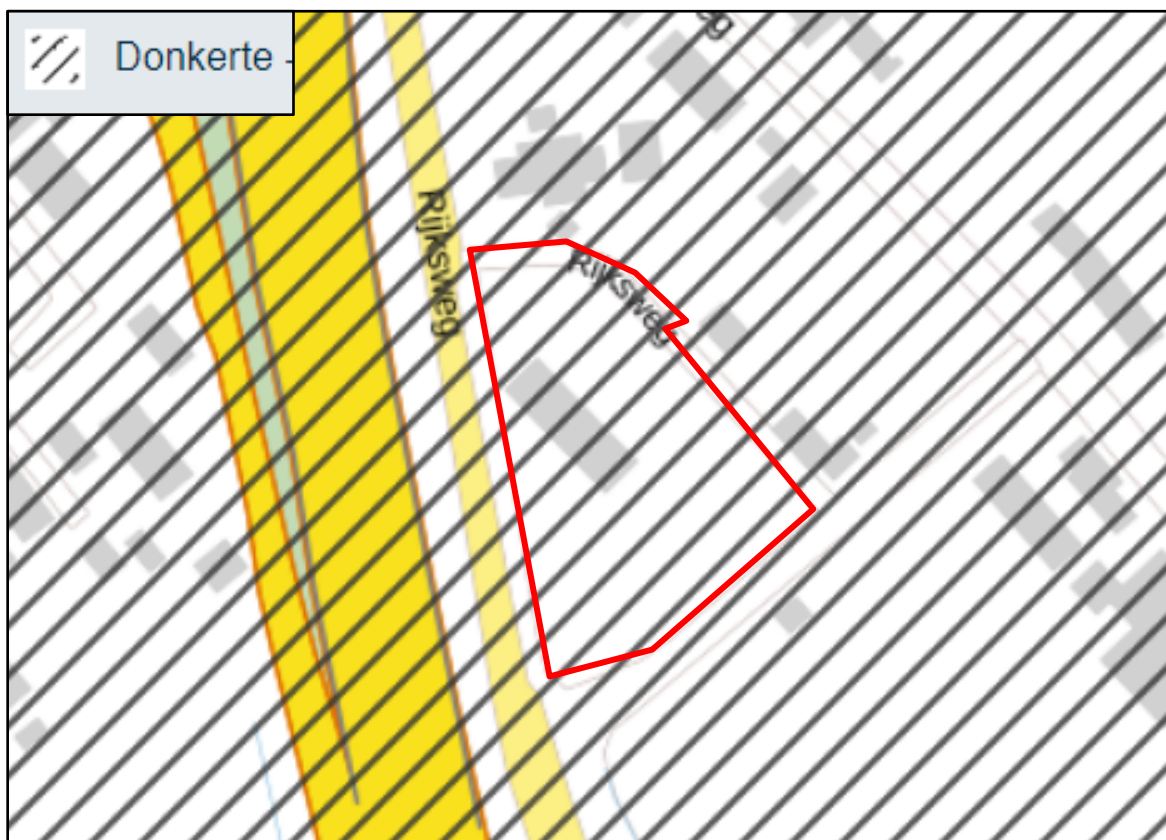
Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Ter plaatse van het plangebied wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap versterkt door landschappelijke inpassing. In bijlage 2 (Landschappelijk inpassingsplan) wordt gemotiveerd hoe door middel van het plan het patroon van het oude slagenlandschap weer wordt teruggebracht. Op beide erven is een hoofdgebouw met daarachter een gebouw in de vorm van een bijgebouw gesitueerd. De maat van de ruimte, de compositie en vormgeving van de gebouwen, de aanleg van een nieuwe steeg, het terugbrengen van het

patroon van het slagenlandschap en de landelijke inpassing (o.a. plaatsing in het gras) leiden tot een forse stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering ten opzichte van de bestaande (bedrijfs)situatie. De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De “Laag van de beleving”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met ‘donkerte’. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Laag van de 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 richting van 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”

Met onderhavig initiatief negen nieuwe wooneenheden toegevoegd, waarvan drie in de bestaande karakteristieke boerderij. Er is geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Het gebruik van

kunstlicht wordt zo veel mogelijk beperkt. Bovendien is het plangebied gelegen in de Streek, in een woongebied waar reeds sprake is van enige lichtuitstraling. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Laag van de beleving’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden 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.

3.3 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.

3.3.1 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’

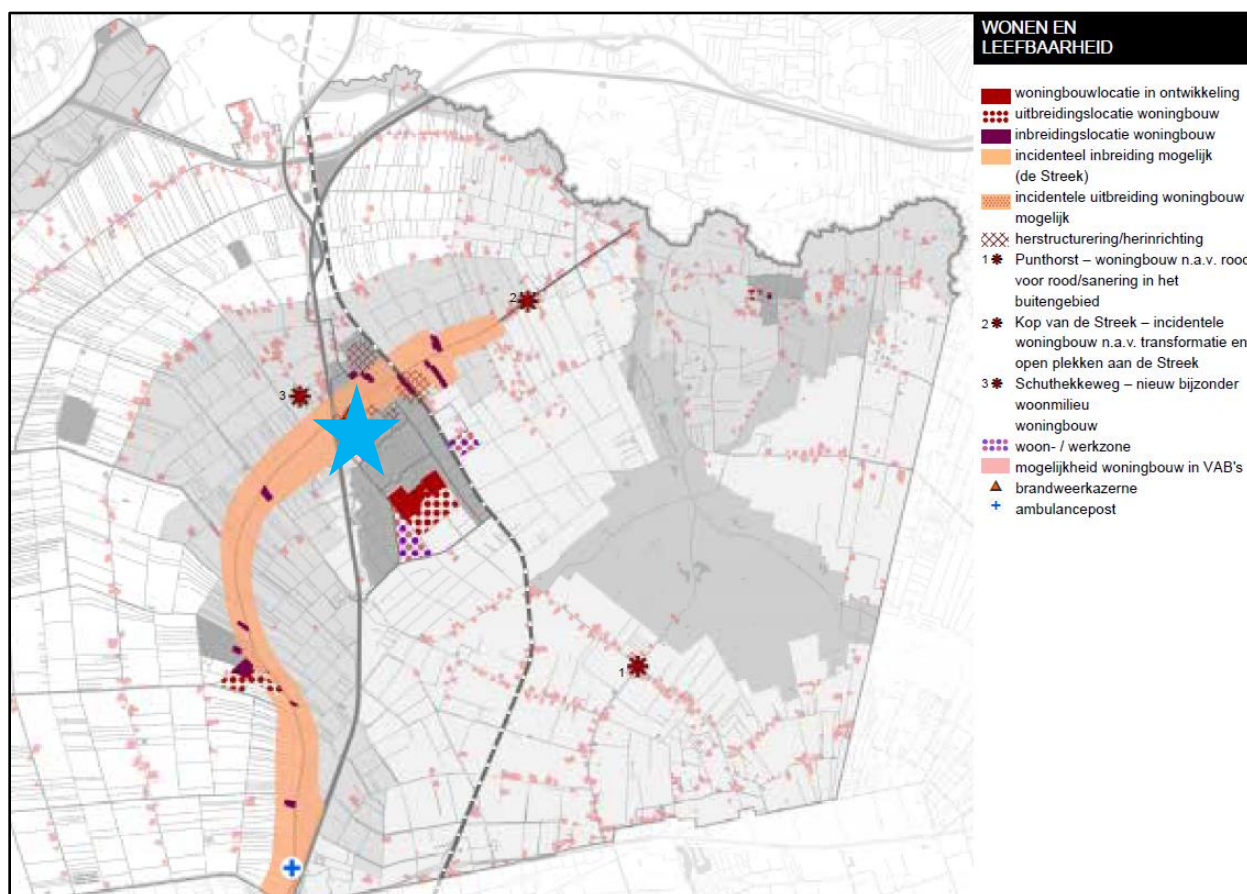
3.3.1.1 Algemeen

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.

3.3.1.2 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. In afbeelding 3.6 is een uitsnede van de Omgevingsvisiekaart voor het thema ‘Wonen en leefbaarheid’ weergegeven. Te zien is dat het plangebied (blauwe ster) is gelegen in de Streek, waar incidentele inbreiding mogelijk is.



Afbeelding 3.6 Uitsnede omgevingsvisiekaart thema 'Wonen en leefbaarheid' (Bron: gemeente Staphorst)

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

Zoals aangegeven op afbeelding 3.6 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als ‘inbreidingslocatie woningbouw’. De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van appartementen, wooneenheden in de bestaande boerderij en een twee-onder-één-kapwoning voor de doelgroepen senioren en starters op deze locatie in het bestaande bebouwingslint van de Streek, sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie.

3.3.2 Staphorst een eigen wereld

3.3.2.1 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.

3.3.2.2 *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.

3.3.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de beleidsnota ‘Staphorst een eigen wereld’*

In paragraaf 2.1.2 is uitgebreid ingegaan op de kenmerken de aspecten van De Streek en het landschap. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. Van aantasting van dit bebouwingslint is geenszins sprake. Gesteld wordt dat door de realisatie van de woningen in een opstelling van ‘twee erven’ de kwaliteit juist wordt versterkt. Aangesloten wordt bij de bouwregels van de omliggende bebouwing. De gemeente Staphorst heeft positief over deze ontwikkeling besloten.

3.3.3 **Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst**

3.3.3.1 *Inleiding*

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2020 de woonvisie Samen met Elkaar voor de periode 2020-2024 vastgesteld. De woonvisie is een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen. De gemeente heeft een actuele woonvisie nodig voor afstemming met buurgemeenten en voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst.

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

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2019 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. In totaal gaat het om 830 huishoudens in de periode 2019 tot en met 2040. Er is in de huidige situatie sprake van een tekort aan plancapaciteit van circa 390 woningen. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 324 woningen tot 2040.

3.3.3.3 *Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen*

De woningmarkt in de gemeente Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning. Tot 2030 is er een tekort van circa 110 woningen in het segment €265.000 - €350.000

In onderstaande tabel is weergegeven aan welk woningtype op kortere en langere termijn behoefte is.

	Koop grondgebonden	Huur grondgebonden	Koop gestapeld	Huur gestapeld	Huur tot aftoppingsgrens	Huur tot liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens	Koop tot € 200.000,-	Koop € 200.000,- - € 265.000,-	Koop € 265.000,- - € 350.000,-	Koop boven € 350.000,-
Korte termijn (2030)	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Kansrijk	Kansrijk	Enigszins risicovol	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk
Lange termijn (2040)	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk

De gemeente Staphorst heeft onder meer de doelstelling geformuleerd dat ze meer voornemens is te sturen op het aanbod van betaalbare koopwoningen om jongeren te binden. Daarnaast is in alle kernen behoefte aan goedkope grondgebonden woningen en woningen voor ouderen. De doorstroming van ouderen is een belangrijk speerpunt. Er is meer passend aanbod voor ouderen nodig.

3.3.3.4 Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid is onder meer bepaald dat nieuwbouw vanaf 2021 bijna energie neutraal dient te zijn. De gemeente Staphorst gaat in 2020 aan de slag met een Transitievisie Warmte. Hierbij wordt sterk ingezet op uitvoeringsplannen voor no-regret-maatregelen (isoleren, ventileren et cetera) No-regret-maatregelen zijn maatregelen waar inwoners technisch en financieel gezien, geen spijt van kunnen krijgen. Met de inzet op no-regret-maatregelen wordt voorgesorteerd op de transitie naar aardgasvrije wijken.

3.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 324 woningen tot 2040. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden vier appartementen, drie extra wooneenheden in de bestaande boerderij en een twee-onder-één-kapwoning toegevoegd op een inbreidingslocatie in Staphorst. De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen voor reguliere bewoning. De woningen worden toegevoegd in het bestaande bebouwingslint aan de Rijksweg. Hiertoe wordt een bestaand bedrijfsperceel getransformeerd naar woonperceel. Acht van de woningen zijn geschikt voor de doelgroep ouderen (middensegment) en twee van de woningen voor starters (goedkope segment). Binnen de gemeente Staphorst is behoefte aan dergelijke woningen voor deze doelgroepen. De woningen gericht op ouderen zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor komen ook elders weer meer gezinswoningen beschikbaar voor starters en doorstromers (gezinnen).

Voorliggend initiatief draagt in beperkte mate bij aan de behoefte naar goedkope en middeldure koopwoningen (appartementen, ‘rijwoningen’ in de bestaande boerderij en twee-onder-één-kapwoningen) in Staphorst. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

3.3.4.1 Algemeen

De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota 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, bouwenvelopen en/of bouwvolumes worden vastgelegd.

3.3.4.2 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.

3.3.4.3 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.

3.3.5 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 4 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 milieueffectrapportage, duurzaamheid en klimaat, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, wateraspecten, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, verkeer, parkeren en in- en uitritten, brandveiligheid, verlichting, gezondheid en relatie met andere toestemmingsvereisten.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 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.

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 4,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Olde Maten & Veerslootslanden”. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BJJ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie van de aanlegfase en de gebruiksfase van het voornemen. De rapportage is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is 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. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldend bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling 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. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. 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.

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maakt. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Duurzaamheid en klimaat

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.

4.3 Bodem

4.3.1 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 & Milieu heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

4.3.2 Situatie plangebied

Zintuigelijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Bovengrond (0.0 - 0.5 m-mv)

De bovengrondmengmonsters MM1 t/m MM3 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0.5 - 2.0 m-mv)

De ondergrondmengmonsters MM4 en MM5 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater (2.3 - 3.3 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de grond en het grondwater geen van de onderzochte componenten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk streefwaarde bevatten. De onderzoekslocatie is als onverdacht aan te merken. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk, aangezien er geen matig tot sterk verhoogde gehalten in de bodem zijn gemeten.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik (wonen).

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai 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.

4.4.2 Situatie plangebied

In dit geval worden drie extra wooneenheden gerealiseerd in de bestaande karakteristieke boerderij. Tevens wordt een nieuw appartementengebouw met vier wooneenheden en een twee-onder-één-kapwoning

gerealiseerd. De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten railverkeerslawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai als bedoeld in de Wgh.

4.4.2.1 Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorlijn ('Zwolle - Meppel') ligt op ten minste 1,1 kilometer ten oosten van het plangebied. Voor deze spoorlijn geldt ter plaatse van het plangebied een geluidproductieplafond (gpp) van 66,7 dB. Bij een dergelijk geluidproductieplafond geldt een wettelijke geluidszone van 600 meter voor de spoorlijn. Aangezien het plangebied zich buiten de wettelijke geluidszone van de spoorlijn bevindt, kan een nadere toetsing aan het aspect railverkeerslawaai achterwege gelaten worden.

4.4.2.2 Industrielawaai

Ter plaatse van het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op individuele bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

4.4.2.3 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

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).

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van 200 meter van de Rijksweg/Achthoevenweg. Tevens ligt het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van 600 meter van de A28. Op afbeelding 4.1 is de ligging van het plangebied (blauwe omlijning) weergegeven in een uitsnede van de geluidkaart 2030 van de gemeente Staphorst.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Geluidskaart 2030 gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen is door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai door Alcedo de geluidsbelasting in beeld gebracht. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 6 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Ter plaatse van de ontwikkeling wordt vanwege de Rijksweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh overschreden. Omdat op de Rijksweg een snelheidsregime van 30 km/uur geldt is een hogere waarde conform de Wgh hier formeel niet aan de orde.

Vanwege de A28 wordt ter plaatse van de ontwikkeling de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van respectievelijk 48 en 53 dB overschreden. Dit houdt in dat voor de gevels met een geluidsbelasting tot en met 53 dB hogere waarden van toepassing zijn. De gevels met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB dienen doof te worden uitgevoerd. Te openen delen kunnen in deze gevels toch mogelijk worden gemaakt, mits de geluidsbelasting ter plaatse van dat deel kan worden gereduceerd naar tenminste de maximaal toelaatbare grenswaarde. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld het toepassen van een voorzetraam.

Overwogen wordt dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Voor het bepalen van de gevelisolatie dient de gecumuleerde geluidsbelasting te worden gehanteerd.

Indien voldoende geluidswering wordt toegepast is ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

4.4.3 Conclusie

Met in achtneming van het verkrijgen van hogere waarden inzake wegverkeerslawaaï voor de woningen en het toepassen van voldoende gevelwering (dan wel het uitvoeren van de gevels als dove gevels), vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 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).

4.5.1.1 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 luchtverontreiniging 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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.

4.5.1.2 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.

4.5.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.5.1.1 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'.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 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.

4.6.2 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/m³ (voorgroondbelasting). De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 4 ouE/m³.).

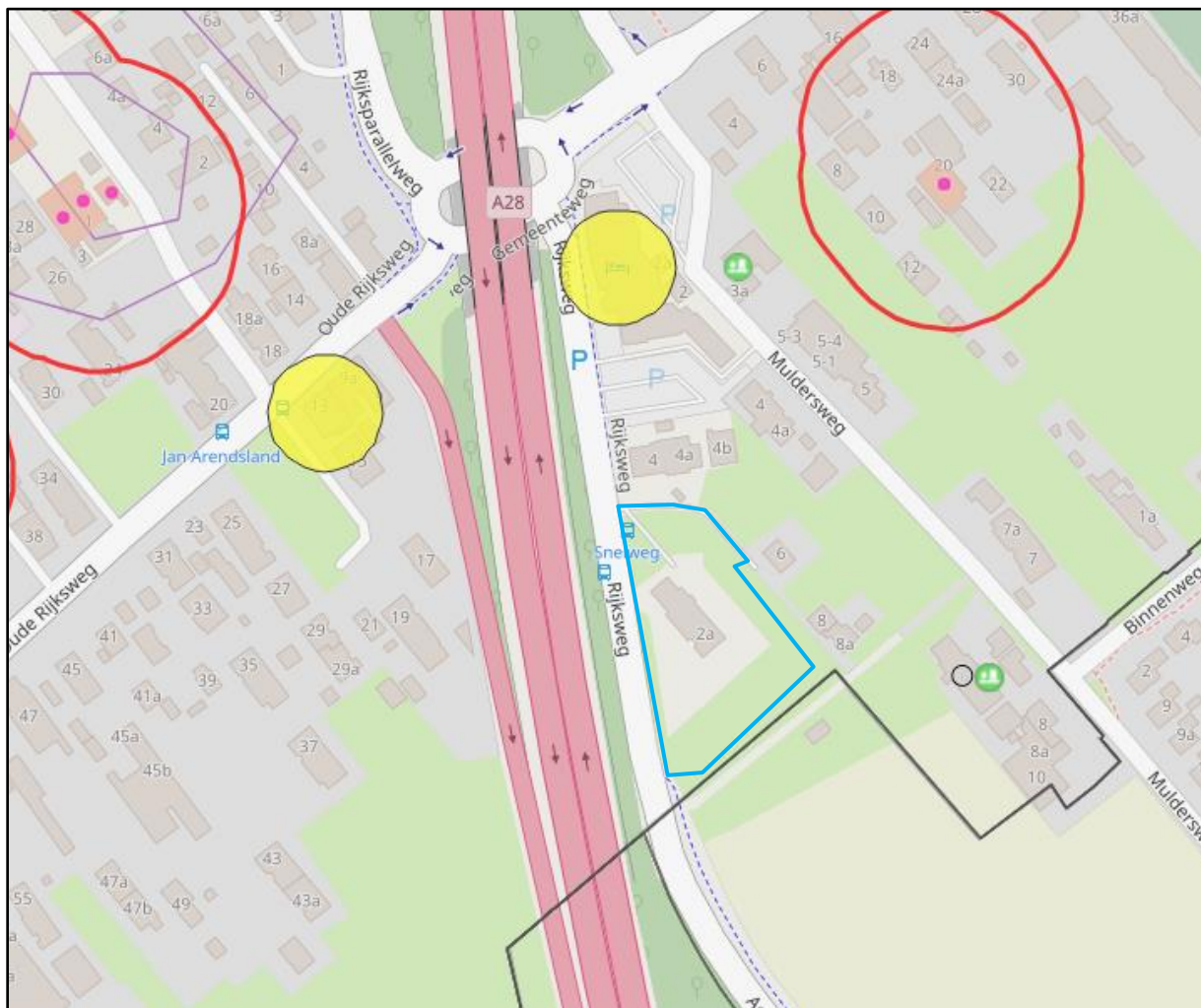
Om functieveranderingen binnen 'De Streek' maximaal mogelijk te maken heeft de gemeente Staphorst in het voorjaar van 2008 beleidsregels vastgesteld waarmee de vaste afstandscirkels binnen de bebouwde kom zijn teruggebracht van 100 naar 50 meter. Om te voorkomen dat de niet-intensieve bedrijven rond 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.

4.6.3 Situatie plangebied

De geurcontouren die gelden op basis van de ‘Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016’ binnen de gemeente Staphorst zijn inzichtelijk gemaakt in de ‘Geurkaart gemeente Staphorst’. Het oprichten van de beoogde woningen is mogelijk, mits deze niet in de geurcirkel van nabijgelegen agrarisch bedrijven ligt. In afbeelding 4.2 bevat een uitsnede van de Geurkaart, waarin het plangebied is weergegeven met de blauwe contour.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Geurkaart van de gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Gemeenteweg 20. De bijbehorende contour betreft een buffer van 50 meter conform de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016. Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding ligt het plangebied buiten de geldende geurcontouren van omliggende agrarische bedrijvigheid, waarmee ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mag worden verwacht. Omgekeerd wordt de omliggende bedrijvigheid niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 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.

4.7.2 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 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat het plangebied in de lintbebouwing ligt, waarbij naast wonen ook andere (bedrijfsmatige) functies voor komen.

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

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 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).

4.7.3.2 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In voorliggend geval wordt een bedrijfslocatie herontwikkeld naar woonlocatie. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Vanwege de beëindiging van de bedrijfsfunctie ter plaatse van het plangebied zal een verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden optreden.

4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de nieuwe woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies. In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal milieubelastende functies, namelijk:

Bestemming ‘Dienstverlening’

- Ten noorden (0 meter), aan de Rijksweg 4, is dienstverlening toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 1). De richtafstand bedraagt 0 meter in het ‘gemengd gebied’, waaraan wordt voldaan;
- Ten noordoosten (77 meter), aan de Muldersweg 3, is dienstverlening toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 1). De richtafstand bedraagt 0 meter in het ‘gemengd gebied’, waaraan wordt voldaan.

Bestemming ‘Detailhandel’

- Ten noordoosten (75 meter), aan de Muldersweg 5, is detailhandel toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 1). De richtafstand bedraagt 0 meter in het ‘gemengd gebied’, waaraan wordt voldaan;
- Ten zuidoosten (75 meter), aan de Muldersweg 8, is detailhandel toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 1). De richtafstand bedraagt 0 meter in het ‘gemengd gebied’, waaraan wordt voldaan;
- Ten noorden (83 meter), aan de Muldersweg 2, is detailhandel toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 1). De richtafstand bedraagt 0 meter in het ‘gemengd gebied’, waaraan wordt voldaan.

Bestemming ‘Horeca’

- Ten noorden (35 meter), aan de Rijksweg 12, is horeca toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 2). De richtafstand bedraagt 10 meter in het ‘gemengd gebied’, waaraan wordt voldaan.

‘Bestemming’ Bedrijven

- Ten noorden (95 meter), aan de Muldersweg 2a, is een bedrijvigheid in de vorm van openbare nutsvoorzieningen toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 2). De richtafstand bedraagt 10 meter in het ‘gemengd gebied’, waaraan wordt voldaan;
- Ten oosten (135 meter), aan de Binnenweg 1, is een bedrijf toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 2). De richtafstand bedraagt 10 meter in het ‘gemengd gebied’, waaraan wordt voldaan.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat aan de ter plaatse geldende richtafstanden wordt voldaan. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Gezien de weergegeven afstanden vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.7.4 Conclusie milieuzonering

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

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 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 gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de

4.8.2 Situatie plangebied

--- Transport Buisleiding
 --- Basisnet-wegtraject met PAG-indicatie
 --- Basisnet-spoortraject met PAG-indicatie
 ▲ LPG
 □ Terreingrens locatie
 □ Plaatsgebonden risico (10-6 contour)

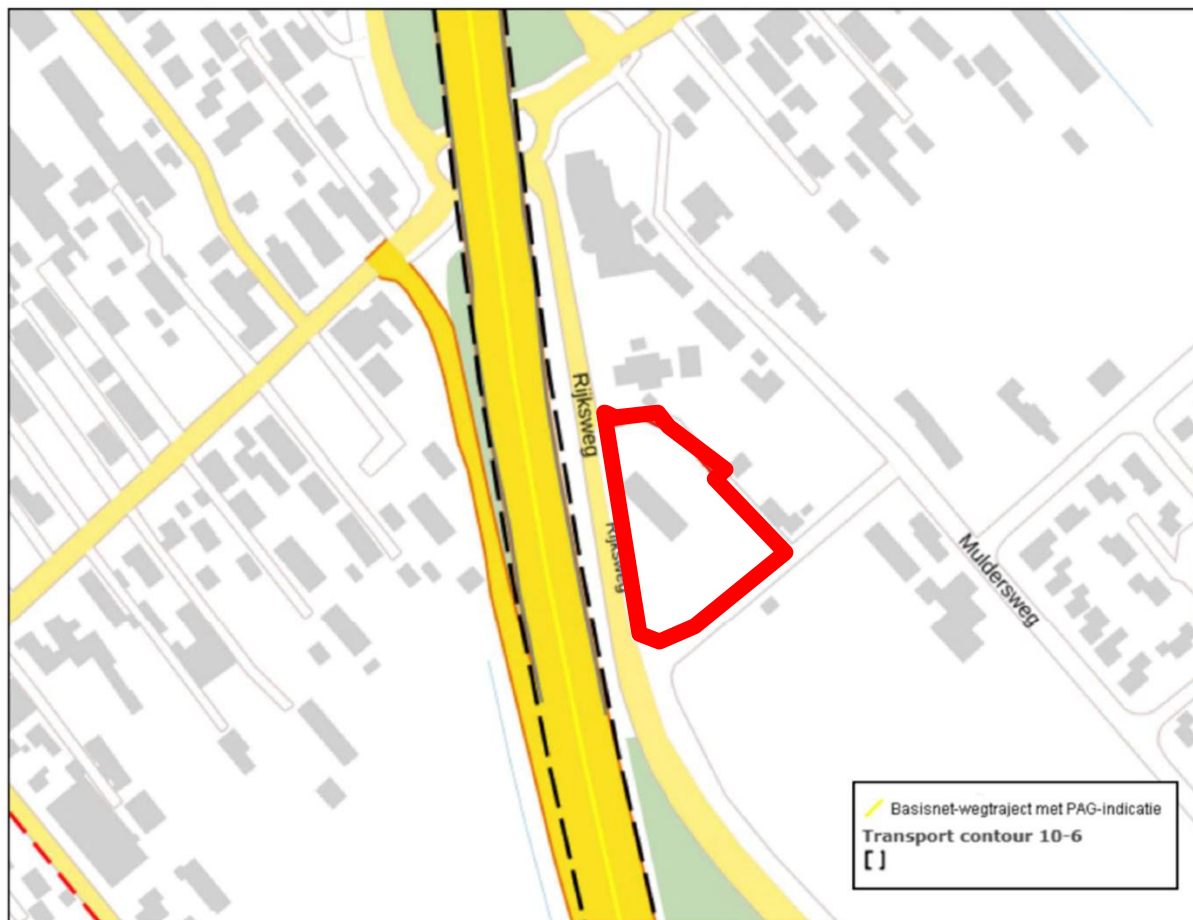
Afbeelding 4.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Spoorlijn Zwolle- Groningen

Gevaarlijke stoffen zijn ingedeeld in stofcategorieën, die elk hun eigen invloedsgebied hebben. Uit de gegevens van de risicokaart volgt dat over de spoorlijn de stofcategorieën A, B2, C3, D3 en D4 worden vervoerd. Het invloedsgebied van deze stofcategorieën bedraagt 4 kilometer. Het plangebied ligt daarmee binnen dit invloedsgebied, waardoor een verantwoording van het groepsrisico benodigd is.

Snelweg A28

Het plangebied ligt in de nabijheid van basisnetwegtraject ‘A28: Knp. Lankhorst - afrit 22 (Nieuwleusen)’. De ligging van het plangebied ten opzichte van het basisnetwegtraject is weergegeven in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Ligging plangebied ten opzichte van A28 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Voor dit basisnetwegtraject geldt een PR-plafond van 18 meter en een GR-plafond van 0 meter. Daarnaast ligt het plangebied nabij het plasbrandaandachtsgebied van de A28. Het plasbrandaandachtsgebied is 30 meter, berekend vanuit de buitenste kantstreep. Het plangebied ligt op 31 meter en valt dan ook niet binnen het PR-plafond, GR-plafond en het plasbrandaandachtsgebied. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied (200 meter) van de A28, waardoor een verantwoording van het groepsrisico benodigd is. Bij een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) dat geheel of gedeeltelijk ligt binnen de afstand van 200 meter vanaf infrastructuur, die tot het Basisnet behoort, dient de initiatiefnemer het groepsrisico te bepalen.

Verantwoording groepsrisico A28 - Handleiding Risicoanalyse Transport

Er worden meerdere typen gevaarlijke stoffen over dit spoor vervoerd. Op basis van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) gelden afstanden (1% letaliteitsgrens) voor de stofcategorieën. In dit geval is stofcategorie GT4 - toxisch gas maatgevend. In onderstaande tabel wordt het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) per stofcategorie weergegeven.

Stofcategorie	Max effect [m]	Stofcategorie	Max effect [m]
LF1	45	GF1	40
LF2	45	GF2	280
LT1	730	GF3	355
LT2	880	GT2	245
LT3	> 4000	GT3	560
LT4	> 4000	GT4	> 4000
		GT5	> 4000

Het invloedsgebied van stofcategorie GT4 reikt over het plangebied. Echter wordt opgemerkt dat het groepsrisico ter plaatse van het plangebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet met meer dan 10% zal toenemen. Dit kan zonder meer gesteld worden, gelet op de dichtheid van de bestaande functies (woningen, bedrijvigheid, maatschappelijke functies) in de omgeving van het plangebied. Tevens is sprake van een beperkte omvang van het voornemen (toevoegen van negen woningen), waarbij per saldo het aantal personen in het plangebied slechts beperkt zal toenemen. Vanwege het opheffen van de bestaande bedrijfsfunctie zullen namelijk het personeel en de bezoekers van het bestaande bedrijf verdwijnen. Desondanks volgt in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ hieronder een onderbouwing/verantwoording van het groepsrisico ter plaatse.

Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatiespecifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die moeten worden onderbouwd.

De volgende locatiespecifieke aspecten zijn van belang: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie en nabijheid bluswatervoorzieningen. Deze worden hierna onderbouwd.

- Opkomsttijd: In voorliggend geval kan de brandweer in theorie binnen 1 minuut ter plaatse zijn. De dichtstbijzijnde brandweerpost bevindt zich namelijk aan de Gemeenteweg 36 te Staphorst, op een afstand van circa 250 meter van het plangebied;
- Dekking waarschuwingsinstallatie: In geval van calamiteiten worden de aanwezige personen in bedreigd gebied gewaarschuwd middels een NL-alert. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. In het bericht wordt tevens het handelingsperspectief vermeld, zodat de personen die in het bedreigde gebied bevinden weten hoe te handelen;
- Nabijheid bluswatervoorziening: Er zijn in en rondom het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig.

Eveneens dient in voorliggend geval aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit betreffen de aspecten bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten onderbouwd.

- Bereikbaarheid: Hulpdiensten dienen bij een calamiteit een gebied of een object goed te kunnen bereiken. Het plangebied is via de Rijksweg goed te bereiken. Daarnaast is er aan alle kanten van de woningen voldoende ruimte voor de hulpdiensten om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren en de voertuigen te parkeren;
- Vluchtmogelijkheden: Het plangebied is via de Rijksweg goed te ontvluchten in alle richtingen, van de risicobron af;
- (Zelf)redzaamheid: Dit houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen binnen een bepaald tijdsbestek kunnen veiligstellen bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de personen zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. Voorliggend plan betreft het realiseren van negen extra woningen. Tevens is in het plangebied reeds één bedrijfswoning aanwezig, welke in de nieuwe situatie in gebruik wordt genomen als reguliere woning. In totaal zijn twee van de appartementen bedoeld voor de doelgroep starters, welke als zelfredzaam worden gezien. De overige acht woningen zijn bedoeld voor de doelgroep ouderen, echter gaat het om ‘mobiele’ ouderen die nog op zichzelf wonen. Verwacht wordt dat ook deze toekomstige bewoners zelfredzaam zijn. In het geval van een calamiteit zijn er daarmee zelfredzame personen aanwezig in het plangebied.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in onevenredige toename van het groepsrisico ter plaatse.

LPG tankstation TotalEnergies

Op circa 450 meter ten zuidoosten van het plangebied, aan de Achthoeven weg 2A, bevindt zich het LPG tankstation TotalEnergies. Dergelijke inrichtingen vallen onder de werkingssfeer van het Bevi en kennen zowel een plaatsgebonden risico als een groepsrisico. De plaatsgebonden risicocontouren van het vulpunt (35 meter), het LPG-reservoir (25 meter) als de LPG-afleveringsinstallatie (15 meter) liggen ruim buiten het plangebied.

Buisleidingen Gasunie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie buisleidingen van de Gasunie. Hieronder wordt afzonderlijk ingegaan op deze drie buisleidingen.

Buisleiding N-550-450

De dichtstbijzijnde buisleiding (N-550-450) ligt op 340 meter ten zuidwesten van het plangebied. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een buisleiding met een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 8,25 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze risicoafstand, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Buisleiding N-550-32

De buisleiding N-550-32 ligt op 675 meter ten zuidwesten van het plangebied. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een buisleiding met een maximale werkdruk van 50 bar en een uitwendige diameter van 12,76 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 140 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze risicoafstand, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Buisleiding N-550-41

De buisleiding N-550-41 ligt op 725 meter ten noordwesten van het plangebied. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een buisleiding met een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 4,49 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze risicoafstand, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Water

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 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.

4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

4.9.1.3 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.

4.9.1.4 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 Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 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).

4.9.2.2 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 ‘normale procedure’. De uitgangspuntennotitie behorende bij de digitale watertoets is bijgevoegd in bijlage 7 bij deze toelichting.

Afvalwater

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt circa 1.100 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 1.100 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 110 m² wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een vertraagde afvoer / infiltratiesituatie.

Het plangebied wordt groen ingericht, bijvoorbeeld door een grasveld en siertuin met fruitbomen aan te planten. Hierdoor nemen de infiltratiemogelijkheden voor hemelwater toe. Bovendien wordt voor de parkeerplaatsen halfverharding toegepast, waardoor ook ter plaatse van de parkeerplaatsen infiltratiemogelijkheden ontstaan. Tevens worden voor de nieuwe ‘bijgebouwen’ infiltratiekratten toegepast. Overtollig hemelwater wordt via een stuw geloosd op het oppervlaktewater, dan wel geloosd op de erfsloot. Dit is weergegeven in de erfinrichtingstekening, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

In het plan vindt afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater plaats. Voor lozingen op het oppervlaktewater geldt een vergunning- of meldingsplicht in het kader van de Waterwet.

Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien grondwater wordt onttrokken tijdens de aanleg en dat wordt geloosd in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels. Hierover dient in dat geval contact opgenomen te worden met het waterschap.

Er worden geen uitlogende materialen toegepast. Tevens ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Watersysteem

Watergangen: Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang en/of secundaire B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van

deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

- Secundaire B-watergangen (>10 L/s afvoer en <25 L/s gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): waterschap is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de grondgebruikers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (eigenaar is onderhoudsplichtig). In de B-watergangen is een bepaalde vorm van toezicht door het waterschap mogelijk (schouw).

Wijzigingen aan het watersysteem

Dempen of graven wateren: Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria.

4.9.3 Overstromingsrisicoparagraaf

Het plangebied ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied wordt verstaan gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Quickscan

Het plangebied ligt in Dijkkringgebied 9 Vollenhove. De totale lengte van de primaire waterkering (categorie a) van dijkkring 9 is ruim 46 kilometer en grenst aan de zuidzijde aan de Vecht vanaf Ommen westwaarts, en in het westen aan het Zwarte Water en het Zwarte Meer tot de Kadoelersluis. In het noorden en oosten wordt het dijkkringgebied volledig begrensd door hoge grond, in het noordwesten bestaat de kering uit categorie c-keringen.

Risico-inventarisatie

Het dijktraject heeft een signaleringswaarde van 1:1.000. De ondergrens geeft de maximaal toelaatbare faalkans voor een waterkering weer, die hoort bij de betreffende signaleringswaarde van de kering. In dit geval is sprake van een ondergrens van 1:300 per jaar. Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en daarom zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd, kan in het plangebied een overstroming plaatsvinden.

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij per saldo negen woningen worden toegevoegd binnen het plangebied. Echter wordt de bestaande bedrijfsfunctie van het perceel opgeheven. In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfsp perceel met daarop een detailhandelszaak voor tuinmaterialen, een karakteristieke boerderij met daarin één bedrijfswoning, showtuin met sierbestrating, opslag van bestratingsmaterialen, parkeerplaatsen en een achterliggend grasveld. Vanwege de bestaande bedrijfs- en woonfunctie is in de huidige situatie reeds sprake van bewoners, bezoekers en personeel. De personendichtheid binnen het plangebied zal naar verwachting niet of slechts zeer gering toenemen als gevolg van de herontwikkeling naar woonlocatie.

Volgens de risicokaart is binnen het plangebied in geval van een overstroming sprake van een maximale waterdiepte van circa 0,48 m.

Maatregelen

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij de personendichtheid binnen het plangebied niet onevenredig toeneemt. Tevens is sprake van een geringe maximale waterdiepte in geval van een overstroming. Desondanks moet bij het bouwplan van de woningen worden onderzocht op welke manier de woningen waterveiliger kunnen worden gemaakt.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- waterbestendig bouwen, verhoogde drempels;
- verhoogd bouwen zoals op terpen of palen of aanleg van een dijkkring rond de locatie;
- aanleg van kwetsbare onderdelen (zoals stopcontacten, meterkasten en andere installaties) op hoogte.

Naast de fysieke aanpassingen aan de woningen worden vanuit de provincie Overijssel tevens tips gegeven om het plan middels een risico-inventarisatie waterveiliger te maken. Hierbij gaat het om bewustwording en vast na te denken over evacuateroutes en zelfredzaamheid.

Ten aanzien van de ontwikkelingslocatie wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woningen bedoeld zijn voor een doelgroep die over het algemeen goed zelfredzaam zijn (starters en ‘mobiele’ ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen). Ook minder zelfredzame personen moeten het plangebied, in geval van een calamiteit, tijdig kunnen verlaten. In het kader hiervan is het raadzaam om hier een evacuatieplan voor op te stellen. Op deze manier is een ieder (in ieder geval de bewoners) zich bewust van wat er moet gebeuren wanneer er sprake is van een calamiteit.

Daarnaast wordt met de veiligheidsregio afgesproken om bij de risicocommunicatie voor dit gebied burgers te informeren over wat te doen bij een mogelijke overstroming. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Dit wordt bij de risicocommunicatie meegenomen en wordt meegenomen bij het regionaal coördinatieplan. In de toekomst wordt verkend in hoeverre en op welke manier hoge gebouwen in het gebied schuilmogelijkheden kunnen bieden.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande brengt de ligging van het plangebied in een overstromingsrisicogebied geen belemmeringen met zich mee.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

4.10.1.1 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.

4.10.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.5. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.5 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Het plangebied ligt geheel 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 het plangebied volledig is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting, en er geen bodemingrepen groter dan 1,5 ha plaatsvinden is er geen archeologisch onderzoek benodigd.

4.10.2 Cultuurhistorie

4.10.2.1 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.

4.10.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. Van aantasting van dit bebouwingslint is geenszins sprake. Gesteld wordt dat door het herontwikkelen van de bedrijfslocatie naar een woonlocatie de ruimtelijke kwaliteit juist wordt versterkt. Aangesloten wordt bij de bouwregels van de

omliggende bebouwing. Bovendien wordt het kenmerkende landschap hersteld door het brede perceel weer op te delen in zogenaamde slagen, conform het oorspronkelijk patroon. Het huidige erf aan de zuidwestzijde (Rijksweg zijde) wordt smaller gemaakt waardoor tussen de boerderij en de Rijksweg ruimte ontstaat voor een ‘weiland’, waarop bijvoorbeeld ruimte is voor een moestuin voor de bewoners. De showtuin wordt hiermee omgezet in weiland. Het erf wordt verplaatst naar achter de boerderij. Aan de andere zijde van de boerderij (noordoostzijde) ontstaat een ruimte voor een nieuw erf op een eigen slag. Deze slag wordt gekoppeld aan de bestaande oostelijke steeg. De westelijke steeg blijft behouden voor oorspronkelijke boerderij (dit is ook de oorspronkelijke steeg). De slagen worden zichtbaar gemaakt met singels en greppels.

De bestaande boerderij aan de Rijksweg 2 is een gemeentelijk monument. In deze boerderij zal de bedrijfsfunctie beëindigd worden en zullen drie extra wooneenheden gerealiseerd worden. Hiertoe wordt de boerderij gerenoveerd en wordt een duurzaam toekomstperspectief geboden aan de monumentale boerderij. De gemeente Staphorst heeft positief over deze ontwikkeling besloten. De gebintconstructie, de bestaande steens buitengevels, de sporenkap en het riet als dakbedekking grotendeels worden behouden.

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

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Flora en Fauna

4.11.1 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 (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.11.2 Gebiedsbescherming

4.11.2.1 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.

4.11.2.2 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 bevindt zich op circa 4,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Olde Maten & Veerslootslanden”. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie van de aanlegfase en de gebruiksfase van het voornemen. De rapportage is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is 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.

4.11.2.3 *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 3,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.11.3 Soortenbescherming

4.11.3.1 *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.

4.11.3.2 *Situatie plangebied*

Om aan te tonen of de voorliggende ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde soorten met zich meebrengt, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Quickscan flora en fauna

Kleine zoogdieren (nationale soorten Wnb, art. 3.10)

Door werkzaamheden de randen van het terrein kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Overijssel geldt deze vrijstelling voor alle te verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn, art. 3.1)

In de deel, de bijgebouwen en de opgaande begroeiing zijn algemene broedvogels niet uit te sluiten. Bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen kan sterfte en verstoring van broedsels optreden. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

4.11.4 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.

4.12 Verkeer, parkeren, in- en uitritten

4.12.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden op basis van de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkecijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer.

In de gewenste situatie zijn op het perceel vier koopappartementen, waarvan twee in het lagere prijssegment en twee in het middeldure segment. Tevens wordt een twee-onder-één-kapwoning gebouwd. Bovendien zijn in de bestaande boerderij in de gewenste situatie vier wooneenheden ('rijwoningen') aanwezig. Opgemerkt wordt dat de appartementen op basis van de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst aangemerkt worden als de functie 'koop, etage midden' dan wel 'koop, etage goedkoop'. De woningen in de bestaande boerderij worden op basis van de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst aangemerkt als 'koop, tussen/hoek'.

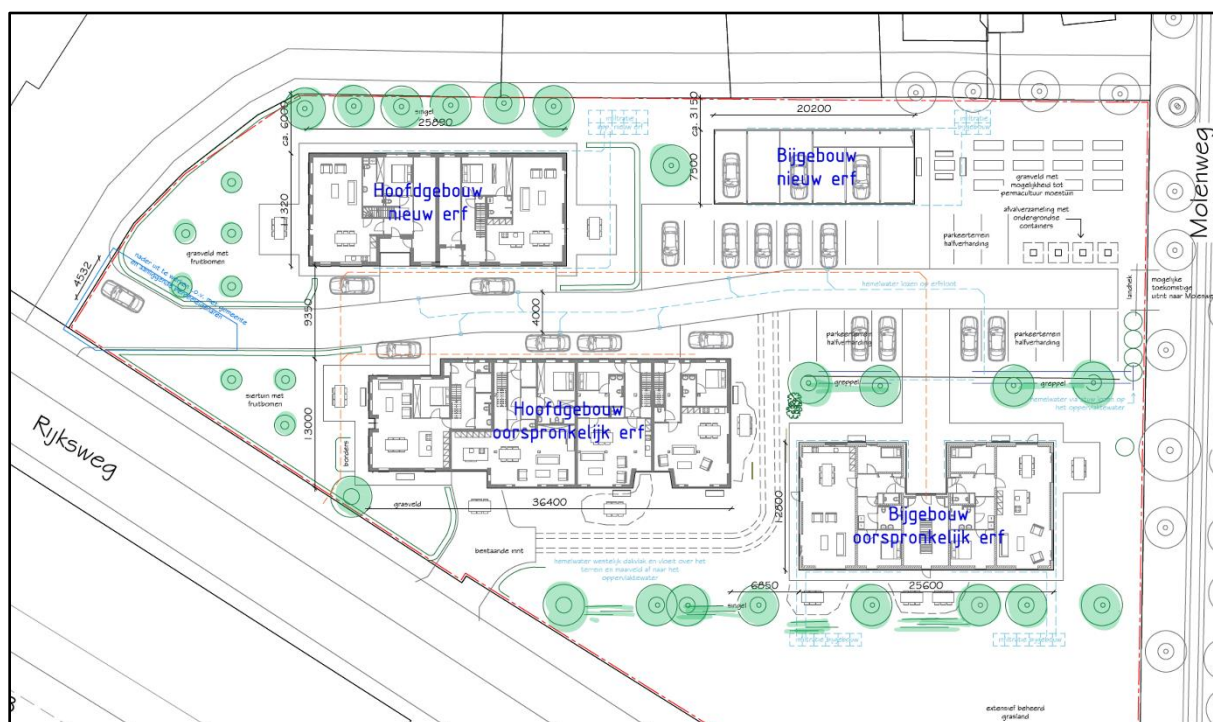
- Functie: 'koop, etage midden (2)', 'koop, etage goedkoop' (2), 'koop, 2-onder-1-kap' (2) en 'koop, tussen/hoek' (4);
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Staphorst);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

4.12.2 Parkeren

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 4.12.1 wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte in de gewenste situatie berekend.

Parkeerbehoefte			
Functie	Aantal	Gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning	Berekening
Koop, etage midden	2	1,9	$2 * 1,9 = 3,8$
Koop, etage goedkoop	2	1,6	$2 * 1,6 = 3,2$
Koop, 2-onder-1-kap	2	2,3	$2 * 2,3 = 4,6$
Koop, tussen/hoek	4	2,2	$4 * 2,2 = 8,8$
Totaal (afgerond):			20,4 (21)

Op basis van het bovenstaande dienen in totaal 21 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het plangebied is van voldoende omvang om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte, zoals tevens zichtbaar in een voorstel voor de situering van de parkeerplaatsen in afbeelding 4.6 en bijlage 1 (erfinrichtingstekening). Gesteld wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.



Afbeelding 4.6 Uitsnede erfinrichtingstekening: parkeerplaatsen (Bron: Hulsplan)

4.12.3 Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling te berekenen kunnen berekeningen worden gedaan op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 4.12.1 wordt in onderstaande tabel de verkeersgeneratie in zowel de bestaande als de gewenste situatie berekend.

In de bestaande situatie is er sprake van één reguliere woning met een bedrijfslocatie. De huidige verkeersgeneratie van de locatie betreft:

- Bezoekers en personeel voor de showtuin en bestratingshandel;
- Bedrijfsbussen met aanhangers voor het laden en lossen van materieel;
- Vrachtauto's voor het lossen van materialen;
- Kantoorpersoneel voor de kantoorfuncties;
- Regulier verkeer voor één woning.

Verkeersgeneratie bestaande situatie			
Functie	Aantal	Kengetal	Berekening
Gemengd terrein	0,19 ha	128 personenauto's per ha 30 vrachtauto's per ha	$0,19 * 128 = 24,32$ personenauto's $0,19 * 30 = 5,7$ vrachtauto's
Kantoor per 100 m ² bvo	1	8,8 per 100 m ² bvo	$1 * 8,8 = 8,8$
Vrijstaande woning	1	8,2	$1 * 8,2 = 8,2$
Totaal (afgerond):			41,3 personenauto's en 5,7 vrachtauto's

In de nieuwe situatie is sprake van vier appartementen, vier ‘rijwoningen’ en een twee-onder-één-kapwoning. In onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie voor de nieuwe situatie berekend:

Verkeersgeneratie nieuwe situatie			
Functie	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Berekening
Koop, etage midden	2	6	$2 * 6 = 12$
Koop, etage goedkoop	2	5,6	$2 * 5,6 = 11,2$
Koop, 2-onder-1-kap	2	7,8	$2 * 7,8 = 15,6$
Koop, tussen/hoek	4	7,4	$4 * 7,4 = 29,6$
Totaal (afgerond):			68,4 (69)

Zoals te zien bedraagt de verkeersgeneratie in de bestaande situatie 47 verkeersbewegingen per weekdagermaal en in de nieuwe situatie 69 verkeersbewegingen per weekdagermaal. Er is dan ook sprake van een netto toename van 22 verkeersbewegingen als gevolg van de gewenste ontwikkeling.

Echter wordt opgemerkt dat in de bestaande situatie tevens sprake is van vrachtauto's en bedrijfsbussen met aanhangers. In de gewenste situatie is met name sprake van personenauto's. In de huidige situatie zorgen met name de bedrijfsbussen en vrachtauto's voor overlast. De bedrijfsbussen komen over het algemeen tijdens beide spitsuren ('s ochtends en 's avonds). De vrachtauto's komen gedurende de dag maar deze nemen meer tijd en ruimte op de Rijksweg om het terrein op te manoeuvreren. Ook parkeren ze regelmatig op het fietspad langs de Rijksweg om het materiaal te lossen doormiddel van een meeneemheftruck. Dat is een onwenselijke situatie die nu beëindigd wordt.

De gemeente heeft een verkeersplan opgesteld en hierin wordt de locatie genoemd als een knelpunt. Met name het verkeer wat in de avondspits direct na de ovonde afslaat richting de beide opritten zorgt ervoor dat de doorstroming op de ovonde wordt belemmerd. Vervolgens ontstaat onder andere op de Rijksweg een file door de toestroom vanaf het industrieterrein (via de Rijksweg) en vanaf de afrit vanuit het zuiden. Het knelpunt is hiermee duidelijk gerelateerd aan met name de avondspits.

De nieuwe bewoners van de te realiseren woningen zijn met name senioren (acht van de tien woningen). Deze bewoners zijn in mindere mate onderdeel van de beroepsbevolking, waardoor het autogebruik van deze bewoners als lager wordt ingeschat. Tevens worden hierdoor minder verkeersbewegingen tijdens de aan werk gerelateerde spitsuren verwacht. In de huidige situatie is wel sprake van werkplekken in de kantoorfunctie en ook werkverkeer tijdens de ochtend en avondspits. Gelet op bovenstaande is het onwaarschijnlijk dat voorliggend plan per saldo een negatieve invloed heeft de hier omschreven verkeersknelpunten.

Vanwege de afname aan vrachtverkeersbewegingen en de relatief geringe toename aan personenauto's is de omliggende wegenstructuur van voldoende omvang om de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie op een vlotte en verkeersveilige manier af te wikkelen. Het plangebied wordt ontsloten door middel van de bestaande ontsluitingsweg aan de Rijksweg. Echter is in de erfinrichtingstekening ook rekening gehouden met het mogelijk realiseren van een nieuwe uitrit op de Molenweg, aan de zuidoostzijde van het perceel, zoals weergegeven in afbeelding 4.6. Op deze manier vindt een verkeersveilige ontsluiting plaats.

Gesteld wordt dat het aspect 'verkeersgeneratie' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

4.12.4 In- en uitritten

Er zijn in de huidige situatie twee inritten naar de Rijksweg waarvan de meest noordoostelijk gelegen oprit wordt gebruikt voor de huidige woning (welke gecombineerd wordt met de steeg naar Rijksweg 6, 8 en 8a) en de andere meer zuidelijk gelegen steeg wordt gebruikt voor de huidige bedrijfsfunctie. Daarnaast is er nog een ontsluiting naar het achterliggende zandpad (Molenweg).

De noordoostelijke ontsluiting zal de hoofdontsluiting worden in de nieuwe situatie. Deze bestaande inrit voldoet in de praktijk goed. Echter in de nieuwe situatie zal van deze uitrit meer gebruik gemaakt worden dan in de huidige situatie het geval is. Tevens kunnen in de nabije toekomst ontwikkelingen verwacht worden op Rijksweg 4-4a. Het is aannemelijk dat ook hierdoor het verkeer op deze steeg/inrit zal toenemen.

Om ook in de nieuwe situatie een veiliger uitrit te creëren is het wenselijk dat de oprit wordt opgeschoven richting het oosten. Zo ontstaat tussen deze oprit en de ontsluiting naar de Rijksweg meer ruimte. Hierdoor wordt de aansluiting van de steeg op de Rijksweg overzichtelijker en veiliger.

Hiervoor moet echter een integraal plan worden gemaakt gezamenlijk met de overige eigenaren/gebruikers van deze oprit (Rijksweg 4, 4a, 6 en 8). De concrete uitwerking van deze inrit zal in later stadium worden vormgegeven in overleg met alle betrokkenen en met de gemeente.

De zuidwestelijke inrit blijft bestaan maar deze wordt minder gebruikt. Het betreft hier een oprit voor noodsituaties of als de noordelijke oprit is geblokkeerd. Deze oprit wordt rustiek vormgegeven passend bij het karakter van een ‘boerenerf’ conform de oorspronkelijke opzet van deze locatie. Deze oprit behoort bij de oorspronkelijke opzet van deze locatie.

De inrit naar de Molenweg blijft ook behouden en sluit aan op de zuidoostelijke steeg. Deze wordt echter afgesloten door een landschappelijk passend landhek en zal enkel incidenteel worden gebruikt door verkeer. Wel wordt deze inrit gebruikt voor bijvoorbeeld voetgangers.

4.12.5 Conclusie

De aspecten parkeren, verkeersgeneratie en in- en uitritten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Brandveiligheid

De nieuwe woningen zullen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf externe veiligheid, zoals beschreven in paragraaf 4.8.

4.14 Verlichting

Met onderhavig initiatief worden negen nieuwe wooneenheden toegevoegd, waarvan vier in de bestaande karakteristieke boerderij, vier in een nieuw appartementengebouw en twee in een nieuwe dubbele woning. 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.

4.15 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.

4.16 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. De melding voor het huidige bedrijf ter plaatse zal worden ingetrokken.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd, zie ook paragraaf 5.3. Belanghebbenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien tijdens de inzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de inzagelegging van het plan uitvoerig geïnformeerd door middel van keukentafelgesprekken.

Met omwonenden is gesproken over de plannen en deze zijn overwegend positief of neutraal. Het betreft de bewoners van de Rijksweg 8/8a, Rijksweg 6, Rijksweg 4/4a, Muldersweg 4/4a en de (toekomstig) eigenaar van de voormalige locatie Waanders. De omwonenden begrijpen dat er veel staat te gebeuren in de omgeving en de gevoelens hierbij zijn wisselend. Het plan Rijksweg 2 wordt als positief ervaren omdat het ruim is en veel groene ruimte omvat. Wel zijn er een aantal kritiekpunten, met name gericht op privacy. De plannen zijn hierop aangepast, door onder andere te zorgen dat geen woonfuncties te dicht op omwonenden worden gerealiseerd. De overige bewoners in de directe omgeving zijn positief en ervaren het ook als positief dat ze vroegtijdig zijn geïnformeerd over de plannen.

Het ‘formulier burgerparticipatie’ is aan de gemeente toegezonden. In het kader van de AVG is dit document niet als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

5.4 Inspraak en vooroverleg

5.4.1 Vooroverleg

5.4.1.2 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.

5.4.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg naar de provincie Overijssel toegestuurd.

5.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. In bijlage 7 is de uitgangspuntennotitie van de watertoets opgenomen. Met inachtneming van deze uitgangspunten geeft het waterschap Drents-Overijsselse Delta een positief wateradvies.

5.4.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 11 januari 2023 zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kon iedereen het plan bekijken, vragen stellen en een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen.

Een samenvatting van de binnengekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen in het ‘Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Rijksweg 2 Staphorst’. Dit rapport is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

De zienswijze gaf geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5.5 Recht van overpad

In het kader van dit bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om voor de woningen het recht van overpad vast te leggen. De steeg, die onderdeel uitmaakt van het plangebied, komt in gezamenlijk gebruik van de bewoners.

5.6 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 4.8).

5.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied is via de Rijksweg 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 er ondergrondse vuilniscontainers worden gerealiseerd voor de woningen, in het zuiden van het plangebied. Dit is tevens zichtbaar op de erfinrichtingstekening in bijlage 1 bij deze toelichting. Het perceel is eventueel ook bereikbaar voor hulpdiensten en huisvuildiensten via de in de toekomst aan te leggen in-/uitrit op de Molenweg.

5.8 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 6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

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.

6.2 Opbouw regels

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.2.3 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, afstanden tot perceelsgrenzen, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Nadere eisen; het college kan nadere eisen stellen aan de plaats en bouwhoogte van bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

6.2.4 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 procedureregels (Artikel 11)
In de algemene procedureregels is de procedure met betrekking tot nadere eisen beschreven.
- Overige regels (Artikel 12)
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

6.2.5 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.

6.3 Bouw- en gebruiksregels

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, Veegplan”.

“Agrarisch met waarden” (Artikel 3)

Aan de gronden in het zuidwesten van het plangebied is de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ toegekend, aangezien deze gronden in gebruik worden genomen als extensief beheerd weiland.

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

In de regels is bepaald ter plaatse, vanwege het ontbreken van een bouwvlak, geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Ter plaatse zijn alleen overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de erfinrichting en de waterhuishoudkundige maatregelen.

“Wonen - 1” (Artikel 4)

Aan alle overige gronden in het plangebied (ter plaatse van de nieuwe woningen en de bestaande woning) is de enkelbestemming ‘Wonen - 1’ toegekend.

De voor ‘Wonen - 1’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan aangegeven met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’.

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor ‘hoofdgebouwen’, ‘aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen’, ‘openbare nutsvoorzieningen’ en ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’. Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’. Hoofdgebouwen mogen uitsluiten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Door middel van de aanduiding ‘twee-aaneen’, ‘gestapeld’ en ‘aaneengebouwd’ is aangegeven dat de woonhuizen uitsluitend twee-aaneen, gestapeld of aaneengebouwd mogen worden. Tevens zijn in dit artikel bouwregels opgenomen, zoals de bouw- en goothoogte en de dakhelling.

Ter plaatse van het nieuwe appartementengebouw met vier wooneenheden is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding wordt toegestaan dat over ten hoogste 10% van de oppervlakte van het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 5,5 meter is toegestaan. Dit aangezien het nieuwe appartementengebouw een entree met een plaatselijk hogere goothoogte dan de standaard toegestane goothoogte van 3 meter heeft.

Om een aanvaardbaar geluidniveau in de woningen in het zuidwesten van het plangebied te borgen, zijn aanduidingen opgenomen voor het realiseren van dove gevels. Ter plaatse van de zuidwestgevel van de bestaande woonboerderij is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1’ opgenomen. Hiermee is vastgelegd dat de gevel van het gebouw op de eerste verdieping als dove gevel dient te worden uitgevoerd, conform het akoestisch onderzoek. Ter plaatse van het nieuwe appartementengebouw in het zuidwesten van het plangebied is ter plaatse van de zuidwestgevel en de zuidoostgevel de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding dient de volledige gevel van het gebouw als dove gevel te worden uitgevoerd, conform het akoestisch onderzoek.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en de waterhuishoudkundige maatregelen uit het erfinrichtingsplan.

Tevens kan van de bouw- en gebruiksregels met een omgevingsvergunning voor bepaalde onderdelen worden afgeweken.

“Waarde - Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 5)

In het hele plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde - Beschermd dorpsgezicht’ opgenomen, conform de bestaande situatie.

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).

In de bouwregels is bepaald dat burgemeester en wethouders met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) en het voorkomen van een onevenredige aantasting van een aantal aspecten, waaronder de verschijningsvorm van karakteristieke panden, nadere eisen stellen aan verschillende zaken, waaronder de goot- en bouwhoogte van gebouwen en de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen. In de specifieke gebruiksregels zijn een aantal vormen van strijdig gebruik beschreven. Tevens zijn gevallen genoemd waarin een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden noodzakelijk is.

“Waarde - Steeg” (Artikel 6)

Aan de noordoostelijke rand van het plangebied is, conform de bestaande situatie, de dubbelbestemming ‘Waarde - Steeg’ opgenomen.

De voor ‘Waarde - Steeg’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven. In de bouwregels is bepaald dat het verboden is te bouwen in deze bestemming.

6.4 Voorwaardelijke verplichtingen

In de specifieke gebruiksregels van de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden’ (Artikel 3) en ‘Wonen - 1’ (Artikel 4) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en de waterhuishoudkundige maatregelen uit het erfinrichtingsplan zijn vastgelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingstekening

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7 Uitgangspuntennotitie watertoets

Bijlage 8 Quickscan flora en fauna

Bijlage 9 Rapport zienswijzen