

# Bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 308 Staphorst

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Februari 2024

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

E [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen  
Helperpark 284  
9723 ZA Groningen

## Bestemmingsplan

### “De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 308 Staphorst”

**Plannaam:** De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 308 Staphorst  
**IMRO-code:** NL.IMRO.0180.2102023004-VS01  
**Plantype:** Bestemmingsplan  
**Status:** Vastgesteld  
**Datum:** Februari 2024



## Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                                            |           |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING.....</b>                                                      | <b>6</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING.....                                                            | 6         |
| 1.2                                      | PLANGEBIED .....                                                           | 6         |
| 1.3                                      | GELDEND BESTEMMINGSPLAN .....                                              | 7         |
| 1.4                                      | LEESWIJZER.....                                                            | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                                              | <b>11</b> |
| 2.1                                      | BESTAANDE SITUATIE.....                                                    | 11        |
| 2.2                                      | GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF .....                     | 15        |
| 2.3                                      | VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING .....                                     | 19        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>BELEIDSKADERS .....</b>                                                 | <b>20</b> |
| 3.1                                      | RIJKSBELEID .....                                                          | 20        |
| 3.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                                                   | 22        |
| 3.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                                                  | 32        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                                             | <b>41</b> |
| 4.1                                      | MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                                               | 41        |
| 4.2                                      | DUURZAAMHEID EN KLIMAAT .....                                              | 42        |
| 4.3                                      | BODEM.....                                                                 | 42        |
| 4.4                                      | GELUID .....                                                               | 43        |
| 4.5                                      | LUCHTKWALITEIT .....                                                       | 45        |
| 4.6                                      | GEUR .....                                                                 | 46        |
| 4.7                                      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....                                          | 50        |
| 4.8                                      | EXTERNE VEILIGHEID .....                                                   | 52        |
| 4.9                                      | WATER .....                                                                | 55        |
| 4.10                                     | ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....                                       | 58        |
| 4.11                                     | FLORA EN FAUNA .....                                                       | 60        |
| 4.12                                     | VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN .....                                  | 63        |
| 4.13                                     | BRANDVEILIGHEID .....                                                      | 64        |
| 4.14                                     | VERLICHTING .....                                                          | 64        |
| 4.15                                     | GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS).....                                     | 64        |
| 4.16                                     | RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT) ..... | 65        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>UITVOERBAARHEID.....</b>                                                | <b>66</b> |
| 5.1                                      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                                          | 66        |
| 5.2                                      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....                                     | 66        |
| 5.3                                      | BURGERPARTICIPATIE .....                                                   | 66        |
| 5.4                                      | INSPRAAK EN VOOROVERLEG .....                                              | 66        |
| 5.5                                      | RECHT VAN OVERPAD .....                                                    | 67        |
| 5.6                                      | KABELS EN LEIDINGEN .....                                                  | 67        |
| 5.7                                      | BEREIKBAARHEID (HULPDIENTEN, HUISVUILDIENTEN, TIJDENS BOUW).....           | 67        |
| 5.8                                      | TIJDELIJKE OPSLAG GROND .....                                              | 67        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>                                        | <b>68</b> |
| 6.1                                      | ALGEMEEN .....                                                             | 68        |
| 6.2                                      | OPBOUW REGELS .....                                                        | 68        |
| 6.3                                      | BOUW- EN GEBRUIKSREGELS .....                                              | 69        |
| 6.4                                      | VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN .....                                       | 72        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>73</b>                                                                  |           |

|           |                              |    |
|-----------|------------------------------|----|
| BIJLAGE 1 | ERFINRICHTINGSTEKENING ..... | 73 |
| BIJLAGE 2 | BODEMONDERZOEK.....          | 74 |
| BIJLAGE 3 | WATERTOETS .....             | 75 |
| BIJLAGE 4 | QUICKSCAN FLORA & FAUNA..... | 76 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

#### 1.1.1 Algemeen

Aan de Gemeenteweg 308 en 310, in de kern Staphorst, ligt een agrarisch bedrijfsperceel. Op het perceel bevindt zich een boerderij, een ‘bezik’ huisje en een achterliggend grasveld. De boerderij betreft een rijksmonument en het ‘bezik’ huisje heeft de status gemeentelijk monument. In zowel de boerderij als het ‘bezik’ huisje is een bedrijfswoning aanwezig.

Initiatiefnemer is voornemens het perceel te transformeren en herontwikkelen met woningbouw. Concreet bestaat de gewenste ontwikkeling uit:

- het beëindigen van de agrarische bedrijfsfunctie;
- het voorzien van de percelen Gemeenteweg 308 en 310 van een reguliere woonbestemming;
- het restaureren van de bestaande karakteristieke boerderij en het splitsen van de boerderij in drie wooneenheden;
- het realiseren van een dubbele woning achter de Gemeenteweg 308 op basis van het ‘Het Open plekken-beleid’.

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 is voorzien 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 Gemeenteweg 308 Staphorst” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.2102023004-VS01) en een renvooi;
- 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 Gemeenteweg 308 en 310, in het karakteristieke bebouwingslint De Streek, in de kern Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AR, perceelnummers 1830 (deels), 1832, 5971 en 5972. 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: Plattekaart.nl)

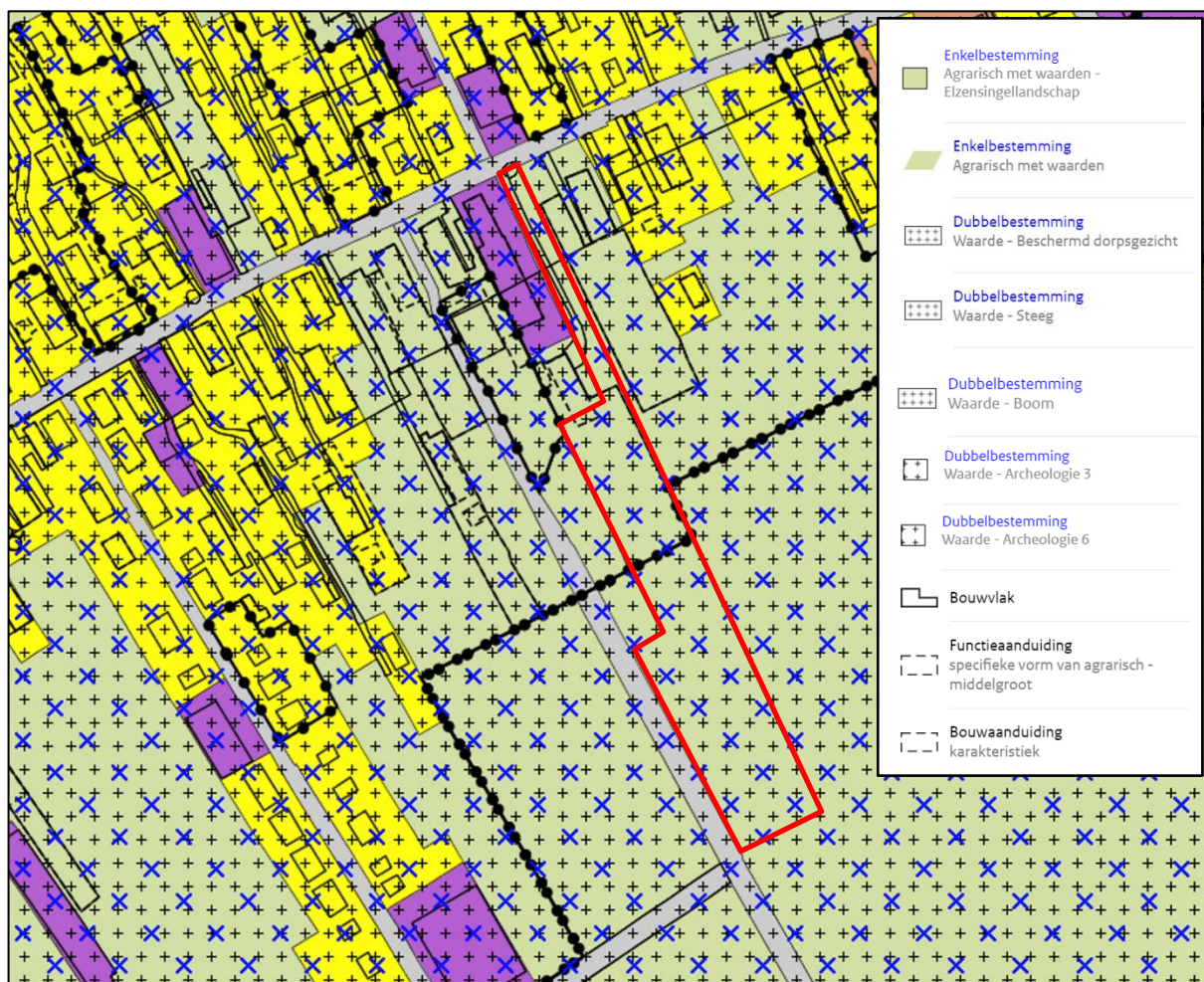
## 1.3 Geldend bestemmingsplan

### 1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Streek" (vastgesteld op 11 juni 2013), het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" (vastgesteld op 9 juli 2019), het bestemmingsplan "Buitengebied Staphorst" (vastgesteld op 25 juni 2013) en "Veegplan Buitengebied" (vastgesteld op 9 juli 2019) van de gemeente Staphorst. Daarnaast het geldt het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines" (vastgesteld op 23 juni 2020).

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak en op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Staphorst" de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap'. Binnen een gedeelte van het bouwvlak geldt de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – middelgroot'. Een deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Steeg', 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht', 'Waarde -Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 6'. Daarnaast staat dichtbij de Gemeenteweg binnen het plangebied een boom (deels) die met de dubbelbestemming 'Waarde – Boom' wordt beschermd.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeeldingen behorend bij de geldende bestemmingsplannen opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



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

### 1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

#### Enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ (Bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”)

‘Agrarisch met waarden’ De voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen grond zijn bestemd voor agrarische bedrijven, landschappelijke waarden en cultuurgrond, water en voorzieningen ten behoeve van water, groenvoorzieningen, dagrecreatief medegebruik, verkeer en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voeten fietspaden en parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De aanduiding ‘karakteristiek’ is bedoeld voor het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van deze aanduiding. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - middelgroot’ zijn agrarische bedrijven, en kleinere (neven)bedrijven al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten toegestaan.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig’ bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.

#### Enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap’ (Bestemmingsplan “Buitengebied Staphorst”)

De voor ‘agrarisch met waarden - elzensingellandschap’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijk en natuurlijke waarden, agrarisch

cultuurgrond, een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij en dagrecreatie medegebruik.

Voor elke uitbreiding van 1.000 m<sup>2</sup> of meer aan versterking dient ten minste een eenzijdige streekeigen houtsingel met een breedte van minimaal 5 meter en over de gehele lengte van een de zijdelingse perceelsgrens te worden aangelegd. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd. Er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'. Gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, dan wel overeenkomstig de bestaande situering en afmetingen.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (Bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”)*

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

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' (Bestemmingsplan “Buitengebied Staphorst”)*

De voor 'waarde - archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1,5 ha wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' (Bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”)*

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 - Boom' (Bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”)*

De voor 'Waarde - Boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van monumentale bomen.

In de bouwregels is bepaald dat het verboden is te bouwen binnen deze bestemming. Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden voor de bouw van (delen van) gebouwen en andere bouwwerken indien is aangetoond dat dit het behoud van de boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aantast. Dit dient te worden aangetoond door middel van een bomen effect analyse.

*Dubbelbestemming ‘Waarde - Steeg’ (Bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”)*

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 agrarische bedrijfsfunctie binnen het plangebied, het restaureren en transformeren van de bestaande karakteristieke boerderij naar drie wooneenheden in en het realiseren van een dubbele woning achter de Gemeenteweg 308. Daarnaast wordt het bezik huisje in gebruik genomen voor reguliere woondoeleinden. 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 is voorzien van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Binnen deze bestemming 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 Gemeenteweg 308 en 310, 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 structuurdrager vormt de Gemeenteweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een perceel met een bedrijfsbestemming. Aan de oost-, zuid- en westzijde van het plangebied bevinden zich agrarische gronden.

Het plangebied zelf betreft een agrarisch erf met daarop een monumentale boerderij, een ‘bezik’ huisje (pensionaris of arbeidswoning naast de boerderij) en een aantal bijgebouwen. Het ‘bezik’ huisje betreft een gemeentelijk monument en de boerderij een rijksmonument.

In de karakteristieke boerderij en het ‘bezik’ huisje bevinden zich in de bestaande situatie twee bedrijfswoningen. Het plangebied wordt door middel van een in- en uitrit aan de noordoostzijde van het perceel op de Gemeenteweg 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, 2.4 en 2.5 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 Huidige situatie steeg/inrit naar de Gemeenteweg 308 en 310 (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 2.3 Huidige situatie boerderij op de Gemeenteweg 308 (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 2.4 Huidige situatie ‘bezik’ huisje op de Gemeenteweg 310 (Bron: Initiatiefnemer)



Afbeelding 2.5 Huidige situatie achterzijde Gemeenteweg 308 met bijgebouwen (Bron: Initiatiefnemer)

### 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.

Het plangebied maakt deel uit van De Streek. De hiervoor genoemde kenmerken zijn duidelijk waarneembaar in en om het plangebied.

### 2.1.3 Hydrologie

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het maaiveld bevindt zich op circa 2 meter boven NAP. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit zandige afzettingen behorend tot de formaties van Twente, Kreftenheye, Drente, Urk, Enschede en Harderwijk, Tevens komen in dit pakket kleiige afzettingen voor van het Emien en Holsteinien. De dikte van het eerste watervoerende pakket bedraagt circa 20 tot 80 meter. Het doorlatend vermogen bedraagt 1880 m<sup>2</sup>/dag.

Onder het eerste watervoerende pakket bevindt zich een scheidende laag welke in hoofdzaak wordt gevormd door een kleilaag, behorend tot de Formatie van Tegelen. De dikte varieert van enkele meters tot circa 25 meter.

Het tweede watervoerend pakket wordt gevormd door fijn zandige, slibhoudende marien pliocene zanden. Tevens bevinden zich grof zandige lagen in het tweede watervoerende pakket. De afzettingen behoren voornamelijk tot de Formaties van Scheemda, Maassluis en Harderwijk. Het doorlatend vermogen bedraagt 1880 m<sup>2</sup> /dag.

De ondoorlatende basis bevindt zich op circa 200 meter min maaiveld en wordt gevormd door de kleiige afzettingen behorend tot de formatie van Breda. Het freatische grondwater stroomt in (noord)westelijke richting. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Er bevinden zich in de omgeving diverse afwateringssloten

#### **2.1.4 Landschaps- en natuurwaarden**

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

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

#### **2.1.5 Archeologie en cultuurhistorie**

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. In paragraaf 2.1.2 is uitgebreid op de cultuurhistorische kenmerken van De Streek lint ingegaan.

#### **2.1.6 Stedenbouwkundige waarden**

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

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

### **2.2 Gemeentelijke randvoorwaarden aan het initiatief**

#### **2.2.1 Het Initiatief**

In De Streek is sprake van afnemende agrarische functie. Veel boeren hebben de laatste jaren gekozen voor bedrijfsbeëindiging of verplaatsing naar het buitengebied, met als gevolg leegstaande boerderijen aan de Streek. Dit geldt ook ter plaatse van het plangebied waar de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Het voornemen van initiatiefnemer bestaat om de percelen te transformeren naar woningbouw. De bestaande rijksmonumentale boerderij wordt gerestaureerd en gesplitst in drie wooneenheden. Door de restauratie en nieuwe functie worden beeldbepalende en waardevolle kenmerken van de boerderij behouden en krijgt het pand weer een duurzame invulling. De bestaande landschapsontsierende bijgebouwen rondom de boerderij worden gesloopt.

Tevens bestaat het voornemen uit het realiseren van een dubbele woning achter de Gemeenteweg 308 op basis van ‘Het Open plekken-beleid’. De dubbele woning wordt vormgegeven als één hoofdgebouw. In paragraaf 3.3.6 wordt getoetst aan de Beleidsnota ‘Open plekken Staphorst, 5e wijziging’.

Het gemeentelijk monumentale ‘bezik’ huisje blijft behouden en zal regulier bewoond gaan worden.

Met het inrichten van het plangebied wordt rekening gehouden met de bebouwingskenmerken van bouwwerken in de directe omgeving. Wat betreft de bouwmogelijkheden 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.

Concreet bevinden zich in de gewenste situatie van het plangebied zes woningen waarvan drie in de boerderij, één in het ‘bezik’ huisje en twee in de te realiseren dubbele woning. In totaal worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

## 2.2.2 Beeldkwaliteitseisen

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

- **Afmetingen van het perceel:**  
Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen.
- **Afstand tot de weg:**  
Er moet voldoende afstand tot de Oude Rijksweg / Gemeenteweg worden gehouden, waarbij het kenmerkende beeld van een wisselende afstand tot de weg, met soms royale voorterreinen/voortuinen, behouden moet blijven. voor de afstand tot de weg geldt een richtlijn van 15 meter.
- **De nieuwbouw dient te passen binnen het lint:**  
De nieuw te bouwen panden dienen qua positionering op de kavel, hoofdvorm, nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij. Voorwaarden voor nieuwbouw zijn:
  - *Positionering van de nieuwbouw: zichtlijnen naar achterliggende monumentale boerderijen en het landelijk gebied dienen gehandhaafd te blijven;*
  - *Bebouwing schuin achter elkaar plaatsen, hierdoor blijft de zichtbaarheid van de verschillende rijen gewaarborgd;*
  - *Nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur;*
  - *Gevelbreedte tussen de 8 tot 15 meter, voorkeur gaat uit naar een gevelbreedte tussen de 10 en de 12 meter;*
  - *Gevellengte minimaal twee maal de gevelbreedte;*
  - *Goothoogte tussen de 2 en 2,5 meter. Bij de deuren kan plaatselijk een hogere goothoogte worden gehanteerd, vanuit cultuurhistorisch oogpunt gaat de voorkeur uit naar een goothoogte van circa 2,1 meter;*
  - *Nokhoogte tussen de 7 en 8 meter;*
  - *Oppervlakte aan bijgebouwen dient te worden afgestemd op de inhoudsmaat van de nieuwbouw, maar bedraagt afhankelijk van de inhoud van het hoofdgebouw, maximaal 200m<sup>2</sup> (overeenkomstig het huidige vrijstellingenbeleid van de gemeente voor bijgebouwen bij voormalige boerderijen aan de streek);*
  - *Middels een inrichtingsplan wordt aangegeven hoe de bijgebouwen worden verdeeld over de woningen. Ook wordt hierin aangegeven welk gedeelte van het perceel wordt verhard en hoe het parkeren is geregeld;*
  - *Niet altijd kan het bijgebouw in één bouwmassa / volume met het hoofdgebouw worden ondergebracht; wanneer dit niet mogelijk is dient het bijgebouw qua vorm en materialisering aan te sluiten bij omliggende bebouwing;*
  - *Verlening van een recht van overpad door eigenaren van de steeg is, voor zover van toepassing, een voorwaarde om medewerking te verlenen;*

- Eventueel dienen er voorzieningen te worden aangelegd om voldoende bluswater te garanderen;
- Waar nu al meer dan vier boerderijen (gebouwen) achter elkaar aan de steeg staan, is geen mogelijkheid meer aanwezig om in deze steeg een open plek in te vullen;
- Er mag geen nieuwe steeg worden gecreëerd ten behoeve van het invullen van een open plek. De nieuwe woning moet zich voegen aan de bestaande infrastructuur;
- De open plekken gelegen direct aan de Oude Rijksweg of de Gemeenteweg zijn uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden.

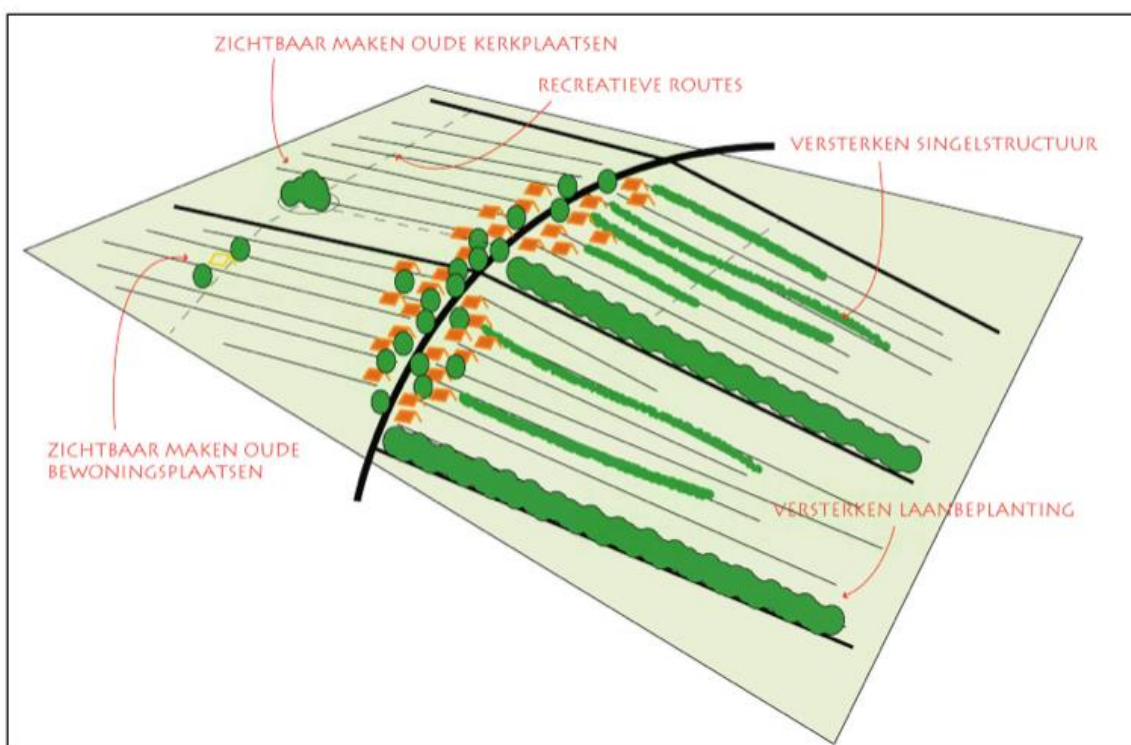
### 2.2.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

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

#### Het landschap

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

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

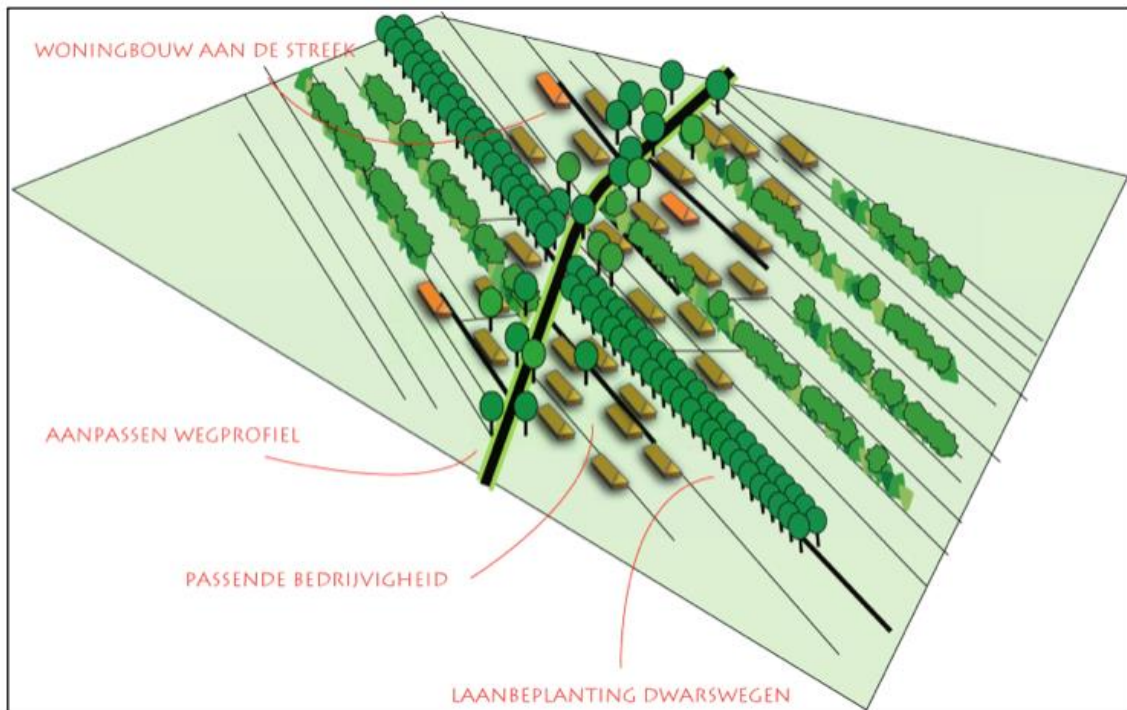


Afbeelding 2.6      Perspectief voor het landschap (Bron: Gemeente Staphorst)

#### De Streek

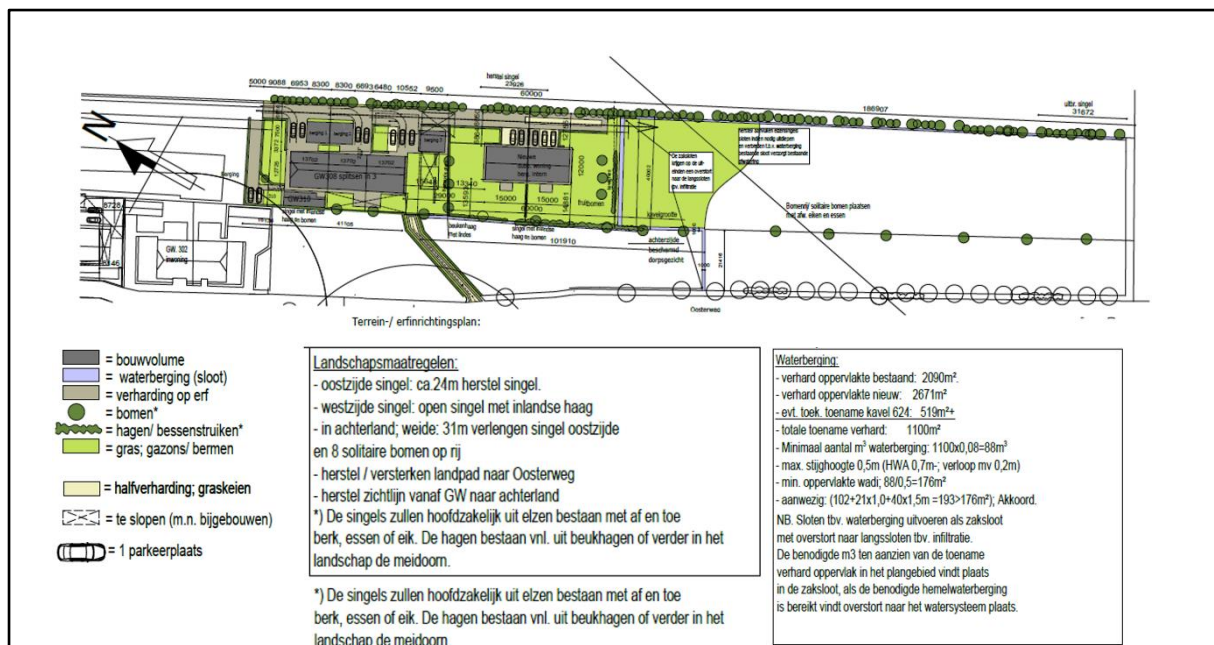
De bijzondere bebouwingsstructuur in ‘De Streek’ moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking van deze kwaliteit betekenen. Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van

nieuwe woningen. Daarmee is niet iedere ‘open’ locatie automatisch een ‘bouwlocatie’. De nieuwbouw dient zich echter nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble. Hiervoor gelden specifieke ‘spelregels’.



Afbeelding 2.7 Perspectief voor de Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

Voorwaarde aan medewerking aan de voorgenomen ontwikkeling is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door het treffen van landschapsmaatregelen. In dat kader is een erfinrichtingsplan opgesteld van de gewenste situatie. Een uitsnede van de inrichtingstekening is opgenomen in afbeelding 2.8. Voor het volledige erfinrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.8 Erfinrichtingsplan Gemeenteweg 308 en 310

Naast de basisinspanning van de KGO (de aanplant van het erf met inlandse hagen (beuk en meidoorn), fruitbomen en singel (herstel) op de perceelsgrens, minder bestrating, opruimen van landschapsontsierende bebouwing) worden de volgende extra maatregelen getroffen:

1. Herstel en verlenging van de singel bij open plek en in het achtergebied (weide):
  - a. ca. 24 meter herstel van de singel aan de oostzijde van de open plek.
  - b. ca 31 meter verlenging van de singel aan de oostzijde van de achterliggende weide.
  - c. het realiseren van een open singel en haag (inlands) 154 meter aan de westzijde van het plangebied.
2. Herstel Landweg ‘Costers steegie’.
3. Herstel van zichtlijn en op deze manier benadrukken van authentieke singel.

Aan de achterzijde vindt herstel en versterking van het singellandschap plaats. De bestaande singel op de erfscheiding aan de oostzijde wordt aangevuld en versterkt. De bestaande sloot wordt uitgediept. Aan de westzijde is er geen bestaande singel. Hier worden in de lijn van de oorspronkelijke singel enkele solitaire bomen geplaatst.

## **2.3 Verbetering fysieke leefomgeving**

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

### **2.3.1 Gebruikswaarde**

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat de bestaande boerderij geen optimaal woonklimaat meer biedt. Met de beoogde restauratie en transformatie naar drie wooneenheden krijgt de boerderij weer een duurzaam toekomstperspectief. De beoogde woningen zullen daarnaast voor een brede doelgroep geschikt zijn, waaronder starters. De gebruikswaarde van het perceel wordt met de passende vervolgfunctie ‘wonen’ fors verbeterd,

### **2.3.2 Belevingswaarde**

De belevingswaarde van het plangebied wordt verhoogd door de gewenste ontwikkeling.

De boerderij op de gemeenteweg 308 betreft een rijksmonument. Door restauratie blijft het rijksmonument behouden en worden cultuurhistorische waardevolle kenmerken zoveel als mogelijk hersteld. Door de nieuwe functie (3 woningen) en door het bewaren van de beeldbepalende en waardevolle kenmerken blijft deze boerderij op deze locatie bewaard.

Door middel van landschappelijke inpassing en het opruimen van landschapsontsierende bijgebouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van het plangebied aanzienlijk vergroot. Aan de achterzijde vindt herstel en versterking van het singellandschap plaats. Zo wordt onder meer de bestaande singel op de erfscheiding aan de oostzijde waar nodig aangevuld en versterkt, de bestaande sloot uitgediept en aan de westzijde - in de lijn van de oorspronkelijke singel - enkele solitaire bomen geplaatst.

### **2.3.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)**

De huidige functie als agrarische bedrijfslocatie is, gezien de huidige ontwikkelingen en de omgeving, niet duurzaam op deze plek. Met het transformeren van het plangebied naar een woonlocatie wordt voorzien in een passende vervolgfunctie met toekomstwaarde en voorziet in een specifieke lokale woonbehoefte. 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 boerderij gerestaureerd en verduurzaamt. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie.

### **2.3.4 Conclusie**

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied fors 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 vier nieuwe 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*

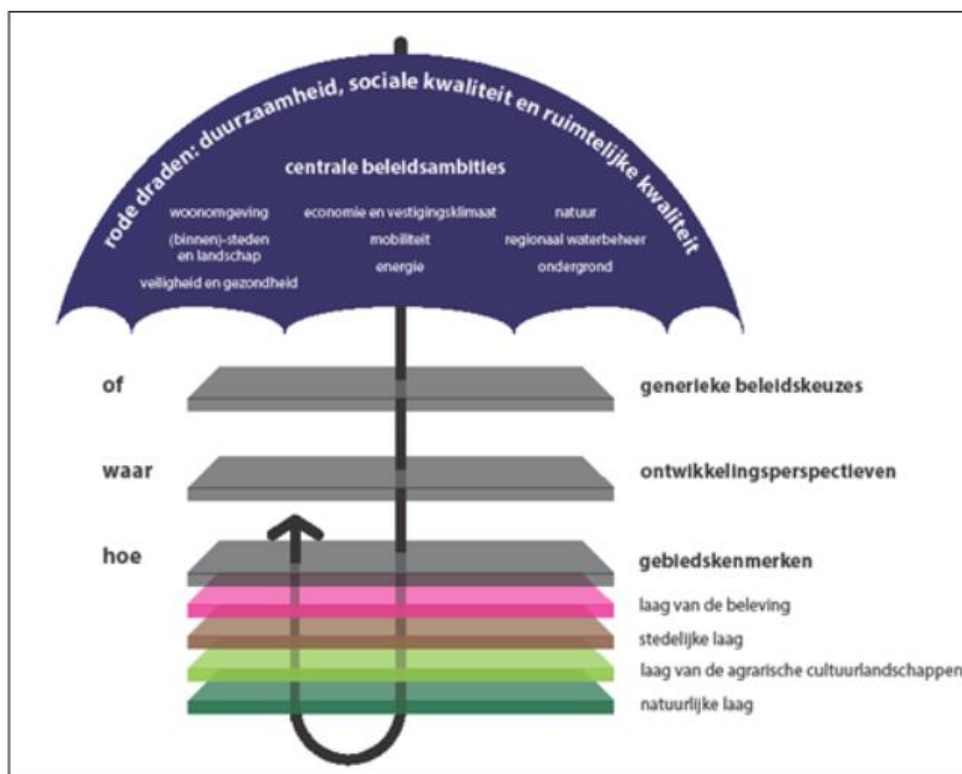
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 1 en artikel 2.2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. 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 woningbouwprogrammering. 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 is 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 vier nieuwe wooneenheden en het herbestemmen van twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen. 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

### 3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ en ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is ingetekend met de rode 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 mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### **‘Wonen en werken in het kleinschalige mix-landschap’**

Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting

van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

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

#### *Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

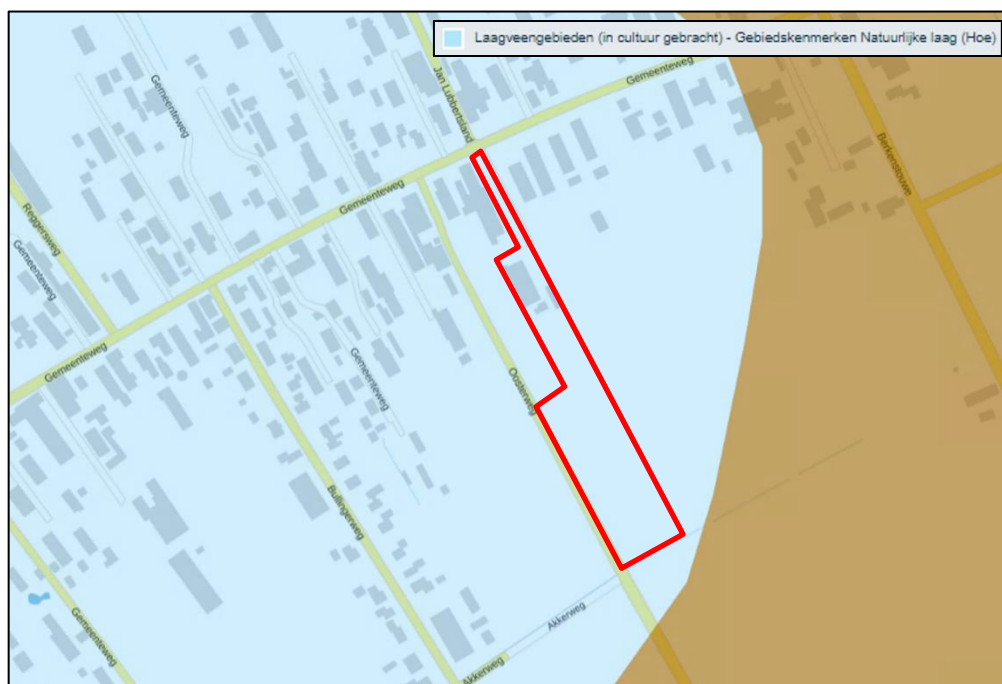
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte inbreiding en transformatie en in geval van ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mix-landschap’ wordt ruimte geboden aan een mix van functies mits passend in de omgeving. In voorliggend geval wordt een agrarische bedrijfslocatie, zonder duurzaam toekomstperspectief, getransformeerd naar een woonlocatie. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst (De Streek) en worden de bestaande woningen omgezet van bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Gelet op de geldende bestemming en feitelijke inrichting van het plangebied is van ruimtebeslag op de groene omgeving geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven.

#### 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.

#### De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveengebieden (in cultuur gebracht)’. Afbeelding 3.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. De locatie is indicatief met rode contour weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Natuurlijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

### *‘Laagveengebieden (in cultuur gebracht)’*

Laagveengebieden beslaan grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Hier bestonden diverse verlandingsstadia naast elkaar: open water – rietmoeras –opgaand moerasbos. Het semi-natuurlijk laagveenrestant van de Weerribben en de Wieden bestaat uit relictten van dit gebiedstype met een hoge waterkwaliteit en natuurkwaliteit.

Het landschap is samengesteld uit rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos en is ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij.

Ook in de overige veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’*

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels gecultiveerd. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig en kunnen realistisch gezien ook niet meer worden teruggebracht. Bij het opstellen van het herinrichtingsplan is rekening gehouden met het reeds aanwezige landschap. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

### **“Laag van het agrarisch cultuurlandschap”**

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ gelegen in het gebiedstypes ‘Laagveenontginningen’ en ‘Jong heide- en broekontginningslandschap’. Het plangebied is in afbeelding 3.4 met een rode omlijning indicatief weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

### *“Jong heide- en broekontginningslandschap”*

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

### *“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 uitwaaiierende 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”*

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met het aanwezige landschap. Zo is de nieuwe bebouwing gesitueerd op een wijze passend in het landschap en het karakteristiek van De Streek. Ook wordt het plangebied op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast, onder meer door het herstellen van singels. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

### **De “Stedelijke laag”**

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstypes ‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’ en ‘Woonwijken 1955 - nu’. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag” weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

#### *‘Bebouwingsschil 1900-1955’*

Deze schil bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

#### *“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 deuromlijstingen 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”

De bestaande rijksmonumentale boerderij blijft behouden, wordt gerestaureerd en gesplitst in drie wooneenheden. Ook het gemeentelijk monumentale ‘bezik’ huisje blijft overeenkomstig de huidige situatie behouden. Wat betreft het realiseren van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden 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’.

### De “Laag van de beleving”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met ‘donkerte’. In afbeelding 3.6 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 3.6 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 worden zes nieuwe reguliere wooneenheden toegevoegd, waarvan twee om te zetten bedrijfswoningen. 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 kaartbeeld. Het plangebied ligt in De Streek op een locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is.

#### 3.3.1.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

In de omgevingsvisie worden verschillende thema’s behandeld. In het kader van voorliggende ontwikkeling is met name het thema ‘een fantastisch woon- en leefklimaat’ van belang.

Het is goed wonen in Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van onze inwoners. Dat wil Staphorst graag zo houden. De ambitie is om een goed woon- en leefklimaat aan te blijven bieden, niet alleen in de kern Staphorst, maar ook in de kernen Rouveen en IJhorst. Hierbij wordt gefocust op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen).

### Demografische ontwikkelingen

In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 320 toenemen. Tegelijkertijd zal de komende jaren - ook, of zelfs, in Staphorst - de vergrijzing toenemen.

### Doelgroepen

- Staphorst zorgt voor een voldoende ruim woningaanbod, om te voorkomen dat Staphorsters noodgedwongen naar omliggende gemeenten verhuizen.

- De demografische ontwikkelingen leiden met name tot een grote vraag naar woningen voor starters. Daarbij vraagt de betaalbaarheid van woningen voor starters en kleine huishoudens de aandacht.
- Er wordt geanticipeerd op de vergrijzing door te zorgen voor levensloopbestendige woningen (zoals nultredenwoningen) en verdichting vindt plaats met name in de nabijheid van voorzieningen.
- Er is vraag naar woningen in het duurdere segment. Daarbij gaat het met name om grote kavels in een groen woonmilieu.
- Er worden alternatieve (tijdelijke) huisvestingsoplossingen voor vergunninghouders en andere doelgroepen geboden. Hierover worden afspraken gemaakt met de woningcorporatie.

## Locaties

Ten aanzien van de locatie waar wordt gebouwd, houdt Staphorst een zogenaamde drietrapsraket aan. Hierna wordt er uitgebreider op ingegaan:

1. Allereerst worden de reeds ingezette ontwikkelingen afgerond (stap 1). Hierbij gaat het om inbreidingslocaties, zoals de Triangellocatie en de Levensboomlocatie in Rouveen. Daarbij is wel belangrijk dat de ‘inbreiding’ met woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Staphorst.
2. Vervolgens worden buitenstedelijke projecten/fasen die in voorbereiding zijn, ontwikkeld (stap 2). Dit gaat om het tweede deel van de Slagen (tot de Kleine Hoogteweg). Om meer ruimte te bieden aan werken aan huis, zoals zzp’ers doen, en om een soepeler overgang te krijgen naar (zware) bedrijventerreinen ontwikkelt Staphorst de locaties aan de oostzijde van het spoor en ten westen van de Slagen als woon-werklocaties.
3. Alleen als blijkt dat er een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen deze locaties in beeld (stap 3). Ontwikkeling van deze locaties dient gepaard te gaan met een wezenlijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten. In lijn met de Omgevingswet kan worden gedacht aan woningbouw op bestaande kavels en binnen bestaande bebouwing, zowel binnen- als buitenstedelijk. Dit kan door woningsplitsing of hergebruik van bestaande bebouwing. Bij voorkeur is dit dichtbij één van kernen, om zo te zorgen dat de afstand tot de voorzieningen niet te groot is; dit heeft immers minder verkeersbewegingen tot gevolg en meer bestedingen.

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

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als ‘inbreidingslocatie woningbouw’. De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van drie reguliere wooneenheden in de bestaande boerderij, het handhaven van het ‘bezik’ huisje en het realiseren van een dubbele woning, sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie. De nieuwe woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep, waaronder starters, gezinnen en senioren.

## 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’*

Het plangebied ligt in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. In paragraaf 2.1.2 is uitgebreid ingegaan op de kenmerken de aspecten van De Streek en het landschap. Van aantasting van dit bebouwingslint is geenszins sprake. Door restauratie van de boerderij en het realiseren van een dubbele woning op een stedenbouwkundige passende wijze wordt juist een bijdrage geleverd.

## 3.3.3 **Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021**

### 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.

In het voorjaar van 2021 zijn er nieuwe regionale afspraken vastgelegd in Woonagenda West-Overijssel 2021-2025. Deze is vastgesteld op 16 maart 2021. Deze regionale afspraken vroegen om een actualisatie van de woonvisie. Daarom is in december 2021 de woonvisie cijfermatig herijkt, zodat de gemeente up to date blijft bij de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de regionale afspraken.

### 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 410 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 250 huishoudens. In totaal gaat het om 660 huishoudens in de periode 2021 tot en met 2040. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 210 woningen tussen 2021 en 2040.

### 3.3.3.3 Behoeftte 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 risicovol | Risicovol      | Kansrijk                 | Enigszins kansrijk          | Enigszins risicovol           | Risicovol            | Kansrijk                       | Enigszins kansrijk             | Enigszins risicovol    |
| Lange termijn (2040) | Kansrijk           | Enigszins kansrijk | Enigszins risicovol | Risicovol      | Kansrijk                 | Enigszins kansrijk          | Enigszins risicovol           | Risicovol            | Kansrijk                       | Enigszins kansrijk             | Enigszins risicovol    |

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 210 woningen tussen 2021 en 2040. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee bestaande (bedrijfs)woningen herbestemd naar reguliere woningen, worden twee extra woningen gerealiseerd in de boerderij en wordt een dubbele woning achter de bestaande boerderij op de Gemeenteweg 308 gebouwd. Voorliggend initiatief draagt dan ook in beperkte mate bij aan de behoefte naar goedkope en middeldure koopwoningen ('rijwoningen' in de bestaande boerderij en twee-onder-één-kapwoningen) in Staphorst.

Gelet op het vorenstaande zijn de woningen geschikt voor een brede doelgroep, waaronder starters, gezinnen en senioren. Binnen de gemeente Staphorst is behoefte aan woningen voor deze doelgroepen.

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 Transformatielocaties aan de Streek

#### 3.3.5.1 Algemeen

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

#### 3.3.5.2 Toepassingsgebied

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

*“Het beschermde gezicht Staphorst omvat de kerkdorpen Staphorst en Rouveen met het gehele bebouwingslint, de Streek. Vanwege de vele verspringingen van de perceelsgrenzen ligt de grens in beginsel op circa 250 meter ter weerszijden van de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg. In het noordoosten is de grens getrokken bij de weg Berkenstouwe, omdat hier het bebouwingslint breekt en overgaat in lossere bebouwing. In het zuiden vormt de aansluiting van de Oude Rijksweg op de autoweg de grens. De nieuwbouw in Rouveen en Staphorst is buiten de bescherming gelaten, waar deze niet direct aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenst.”*

De bebouwing aan de Streek is onder te verdelen in twee bebouwingstypen. Langs de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg bestaat de bebouwing voornamelijk uit de typische Staphorster boerderij. Dit is een langgerekt bouwwerk waarbij woonhuis, de deel/stal en hooiopslag in elkaars verlengden liggen. Langs de dwarswegen bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande woningen die vooral na 1950 zijn opgericht.

### 3.3.5.3 Uitgangspunten saneringslocaties

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

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

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

### 3.3.5.4 Proces

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

#### 1. Hergebruik van bestaande bebouwing

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

#### 2. Het “Open plekken-beleid”

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

#### 3. Het “Open plekken-beleid +”

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

#### 4. Maatwerk binnen kaders omgevingswet

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

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

### 3.3.5.5 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie ‘Transformatielocaties aan de Streek’

Voorliggende ontwikkeling gaat onder meer uit van het realiseren van een dubbele woning achter de Gemeenteweg 308. Voorliggend plan wordt gezien als een geschikt plan op een locatie die zich daar voor leent. Het belangrijkste uitgangspunt van stap 2 (Open plekken beleid) is dat één dubbele woning mogelijk wordt gemaakt op basis van de voorwaarden die in de ‘Beleidsnota Open plekken beleid Staphorst, 5<sup>e</sup> wijziging’ staan. Voorliggend plan voldoet hieraan, aangezien er één hoofdgebouw wordt toegevoegd.

Daarnaast gaat de voorliggende ontwikkeling uit van het transformeren van de boerderij naar drie reguliere wooneenheden en het herbestemmen van het ‘bezik’ huisje naar een reguliere woning. De bestaande agrarische boerderij leent zich na restauratie en transformatie goed voor extra woningen (3 wooneenheden totaal). De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de beleidsnotitie ‘Transformatielocaties aan de Streek’.

### 3.3.6 Beleidsnota ‘Open plekken Staphorst, 5<sup>e</sup> wijziging’

#### 3.3.6.1 Algemeen

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

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

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

- Oude Rijksweg / Gemeenteweg: bebouwing met Staphorster boerderij waarbij aan bebouwing achter aan de steeg extra voorwaarden moeten worden gesteld om de leefbaarheid van de voorliggende percelen te kunnen waarborgen.
- Dwarswegen: naast bebouwing met Staphorster boerderij is ook bebouwing van vrijstaande woningen mogelijk.

#### 3.3.6.2 Algemene randvoorwaarden

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

Om inzicht te krijgen in de bouwplannen van de initiatiefnemer dient, voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, een schetsplan en inrichtingsplan te worden overlegd welke inzicht geven in hoe de bebouwing eruit komt te zien en hoe het erf wordt ingericht. Het schetsplan en het inrichtingsplan zullen aan de beleidsnotitie ‘Open plekken Staphorst, 5<sup>e</sup> wijziging’ worden getoetst.

#### 3.3.6.3 Randvoorwaarden bebouwing Oude Rijksweg-Gemeenteweg

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

- Afmetingen van het perceel:

Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen. Zo dient de kavel minimaal 17 meter breed en 31 meter diep te zijn. Op basis van voorgenoemde maten dient een kavel een minimum oppervlak van (afgrond) 600 m<sup>2</sup> te hebben.

Daarnaast zijn er bepalingen opgenomen inzake de woning (boerderij) op de kavel. Zo dient de voortuin een diepte te hebben van minimaal 5 meter en een achtertuin/erf een diepte van minimaal 10 meter. De breedte van het pand bedraagt tussen de 8 en 15 meter, waarbij de lengte minimaal twee keer de breedte bedraagt.

- De nieuwbouw dient te passen binnen het lint:

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

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

In voorliggend geval wordt op een open plek achter de bestaande boerderij aan de Gemeenteweg 308 een dubbele woning gerealiseerd. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het voorliggende initiatief is uitgebreid getoetst door de gemeente Staphorst. In voorliggend geval wordt het plangebied landschappelijk ingepast. In het inrichtingsplan (bijlage 1) zijn de landschapsmaatregelen uitgewerkt.

Het bouwplan voldoet aan de eisen wat betreft de breedte en diepte van de kavel, de afmetingen van de woningen, de afstand tot de perceelgrens, nokrichting en de nok-, goot- en bouwhoogte. Wat betreft de afstand tot de voorste woningen wordt niet voldaan aan de eisen, maar voldoet wel aan de voorwaarden om hiervan af te wijken.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen en voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnota ‘Open plekken Staphorst, 5e wijziging’.

### 3.3.7 Bestemmingsplan ‘De Streek, Veegplan’

#### 3.3.7.1 Algemeen

In het geldende bestemmingsplan ‘De Streek, Veegplan’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Wonen – 1’ te wijzigen zodat meerdere woningen zijn toegestaan in een bestaand hoofdgebouw. Alhoewel onderliggend bestemmingsplan geen wijzigingsplan is, wordt in het kader van integrale afweging deze wijzigingsbevoegdheid getoetst.. Verder is zowel de gemeente als de Omgevingskamer akkoord met deze ontwikkeling, en wijze van toestaan van deze gebruiksfunctie.

Hierna wordt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid uit lid 22.6 sublid 22.6.1 onder b van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”.

#### 3.3.7.2 Lid 22.6 sublid 22.6.1 onder b van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”

##### Lid 22.6 sublid 22.6.1 onder b:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de zin dat meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:

1. de inhoud van iedere woning niet minder dan 250 m<sup>3</sup> bedraagt;
2. geen nieuwe inritten worden gerealiseerd;
3. voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt;
4. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
5. er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
6. er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing;
7. er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is;
8. een verzoek om wijziging gepaard gaat met:
  - a. een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;
  - b. een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;

9. de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven;
10. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
11. de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Bij de wijziging kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken, waarbij ten aanzien van dit laatste punt de parkeernorm van de gemeente wordt gehanteerd;

**3.3.7.3 Toetsing van het initiatief aan het Artikel 22.6 lid 22.6.1 onder b van het bestemmingsplan ‘De Streek, Veeplan’**

1. De inhoud van de nieuw te realiseren woningen in de boerderij bedraagt niet minder dan 250 m<sup>3</sup> doordat de bestaande inhoud van de boerderij 2507 m<sup>3</sup> betreft.
2. Er worden geen nieuwe inritten gerealiseerd.
3. Per wooneenheid is een berging van 100 m<sup>2</sup> toegestaan.
4. De nieuwe woningen bevinden zich in het midden en achterste deel van de boerderij. De belasting is hier 43-48 dB(A) en overschrijdt daarmee niet de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A).
5. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van de toelichting van dit bestemmingsplan.
6. Zoals aangegeven in het erfinrichtingsplan (bijlage 1) worden de landschapsontsierende bijgebouwen bij de Gemeenteweg 308 gesloopt.
7. Uit hoofdstuk 4 blijkt vanuit de beoordeling van de diverse milieu- en omgevingsaspecten dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het verzoek gaat gepaard met een erfinrichtingsplan met een voorstel tot deling van het perceel en de vrijstaande bijgebouwen en overkappingen (bijlage 1).
8. De boerderij is een rijksmonument en het ‘bezik’ huisje betreft een gemeentelijk monument. De bestaande karakteristiek blijft behouden en wordt deels ook hersteld door de restauratie van de monumentale boerderij.
9. De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de garage aan de Gemeenteweg 306. Er ligt een aparte steeg waarover de bewoners en bezoekers naar de nieuwe woningen kunnen rijden.
10. De uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels. Voor de borging van het erfinrichtingsplan en voor het aspect parkeren zijn regels opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

**3.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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

## HOOFDSTUK 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 6,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “De Wieden”. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1

van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is 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 m<sup>2</sup> of meer.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 4 woningen en het omzetten van 2 woningen naar een reguliere woningen in de kern van Staphorst. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

#### 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 en in de toekomst in de Omgevingswet. Om hieraan te toetsen zal bij de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning BENG 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.

#### **4.3.2 Situatie plangebied**

In dit geval is door Dumea voor beide deelgebieden een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

##### Onderzoekresultaten

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

#### **4.3.3 Conclusie**

Een verkennend bodemonderzoek is in uitvoering. Vooralsnog worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

### **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 wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### **4.4.2 Situatie plangebied**

In dit geval worden twee extra wooneenheden gerealiseerd in de bestaande monumentale boerderij en twee extra wooneenheden in de dubbele woning achter de bestaande boerderij. De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. De bestaande (bedrijfs)woningen worden niet aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten railverkeerslawaaï, industrielawaai en wegverkeerslawaaï als bedoeld in de Wgh.

##### *4.4.2.1 Railverkeerslawaaï*

De dichtstbijzijnde spoorlijn ('Zwolle - Meppel') ligt op ten minste 800 meter ten westen 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 railverkeerslawaaï 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:

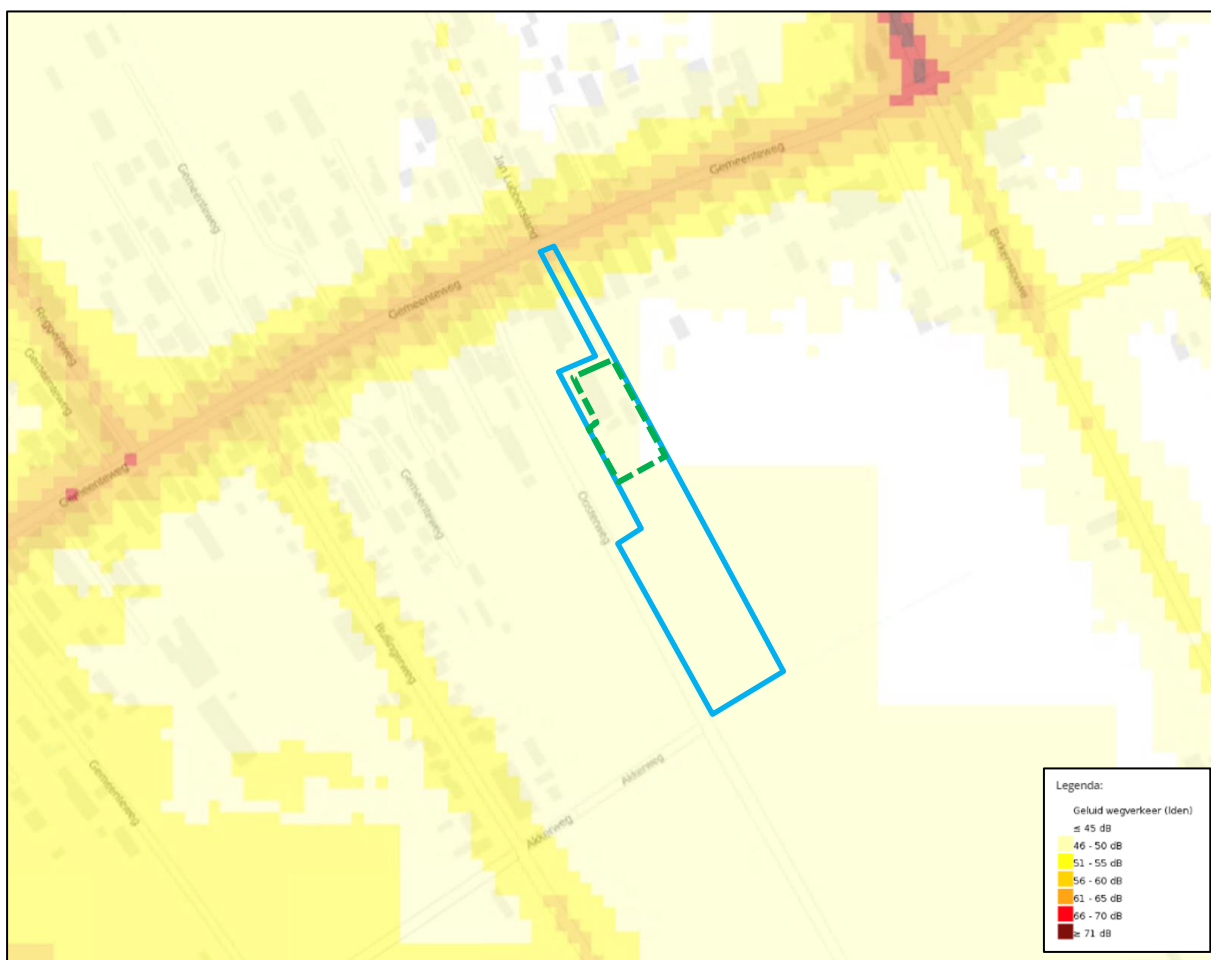
| Aantal rijstroken    | Stedelijk gebied | Buitenstedelijk gebied |
|----------------------|------------------|------------------------|
| 1 of 2 rijstroken    | 200 m            | 250 m                  |
| 3 of 4 rijstroken    | 350 m            | 400 m                  |
| 5 of meer rijstroken | 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 Gemeenteweg. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Gemeenteweg bedraagt maximaal 48 dB. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de wegverkeersgeluidkaart opgenomen waarin dit zichtbaar is. Hierin is het plangebied indicatief weergegeven met de blauwe contour en de locatie van de (nieuwe) woningen is weergegeven met een groene



Afbeelding 4.1 Uitsnede wegverkeergeluidkaart (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

contour. Er is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai, aangezien aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan.

#### 4.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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.

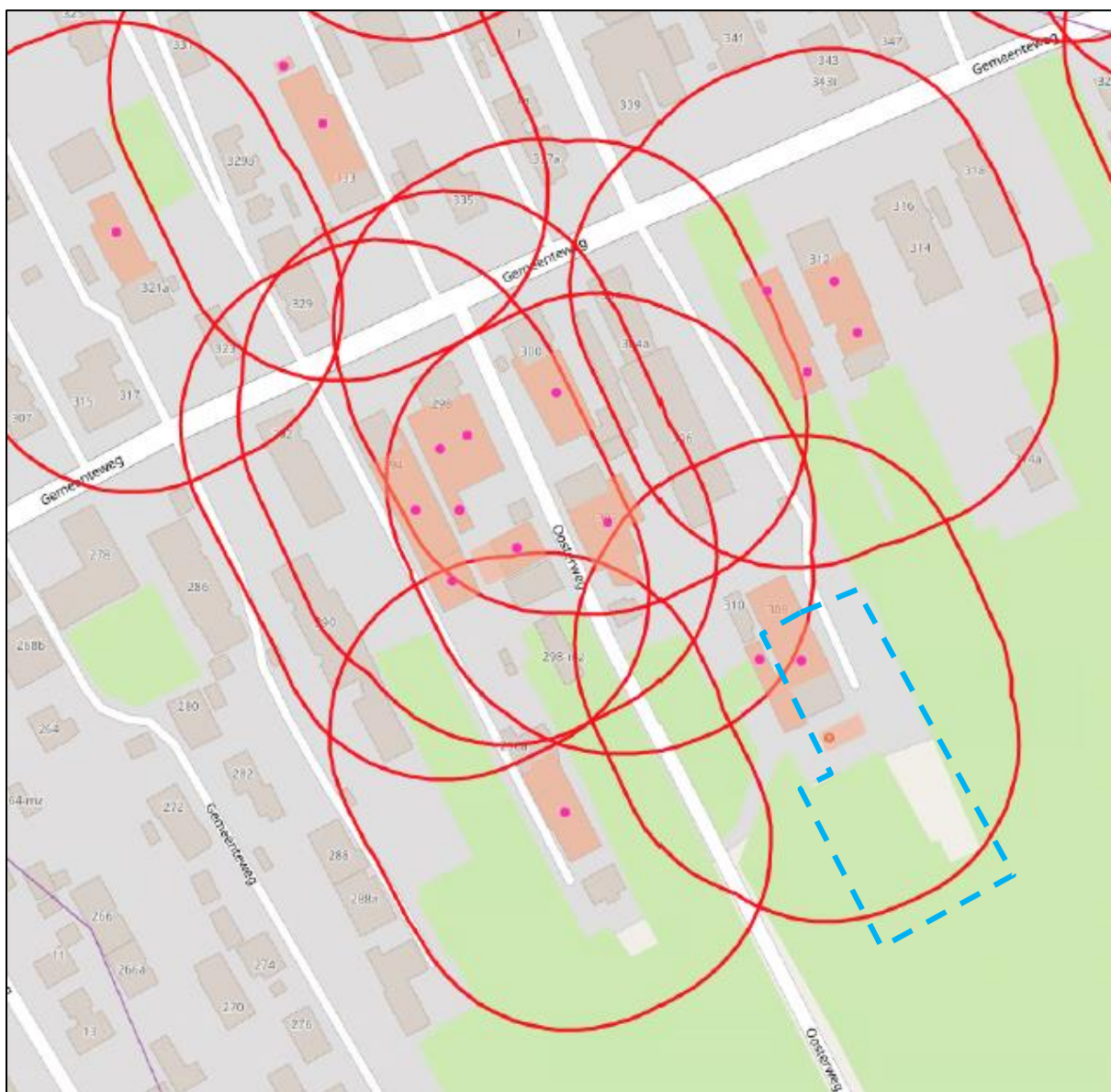
In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom bepaald (In afwijking van artikel 6, lid 1 onder c van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting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

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 de locatie van de nieuwe woningen is weergegeven met een blauwe contour.



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

De agrarische bedrijven waarvan de nieuwe woningen in de geurcontouren staan, bevinden zich aan de Gemeenteweg 302 en 308. De bijbehorende contour betreft een buffer van 50 meter conform de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016. Het agrarische bedrijf aan de Gemeenteweg 302 is reeds beëindigd en het agrarische bedrijf aan de gemeenteweg 308 wordt met de voorgenomen ontwikkeling beëindigd.

Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding ligt de locatie van de nieuwe woningen, op de hierboven genoemde contouren na, buiten de geldende geurcontouren van de resterende omliggende agrarische bedrijvigheid, waarmee voldaan wordt aan de bepaalde afstanden, die in de Wet geurhinder en veehouderij en het gemeentelijk geurbeleid zijn opgenomen.

Voor het aspect geur zijn – in het kader van het woon- en leefklimaat - de voorgrond- en de achtergrondgeurbelasting relevant. De geurbelasting is afhankelijk van de afstand tussen de geurgevoelige objecten en een veehouderij met een geuremissie ( $OU_E/s$ ) en de grootte van de geuremissie. De voorgrondgeurbelastingcontouren van de veehouderijen met een geuremissie zijn in de Geurkaart opgenomen. In de nabijheid van de geurgevoelige objecten in het plangebied bevinden zich drie veehouderijen met een geuremissie: de veehouderij aan de Gemeenteweg 238A, Gemeenteweg 351A en Gemeenteweg 353. De veehouderij aan de Gemeenteweg 238A heeft volgens de Geurkaart een geuremissie van 5.406,50  $OU_E/s$ , de veehouderij aan de Gemeenteweg 351A heeft een geuremissie van 71,2  $OU_E/s$  en de veehouderij aan de

Gemeenteweg 353 heeft een totale geuremissie van 659,4 OU<sub>E</sub>/s. Uit de Geurkaart blijkt dat de voorgrondgeurbelastingcontouren van 1 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> (kleinere contouren zijn niet in de Geurkaart opgenomen) van de betreffende veehouderijen zich niet binnen of op de geurgevoelige objecten bevinden. Daaruit volgt dat de voorgrondgeurbelasting van de maatgevende veehouderij op de geurgevoelige objecten kleiner dan 1 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt. De voorgrondgeurbelastingcontouren van 1 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> van de betreffende veehouderijen zijn in afbeelding 4.2 door middel van een paarse lijn weergegeven (zie linksonder en rechtsboven). Andere voorgrondgeurbelastingcontouren van 1 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> zijn in de afbeelding niet zichtbaar en liggen op een grotere afstand van de geurgevoelige objecten. In voorliggend geval wordt voldaan aan de norm voor de voorgrondgeurbelasting van 3 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>.

De achtergrondgeurbelasting wordt bepaald door de geuremissie van omliggende veehouderijen. De afstand van een veehouderij met geuremissie tot het plangebied is daarbij relevant. Binnen een straal van 1 kilometer zijn alle veehouderijen met een geuremissie relevant en tussen een straal van 1 tot en met 2 kilometer zijn alleen de IPPC veehouderijen met een relatieve grote geuremissie relevant. Binnen een straal van 1 kilometer vallen, naast de drie eerder genoemde veehouderijen, de veehouderij aan de Gemeenteweg 371 met een geuremissie van 2.823,30 OU<sub>E</sub>/s. De afstand tot de geurgevoelige objecten en deze veehouderij bedraagt circa 980 meter. Overig veehouderijen met een geuremissie liggen op een afstand groter dan 1 kilometer van het plangebied.

Op 1,1 kilometer bevindt zich de veehouderij aan de Zwarteveenweg 4 met een totale geuremissie van 10.751,20 OU<sub>E</sub>/s. Op 1,4 kilometer afstand van het plangebied bevindt zich de veehouderij aan de Klaas Kloosterweg Oost 126 met een totale geuremissie van 42.222 OU<sub>E</sub>/s. Op dezelfde afstand bevindt zich de veehouder aan de Klaas Kloosterweg 151 met een totale geuremissie van 23.162 OU<sub>E</sub>/s. Op 1,5 kilometer afstand bevindt zich de veehouderij aan de Gemeenteweg 379A met een totale geuremissie van 16.807 OU<sub>E</sub>/s. Op 1,7 kilometer afstand bevindt zich de veehouderij aan de Gemeenteweg 379b met een totale geuremissie van 14.240 OU<sub>E</sub>/s. Overige veehouderijen met een geuremissie bevinden zich ten opzichte van het plangebied op een afstand groter dan 2 kilometer en zijn om die reden niet relevant voor de achtergrondgeurbelasting.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Gezien de geuremissies van de betreffende veehouderijen met bijbehorende afstand tot het plangebied kan gesteld worden dat de voorgrondgeurbelasting ten opzichte van de achtergrondgeurbelasting voor het plangebied maatgevend is. Vanwege het feit dat de veehouderij aan de Gemeenteweg 238A op een korte afstand van het plangebied ligt en een relatief hoge geuremissie heeft.

Om het woon- en leefklimaat binnen het plangebied te achterhalen is de voorgrondgeurbelasting aan de milieukwaliteitseisen getoetst. De voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt tussen de 0 en 1 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. De gemeente Staphorst ligt volgens de Meststoffenwet niet in een concentratiegebied. Hieronder is in een tabel de milieukwaliteitseisen voor niet-concentratiegebieden uit de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij weergegeven, waarin de milieuklassen met corresponderende percentages van geurghinderden zijn opgenomen.

| Milieukwaliteit | Geurghinderden [%] | Voorgrondgeurbelasting [OU <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> ] |
|-----------------|--------------------|-----------------------------------------------------------|
| Zeet goed       | <5                 | <0,7                                                      |
| Goed            | 5 – 10             | 0,7 – 1,8                                                 |
| Redelijk goed   | 10 – 15            | 1,8 – 3,0                                                 |
| Matig           | 15 – 20            | 3,0 – 4,5                                                 |
| Tamelijk slecht | 20 – 25            | 4,5 – 6,5                                                 |
| Slecht          | 25 – 30            | 6,5 – 8,5                                                 |
| Zeet slecht     | 30 – 35            | 8,5 – 11,3                                                |
| Extreem slecht  | >35                | >11,3                                                     |

De voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt tussen de 0 en 1 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. Het woon- en leefklimaat bevindt zich tussen ‘zeet goed’ en ‘goed’.

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

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een forse verbetering van het woon- en leefklimaat van omliggende functies, aangezien de mogelijkheid voor exploiteren van agrarische bedrijvigheid ter plaatse van het plangebied permanent komt te vervallen.

#### 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 directe omgeving van de te realiseren woningen bevinden zich op basis van het geldende bestemmingsplan enkele milieubelastende functies.

De afstand is gemeten tussen de grenzen vanwaar het belastend object mogelijk is tot de gevel van de nieuwe woningen. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect ‘geur’ buiten beschouwing gelaten, in paragraaf 4.6 is hier reeds nader op in worden gegaan.

Aan de Gemeenteweg 306 bevindt zich autobedrijf Bijker met milieucategorie 2. De grootste richtafstand voor dergelijke functies betreft in ‘gemengd gebied’ 10 meter. De gevel van de nieuwe woningen is op meer dan 10 meter gelegen van het autobedrijf.

Aan de Gemeenteweg 196 (a en b), 312, 294 en 198 zijn agrarische bedrijven gelegen met een milieucategorie 3.2. De grootste richtafstand voor dergelijke functies betreft in ‘gemengd gebied’ 10 meter (geur buiten beschouwing gelaten). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan voor de hiervoor genoemde agrarische bedrijven.

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**

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

#### **4.8.2 Situatie plangebied**

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, waarin het plangebied is aangeduid met een blauwe ster.



### Spoorlijn Zwolle- Groningen

Het spoortraject beschikt over een PR-plafond van 1 meter en een GR-plafond ( $10^{-8}$ ) van 142 meter. Daarnaast is er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig aan weerszijden van de spoorlijn.

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.

Het plangebied bevindt zich buiten het explosie aandachtsgebied en het brandaandachtsgebied van de snelweg, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Opgemerkt wordt dat er beperkt sprake is van het toevoegen van kwetsbare objecten. De bestaande 'bezik' huisje en boerderij wordt omgezet naar twee reguliere woningen. De personendichtheid in het plangebied neemt beperkt toe door de realisatie van 4 nieuwe woningen.

### **Buisleidingen Gasunie**

De buisleiding N-550-41 ligt op 1,6 kilometer ten westen 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.

### **Opslagtank Propaan**

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een opslag voor Propaan. Het plangebied bevindt zich buiten het explosie aandachtsgebied en het brandaandachtsgebied van de opslag voor Propaan, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Opgemerkt wordt dat er beperkt sprake is van het toevoegen van kwetsbare objecten. De bestaande ‘bezik’ huisje en boerderij wordt omgezet naar twee reguliere woningen. De personendichtheid in het plangebied neemt beperkt toe door de realisatie van 4 nieuwe woningen.

### Verantwoording groepsrisico

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 vier nieuwe woningen), waarbij per saldo ook het aantal personen in het plangebied slechts beperkt zal toenemen. Gelet op het vorenstaande is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

### **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

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Overijssel is op 15 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Overijssel.

De provincies heeft vier ambities:

1. Watersysteem met een goede ecologische en chemische kwaliteit: Een schoon en gezond watersysteem zijn belangrijk om een toekomstbestendig beheer te krijgen;
2. Rekening houden met gevolgen klimaatverandering: de provincie zet zich scherp in op samenwerking met partners om klimaatbestendig en waterrobuust te worden;
3. Versterking ruimtelijke kwaliteit: De investeringen in vormgeving en landschaps- inpassingen worden op prijs gesteld. De provincie wil de beleefbaarheid van het watersysteem verhogen;
4. Kosten waterbeheer: De financiering van het waterbeheer voor de oppervlaktewateren, de aanleg en het onderhoud van keringen en de waterhuishouding in algemene zin liggen primair bij de waterschappen.

De nadruk wordt verder gelegd op specifieke gebieden die meer aandacht nodig hebben bij een ruimtelijk project:

- Drinkwateronttrekking: de provincie wil aan de voorkant van de ruimtelijke ontwikkelingen staan, zodat drinkwateronttrekking niet als een belemmering worden ervaren. De bescherming van grondwater voor menselijke consumptie is ook een prioriteit;
- Waterwingebieden: Bij de winputten, is alle andere activiteiten dan ten behoeve van de openbare drinkwatervoorzieningen niet toegestaan;

- Grondwaterbeschermingsgebieden (met stedelijke functies): (risico)afweging en maatwerk in de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor deze gebieden kaderstellend;
- Intrekgebieden (met stedelijke functies): In deze gebieden, is het mogelijk om andere functies toe te staan, mits een duurzame functieverweving mogelijk is bijvoorbeeld extensieve recreatie. Daarnaast hecht de provincie veel belang aan (risico) afwegingen in stedelijke gebieden;
- Innamezone waterwinning: het water in deze gebieden moeten voldoen aan de eisen van oppervlaktewater;
- Boringsvrije zone drinkwatervoorziening/ industrie/ Sallands Diep: In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Overijssel.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de drinkwatervoorziening en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij deze gebieden zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

#### 4.9.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 14 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Drents Overijsselse Delta vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- Voldoende water: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid : goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- Schoon water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Duurzame toekomst: Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

Deze vier thema's zijn uitgewerkt in verschillende deelgebieden, waarmee de doelstellingen vertaald zijn in concrete opgaven en maatregelen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

## 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 3 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 426 m<sup>2</sup>. 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.

In het plan wordt circa 1100 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak gerealiseerd. De beste manier is infiltratie in de bodem. Aangezien de opzet van het plan behoorlijk ruim is, zal het meeste water direct op het maaiveld afgevoerd kunnen worden. Het plangebied wordt groen ingericht, bijvoorbeeld door tuinen met beplanting bij de woningen, halfverharding en het herstellen van de Elzensingel. Hierdoor nemen de infiltratiemogelijkheden voor hemelwater toe. Overtollig hemelwater wordt geloosd op de sloot. De nieuwe sloot heeft een oppervlakte van 172 m<sup>2</sup> en kan 88 m<sup>3</sup> water bergen. De benodigde m<sup>3</sup> ten aanzien van het verhard oppervlak in het plangebied vindt plaats in de zaksloot, als de benodigde hemelwaterberging is bereikt vindt overstort naar het watersysteem plaats. De zaksloten krijgen op de uiteinden een overstort naar de langssloten ten behoeve van infiltratie. 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.

#### *Waterhuishouding*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

#### *Wetgeving grondwateronttrekking*

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grondwateronttrekkingen van meer dan 70.000 m<sup>3</sup> in 30 dagen; of meer dan 200.000 m<sup>3</sup> in 6 maanden; of meer dan 6 maanden grondwater onttrekt, verplicht bent een vergunning aan te vragen. Voor kleinere onttrekkingen vanaf 10m<sup>3</sup>/uur geldt een meldingsplicht.

## **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

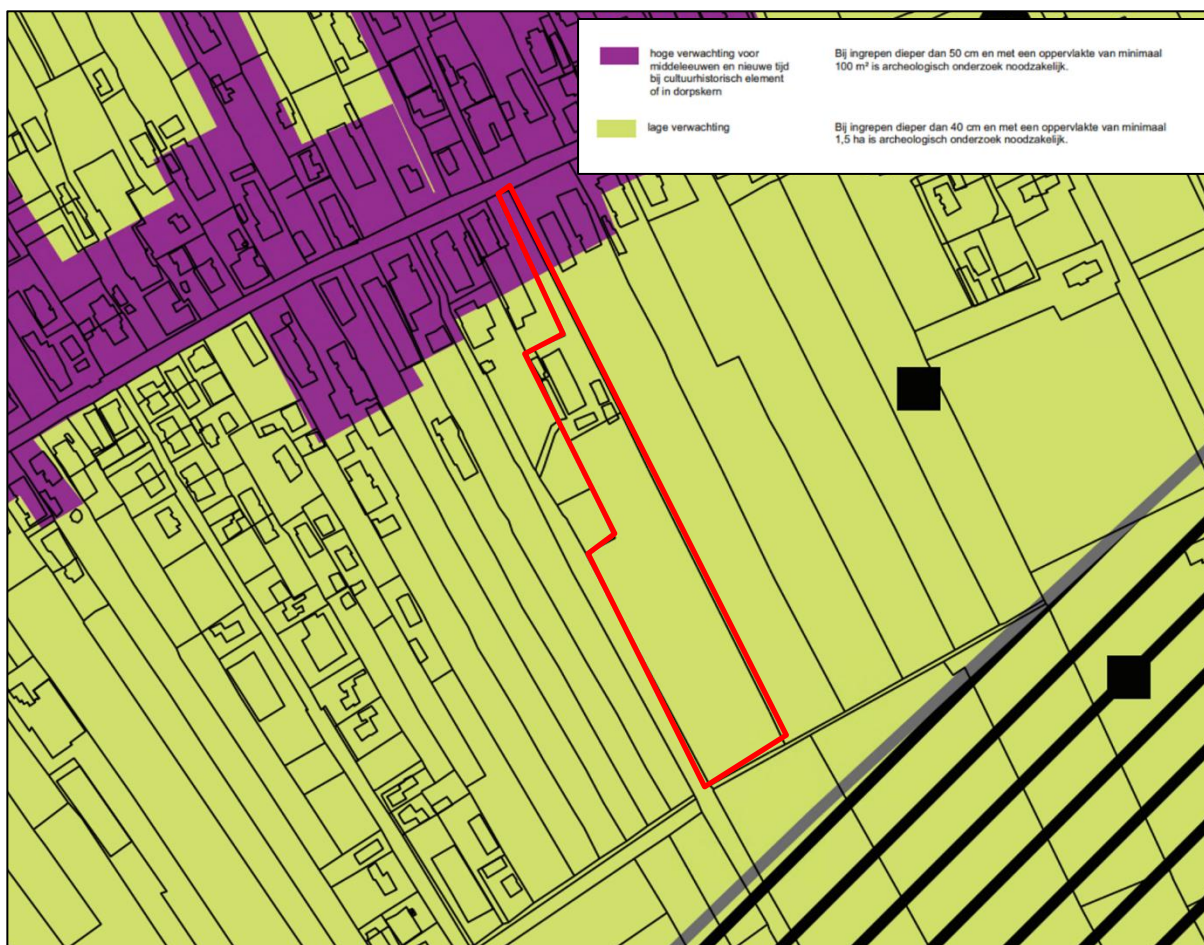
### **4.10.1 Archeologie**

#### *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 4.4. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Het plangebied ligt voornamelijk binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Een deel van de steeg behoort tot een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m².

Ter plaatse van een deel van de steeg geldt een hoge archeologische verwachting. In voorliggend geval vinden ter plaatse van gronden met een hoge verwachting geen bodemingrepen plaats groter dan 100 m². Voor de rest van het plangebied (met een lage archeologische verwachting vinden geen bodemingrepen groter dan 1,5 ha plaats.

De gemeente Staphorst heeft de archeologische verwachtingswaarden doorvertaald naar dubbelbestemmingen in de bestemmingsplannen. Een deel van het plangebied kent de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. Voor gronden met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” geldt een onderzoeksplicht voor ontwikkelingen waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd en met een oppervlakte groter dan 100 m². In voorliggend geval vinden op de gronden met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” geen bodemingrepen plaats.

Een deel van het plangebied kent de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 6”. Voor gronden met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 6” geldt een onderzoeksplicht voor ontwikkelingen waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd en met een oppervlakte groter dan 1,5 ha. In voorliggend geval worden op de gronden met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 6” slechts bomen aangeplant.

Gezien voorstaande is er geen archeologisch onderzoek benodigd. De archeologische dubbelbestemmingen zijn, conform het nu geldende plan, overgenomen.

#### **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. Er wordt aangesloten bij de bouwregels van de omliggende bebouwing. Door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing ontstaat een doorkijk langs de steeg naar de weilanden achter het plangebied. De nieuwe woningen zijn bereikbaar via de huidige steeg waardoor de historische structuur behouden blijft. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast waarbij de elzensingel wordt hersteld.

De boerderij op Gemeenteweg 308 betreft een rijksmonument. De agrarische bedrijfsfunctie wordt beëindigd en de boerderij wordt gerestaureerd en getransformeerd naar drie wooneenheden. Cultuurhistorische waardevolle elementen zullen dan ook worden behouden en zo mogelijk hersteld. Het ‘bezik’ huisje op de Gemeenteweg 310 betreft een gemeentelijk monument. Met de gewenste ontwikkeling vinden geen fysieke ingrepen plaats aan het ‘bezik’ huisje. Het ‘bezik’ huisje wordt slechts omgezet naar een reguliere woning.

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*

Het plangebied bevindt zich op circa 6,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “De Wieden”. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit het realiseren van vier extra woningen. Gezien de onderlinge afstand, zal dit niet leiden tot een depositie op Natura 2000 gebied. De stikstofemissie afkomstig van de verkeersbewegingen is dusdanig klein, dat gezien de afstand tot Natura 2000-gebied geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn.

##### *4.11.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 2,1 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*

Met de gewenste ontwikkeling worden de bijgebouwen van de Gemeenteweg 308 gesloopt en wordt een dubbele woning gerealiseerd. Om aan te tonen of de voorliggende ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde soorten met zich meebrengt, is door Ecofact een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

##### **Quickscan flora en fauna**

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat de daken niet zijn voorzien van een dakbeschot. In potentie zijn de aanwezige daken geen nest- of verblijfplaats van de huismus. Het habitat in de omgeving (tuinen en erven) is

wel geschikt voor de huismus door de aanwezigheid van (groenblijvende) struiken, straatgras, zandbaden en water. Een nader onderzoek naar huismus wordt niet noodzakelijk geacht.

De gierzwaluw maakt ook gebruik van menselijke bebouwing als nestplaats. Deze 90- dagenvogel broedt veelal onder dakpannen. Een aantal voorwaarden stelt de gierzwaluw aan zijn nestplaats (kolonie) zijn: een potentiële nestplaats is vrijwel nooit onder de 3 meter te vinden in verband met het aan- en afvliegen en doorgaans ook niet in de onmiddellijke omgeving van bomen. Gierzwaluwen hebben invliegopeningen nodig van ca 55 x 20 mm. Het is niet aannemelijk dat de gierzwaluw broedt in de aanwezige opstallen omdat de voorwaarden niet aanwezig zijn die een gierzwaluw aan zijn verblijfplaats stelt. Zoals eerder beschreven kent de gevel en het dak geen holten en kieren. Een nader onderzoek naar deze soort wordt niet noodzakelijk geacht.

Van de vogels uit categorie 5 (zie tabel 3) kunnen in de omgeving worden verwacht: vink (*Fringillidae*), pimpelmees (*Cyanistes caeruleus*), koolmees (*Parus major*), ekster (*Pica pica*) kokmeeuw (*Chroicocephalus ridibundus*), en spreeuw (*Sturnus vulgaris*). Wat betreft de spreeuw kan er buiten het broedseizoen worden geveld omdat dit soort een soort is dat makkelijk uitwijkt naar alternatieve verblijfplaatsen (doorgaans gebouwen). Hiernaast kunnen binnen het plangebied zangvogels aanwezig zijn die in tuinen en landelijk gebied broeden zoals de merel (*Turdus merula*), heggenmus (*Prunella modularis*) en winterkoning (*Troglodytes troglodytes*) en overige vogels die broeden in gebouwen onder bijvoorbeeld dakpannen, zoals de kauw (*Coloeus monedula*).

Op de planlocatie zijn bomen aanwezig. Deze bomen blijven met de geplande ontwikkeling in tact. In deze bomen zijn geen holten of kieren waargenomen. Spechten of holtebroeders zullen niet verstoord worden. Weliswaar dat de begroeiing nabij de planlocatie geschikt is als nestgelegenheid voor algemene soorten. Tevens kan vastgesteld worden dat in de bomen nabij de planlocatie geen jaarrond beschermde nesten zijn waargenomen. Geadviseerd wordt de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of voorafgaande aan de werkzaamheden een broedvogelonderzoek uit te voeren.

Het voorkomen van vogels zoals genoemd in de verdragen van Bonn en Bern kan niet worden uitgesloten. Deze soorten vallen zowel onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn als het beschermingsregime Habitatrichtlijn. Voor deze soorten geldt dat ze niet opzettelijk mogen worden verstoord, ongeacht hun staat van instandhouding. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen.

Er zijn sporen aangetroffen van uilen die duiden op het gebruik van de opstallen als verblijfplaatsen dan wel nestplaats en het omliggende terrein als foerageergebied (o.a. braakballen, prooi-resten, geplukte vogels, zitplaatsen met uitwerpselen/krijtsporen).

Voor de sloop van de bijgebouwen wordt in het kader van de Wet natuurbescherming een ontheffing aangevraagd, dan wel aangetoond dat geen ontheffing benodigd is ten aanzien van beschermde kerkuilen.

#### 4.11.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht.

Het aanvragen van de ontheffing is ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet afgerond. In voorliggend bestemmingsplan is een vergunningsplicht opgenomen waarmee verzekerd is dat een ontheffing is verkregen of is aangetoond dat een ontheffing niet benodigd is ten aanzien van beschermde kerkuilen.

## 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 parkeerencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer.

In de gewenste situatie zijn in totaal 6 woningen in het plangebied aanwezig waarvan één dubbele woning, één vrijstaande woning en in de bestaande boerderij 3 woningen ('rijwoningen'). De woningen in de bestaande boerderij worden op basis van de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst aangemerkt als 'koop, tussen/hoek'. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie: 'koop, 2-onder-1-kap' (2), 'koop, vrijstaand (1) en 'koop, tussen/hoek' (3);
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Staphorst);
- Stedelijke zone: bebouwde kom/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. De hierin aangegeven parkeercijfers bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. In voorliggend geval is uit gegaan van het gemiddelde.

| Parkeerbehoefte           |        |                                             |                  |
|---------------------------|--------|---------------------------------------------|------------------|
| Functie                   | Aantal | Gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning | Berekening       |
| Koop, 2-onder-1-kap       | 2      | 2,3                                         | 4,6              |
| Koop, tussen/hoek         | 3      | 2,2                                         | 6,6              |
| Koop, vrijstaand          | 1      | 2,4                                         | 2,4              |
| <b>Totaal (afgerond):</b> |        |                                             | <b>13,6 (14)</b> |

Op basis van het bovenstaande dienen in totaal 14 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied worden 14 parkeerplaatsen aangelegd zoals tevens zichtbaar in een voorstel voor de situering van de parkeerplaatsen in afbeelding 2.6 en bijlage 1 (erfinrichtingstekening). Gesteld wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

### 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.

In de nieuwe situatie is sprake van één vrijstaande woning, drie 'rijwoningen' en een twee-onder-één-kapwoning. In voorliggend geval wordt de verkeersgeneratie uitgebreid met een dubbele woning en twee 'rijwoningen' in de bestaande boerderij. In onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie (uitgegaan van de gemiddelde verkeersgeneratie) voor de nieuwe situatie berekend:

| Verkeersgeneratie nieuwe situatie |        |                              |            |
|-----------------------------------|--------|------------------------------|------------|
| Functie                           | Aantal | Verkeersgeneratie per woning | Berekening |
| Koop, 2-onder-1-kap               | 2      | 7,8                          | 15,6       |
| Koop, tussen/hoek                 | 3      | 7,4                          | 22,2       |
| Koop, huis, vrijstaand            | 1      | 8,2                          | 8,2        |
| <b>Totaal (afgerond):</b>         |        |                              | <b>46</b>  |

In de nieuwe situatie is sprake van 46 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Echter wordt opgemerkt dat in de huidige planologische situatie sprake is van een agrarisch bedrijf en twee bedrijfswoning. In de gewenste situatie is met name sprake van personenauto's in plaats van agrarische voertuigen en vrachtwagens ten behoeve van het agrarische bedrijf.

De personenauto's zullen in de gewenste situatie het plangebied verlaten via de steeg. De steeg wordt verlengd middels halfverharding tot aan de dubbele woning. Via de steeg zal het verkeer zich in oostelijke of westelijke richting verplaatsen op de Gemeenteweg. De steeg en de Gemeenteweg zijn in voldoende mate ingericht om het aantal verkeersbewegingen eenvoudig af te kunnen winkelen.

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

#### 4.12.4 In- en uitritten

De bestaande in- en uitrit via de steeg blijven in gebruik. De steeg wordt verlengd middels halfverharding tot aan de dubbele woning. De Gemeenteweg kan het verkeer vanuit deze inrit eenvoudig opvangen.

#### 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 worden getoetst aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf externe veiligheid, zoals beschreven in paragraaf 4.8.

### 4.14 Verlichting

Met onderhavig initiatief worden vier nieuwe wooneenheden toegevoegd, waarvan twee in de bestaande rijksmonumentale boerderij en twee in de nieuwe dubbele woning. Er is geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Bovendien is het plangebied gelegen in de Streek, een gebied 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 binnen geurcontouren van intensieve veehouderijen.

#### **4.16 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)**

In het kader van dit bestemmingsplan kan een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn. De noodzaak van deze ontheffing moet blijken uit het nader onderzoek naar de kerkuil. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke opgenomen waarin de uitvoering van het nader onderzoek naar de kerkuil en eventuele vervolgstappen juridisch vastgelegd is.

## 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 via het daarvoor bestemde formulier. Daarnaast is het plan een samenwerking van twee burens (Gemeenteweg 308 en 310). De burens pakken dit plan gezamenlijk op, inclusief de uit te voeren landschapsmaatregelen.

Belanghebbenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien tijdens de inzage termijn van 6 weken.

### 5.3      Burgerparticipatie

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

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

### 5.4      Inspiraak 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 hoeft in het kader van vooroverleg niet naar de provincie Overijssel te worden opgestuurd omdat de ontwikkeling valt onder een wijziging omgevingsplan die wordt genoemd op de uitzonderingslijst namelijk een ontwikkeling tot en met elf woning met bijbehorende voorzieningen zoals

wegen en groen, en in lijn met de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel 2021-2025 in kernen met een inwoneraantal van meer dan 1000 inwoners.

#### 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 3 is de uitgangspuntennotitie van de watertoets opgenomen.

### 5.4.2 Zienswijzen

Het plan heeft vanaf 22 november 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp 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 Gemeenteweg in beide richtingen goed bereikbaar en goed ontsloten. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Het bouwverkeer kan op een veilige wijze aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten. Wat betreft het huisvuil geldt dat deze aan de Gemeenteweg wordt opgehaald (niet aan de steeg).

## 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;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

### 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 11)  
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 12)  
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 13)  
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 14)  
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 15)  
In de algemene procedureregels is de procedure met betrekking tot nadere eisen beschreven.
- Overige regels (Artikel 16)  
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)**

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

Gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd.

### **“Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap” (Artikel 4)**

De voor ‘Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het behoud, bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, agrarische cultuurgrond, een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij en dagrecreatief medegebruik.

Er mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

### **“Wonen - 1” (Artikel 5)**

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt in de bouwregels voor ‘hoofdgebouwen’, ‘aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen’, ‘openbare nutsvoorzieningen’ en ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’.

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd met een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30 graden. Het aantal woningen niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' aangegeven aantal. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 meter en maximaal 10 meter bedragen, dan wel niet meer dan de bouw- en goothoogte van het bestaande gebouw. Op het perceel is aanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen. Binnen de bouwvlakken zijn karakteristieke panden en woningen gefixeerd door middel van aanduidingen en een bijbehorende regeling (de uitwendige hoofdvorm van de karakteristieke gebouwen dient te worden behouden). In dit geval hebben de bouwvlakken van de bestaande boerderij en ‘bezik’ huisje de aanduiding ‘karakteristiek’ omdat de boerderij een rijksmonument betreft en het ‘bezik’ huisje een gemeentelijk monument. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen – uitgesloten' zijn geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)' de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maximaal 300 m<sup>2</sup> mag bedragen. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een dakhelling van ten minste 20 graden. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer dan 4 meter en 6,6 meter bedragen, dan wel de bestaande maatvoering. Daarbij mag de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen en het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. De maximale oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak is afhankelijk van de inhoud van het hoofdgebouw.

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt dat de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen.

Ten slotte geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 meter mag bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen.

#### **“Waarde – Archeologie 3” (Artikel 6)**

In dit geval is de geldende dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. De voor ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### **“Waarde – Archeologie 6” (Artikel 7)**

In dit geval is de geldende dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 6’ conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. De voor ‘Waarde - Archeologie 6’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1,5 hectare wordt uitgebreid;
- d. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 hectare ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### **“Waarde - Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 8)**

Op 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 – Boom” (Artikel 9)**

De voor ‘Waarde - Boom’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van monumentale bomen. In de bouwregels is bepaald dat het verboden is te bouwen in deze bestemming.

#### **“Waarde - Steeg” (Artikel 10)**

Aan de noordoostelijke rand van het plangebied is, 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 algemene gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en de waterbergingsmaatregelen uit het erfinrichtingsplan zijn vastgelegd. Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels van bestemming ‘Wonen - 1’ (Artikel 3) een vergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar de kerkuil en het uitvoeren van eventuele noodzakelijke vervolgstappen voor het slopen van bestaande gebouwen aan de Gemeenteweg 308 en een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de bestaande bijgebouwen.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

### **Bijlage 1      Erfinrichtingstekening**

**Bijlage 2      Bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Watertoets**

**Bijlage 4      Quicksan Flora & Fauna**