

**Wijzigingsplan De Streek, Oude
Rijksweg 691**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Vestus
Rapportnummer:	RB 20.121
Datum vrijgave:	Mei 2020
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Plangebied.....	6
1.3 Vigerende planologische situatie.....	7
1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan	7
2 HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis	9
3 HOOFDSTUK 3 RANDVOORWAARDEN VANUIT GEMEENTE	10
4 HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT	11
4.1 Algemeen.....	11
4.2 Bestaande kwaliteit.....	11
4.3 Beoogde kwaliteitsverbetering.....	12
5 HOOFDSTUK 5 TOETS INITIATIEF AAN BELEIDSKADER	15
5.1 Gemeentelijk beleid	15
5.1.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan	15
5.1.2 Nota Belvédère: Staphorst een eigen wereld	16
5.1.3 Structuurvisie Staphorst voor elkaar	17
5.1.4 Externe veiligheidsvisie gemeente Staphorst	18
6 HOOFDSTUK 6 TOETS AAN OMGEVINGSASPECTEN	20
6.1 Archeologie.....	20
6.2 Cultuurhistorie.....	21
6.3 Bedrijven en milieuzonering	22
6.4 Bodem	24
6.5 Brandveiligheid	26
6.6 Duurzaamheid	26
6.7 Externe veiligheid	26
6.7.2 Conclusie	27
6.8 Water(toets)	27
6.8.1 Vigerend beleid	27
6.8.2 Waterparagraaf	28
6.9 Ecologie	29
6.9.1 Gebiedsbescherming	29
6.9.2 Soortenbescherming	31
6.9.3 Stikstofdepositie	31
6.10 Geur.....	32
6.11 Geluid	32
6.12 In en uitritten en parkeren	34
6.13 Verlichting.....	35
6.14 Gezondheid	35
6.15 Relatie met andere toestemmingsvereisten	35
7 HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT	36
7.1 Sociale veiligheid.....	36
7.2 Zorg	36

7.3	Maatschappelijke functies	36
7.4	Sociale woningbouw	36
7.5	Overig	36
8	HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID	37
8.1	Economische uitvoerbaarheid	37
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.3	Burgerparticipatie	37
8.4	Inspraak en overleg	37
8.5	Recht van overpad	37
8.6	Kabels en leidingen	37
8.7	Bereikbaarheid	38
8.8	Tijdelijke opslag grond	38
9	HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN PLANREGELS	39
9.1	Algemeen	39
9.2	Opbouw regels	39
9.3	Voorwaardelijke verplichtingen	42
10	HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID	43
11	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	44
	Bijlage 1 van de toelichting – Asbestonderzoek	44
	Bijlage 2 van de toelichting – verkennend bodemonderzoek	45
	Bijlage 3 van de toelichting – ecologische quickscan	46
	Bijlage 4 van de toelichting – watertoets	47
	Bijlage 5 van de toelichting – advies Oversticht	48
	Bijlage 6 van de toelichting – Akoestisch onderzoek	49

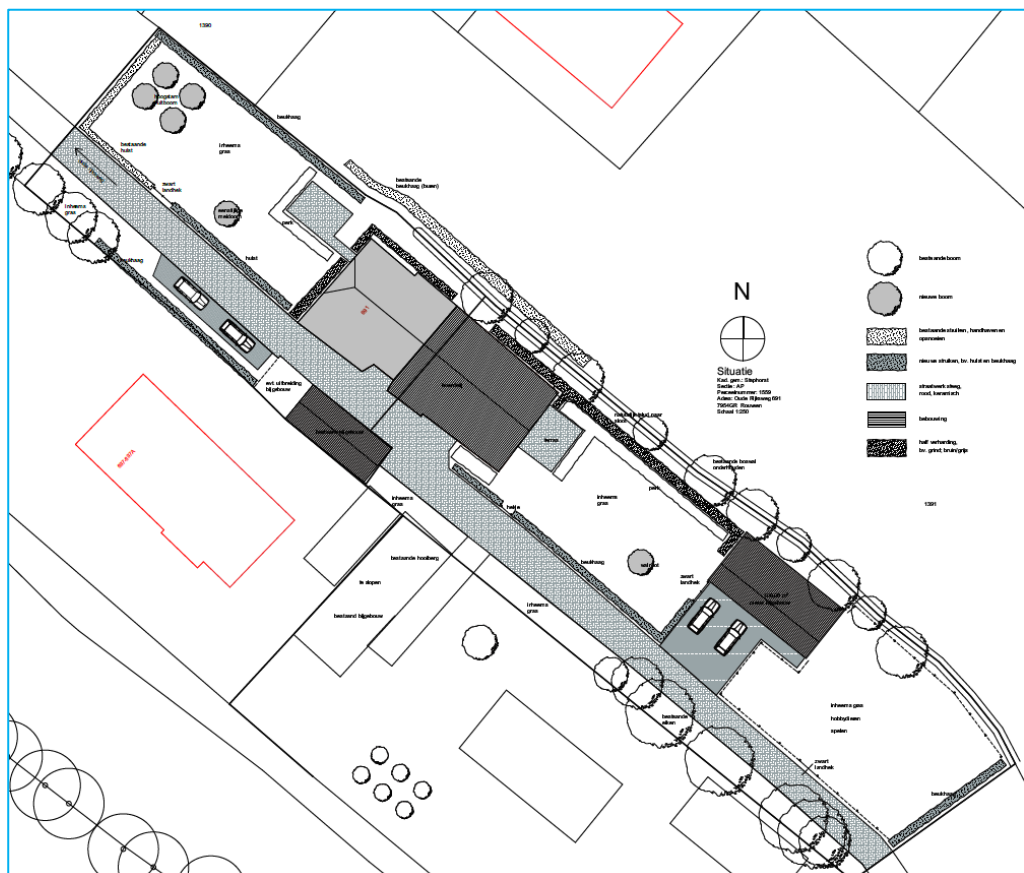
1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

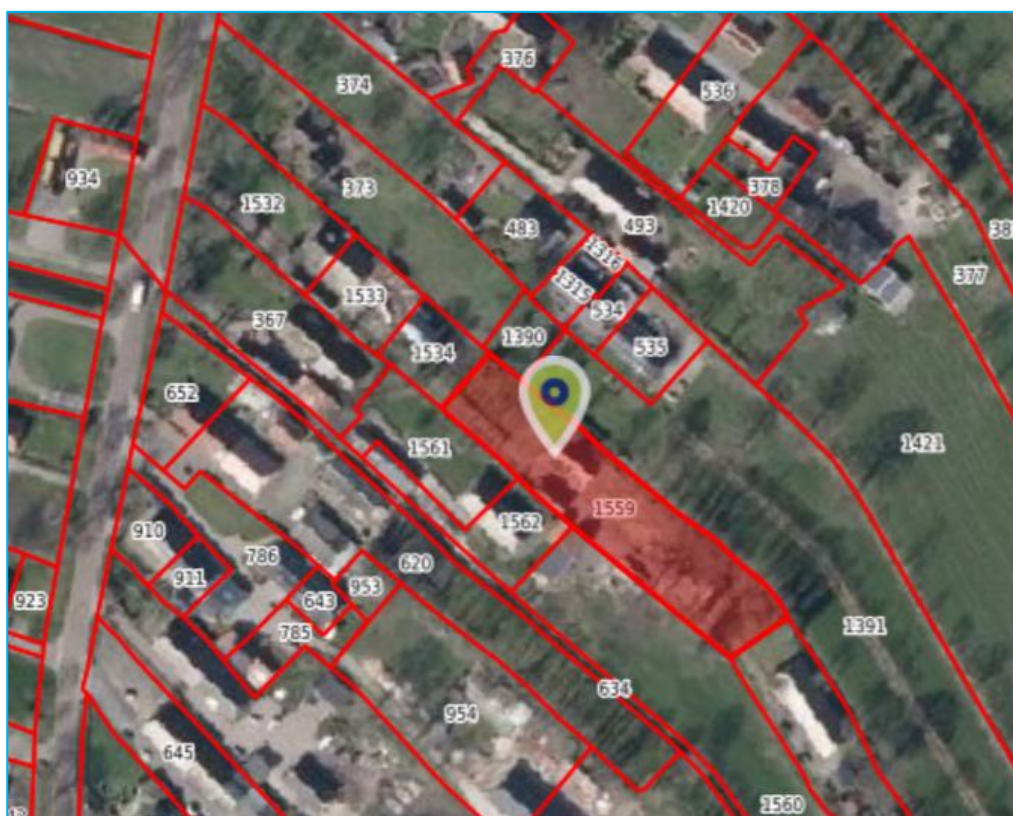
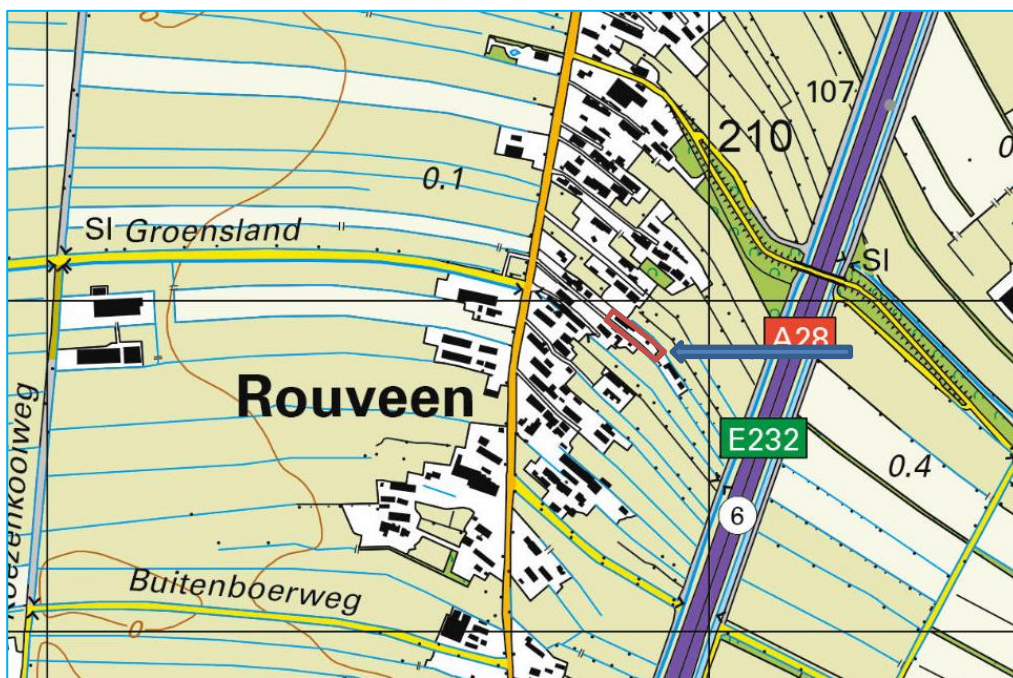
Op het perceel Oude Rijksweg 691 te Rouveen staat een boerderij. Het betreft een boerderij waarvan de agrarische functie is beëindigd. De boerderij verkeert in een slechte staat en is al deels ingestort. Het voornemen bestaat om het voorhuis van de gesplitste boerderij te restaureren en te wijzigen. Een deel van het achterhuis is al enkele jaren geleden ingestort. Het plan is ter plaatse een nieuw deel te bouwen, waarna de boerderij gesplitst wordt in 2 wooneenheden. Tevens worden de bij de boerderij behorende bijgebouwen gedeeltelijk gesloopt (of zijn al gesloopt) en wordt een nieuw bijgebouw toegevoegd.

Hierna volgen een tweetal foto's van de bestaande boerderij gevolgd een weergave van de beoogde inrichting na uitvoering van de werkzaamheden.





Het plangebied ligt aan de Oude Rijksweg 691 in Rouveen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AP, nummer 1559 en heeft een oppervlakte van circa 3130 m². De ligging van het plangebied in Rouveen en ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven in onderstaande afbeelding.



1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “De Streek, Veegplank”, vastgesteld op 9 juli 2019. Het perceel heeft een enkelbestemming “Wonen - 1”. Tevens gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde - Beschermd dorpsgezicht” en gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Steeg’. Het bestaande pand heeft de bouwaanduiding “karakteristiek”.



1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan

In het bestemmingsplan De Streek, Veegplan is gereguleerd dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd en dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal' de hoofdgebouwen overeenkomstig de bestaande situatie vrijstaand, dan wel tot het bestaande aantal aaneen gebouwd dienen te worden. Ter plaatse is in de bestaande situatie sprake van één woning. Het plan is om de boerderij op te knappen en deze voor dubbele bewoning geschikt te maken.

In artikel 22.6.1 onder b is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die stelt dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in de zin dat meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:

- de inhoud van iedere woning niet minder dan 250 m³ bedraagt;
- geen nieuwe inritten worden gerealiseerd;
- voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt;
- 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;
- er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
- er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing;
- er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is;

- h. een verzoek om wijziging gepaard gaat met:
 - 1. een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;
 - 2. een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
- i. de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven;
- j. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- k. 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;

In paragraaf 5.1.1 zal nader worden ingegaan op de genoemde wijzigingsbevoegdheid met de bijbehorende criteria. Voor dit bouwvoornemen geldt dat medewerking mogelijk is via een wijziging van het bestemmingsplan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

2 Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Oude Rijksweg 691 bevindt zich in Rouveen, in de gemeente Staphorst. In de bestaande situatie is sprake van een bestaand woonerf waar de bebouwing op staat die toebehoort aan een in het verleden aanwezig agrarische bedrijfsvoering. De boerderij die er staat is gebouwd medio 1850. Naast de boerderij staat nog een bergschuur. Het perceel kent een oppervlakte van circa 3130 m². De oppervlakte van de aanwezige bebouwing bedraagt circa 210 m². Het perceel en de aanwezige bebouwing is aan verpaupering onderhevig (zie ook paragraaf 4.2).

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Rouveen ligt in een gebied waar in het begin van de middeleeuwen nog een metersdiep pakket hoogveen lag. De ontginning hiervan, die een aantal eeuwen heeft geduurd, bepaalt vandaag de dag het landschap. Het veen werd in een aantal slagen, die weer waren opgedeeld in ontginningshoeven met een vaste perceelsbreedte van ongeveer 125 meter, ontgonnen. Dit bepaalt nog steeds het verkavelingspatroon ter hoogte van Rouveen, hier staan de percelen schuin op de Oude Rijksweg. Doordat steeds nieuwe stukken veen werden ontgonnen verplaatsten de boerderijen mee. Het verplaatsen van deze boerderijen stopte eind 16e eeuw. Eind 16e eeuw heeft het bebouwingslint zijn huidige vorm gekregen.

Dit bebouwingslint wordt “De Streek” genoemd en omvat de kernen Staphorst en Rouveen. De Streek ligt in een gebogen lijn die ter hoogte van Staphorst haaks op de ontginningspercelen ligt. Ter hoogte van Rouveen staat de verkavelingsrichting in een scherpe hoek op de straat. Ook de boerderijen volgen deze verkavelingsrichting.

De karakteristieke boerderijen in De Streek zijn niet alleen naast elkaar op smalle kavels gesitueerd, maar ook achter elkaar. De bewoners hadden een sterke gemeenschapszin, waardoor kavels werden gesplitst en boerderijen steeds dichter naast elkaar kwamen te staan. Als hier geen ruimte meer was, werden de boerderijen ook achter elkaar gebouwd, meestal door de kinderen uit het voorgaande huis. De laatste jaren zijn steeds meer boeren vertrokken om elders een nieuw agrarisch bedrijf op te richten, met als gevolg veel leegstand aan De Streek. Als oplossing voor het tegengaan van leegstand en verval zijn meerdere boerderijen al opgesplitst in verschillende wooneenheden.

3

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden vanuit gemeente

Vanuit de gemeente zijn vanuit de beoordeling van het verzoek tot vooroverleg enkele randvoorwaarden meegegeven over de te volgen vervolgprocedure. Deze randvoorwaarden zijn als volgt te formuleren:

- Het reeds voorgelegde inrichtingsplan dient juridisch gezien verankerd te worden in de planologische procedure;

Ten aanzien van dit aspect geldt dat door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels het inrichtingsplan is gekoppeld aan het wijzigingsplan en dat zodoende de uitvoering ervan geborgd is.

- De bouw van een nieuw bijgebouw bij de achterste woning zal niet eerder plaatsvinden dan dat de bijgebouwen bij de woning Oude Rijksweg 691b (kadastraal bekend gemeente Staphorst, sectie AP nummer 1559) zijn gesloopt. In het op te stellen wijzigingsplan dient dit als voorwaardelijke verplichting te worden meegenomen;

Ten aanzien van dit aspect kan worden gesteld dat de eigenaar van de bijgebouwen bij de woning Oude Rijksweg 691b een aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van de te moeten slopen bijgebouwen heeft ingediend. Deze sloopvergunning is inmiddels verleend. De te slopen bijgebouwen zijn nog niet daadwerkelijk gesloopt, maar wel is er overeenstemming tussen partijen dat de bijgebouwen voor Oude Rijksweg 691b gesloopt gaan worden ten behoeve van de bouw van het nieuwe bijgebouw voor de achterste woning van het plan Oude Rijksweg 691. In de regels is door middel van een voorwaardelijke verplichting ook een bepaling opgenomen die deze randvoorwaarde reguleert.

- In algemene zin dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling op het perceel planologisch gezien kan, zowel beleidsmatig als ook vanuit het onderzoek naar de verschillende milieu-aspecten.

Vanuit de hoofdstukken 5 en 6 in dit wijzigingsplan is voldoende inzichtelijk gemaakt en onderzocht dat aan deze randvoorwaarde is voldaan.

Tevens geldt nog in algemene zin dat bij dergelijke bouwprojecten wordt beoogd om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen. In hoofdstuk 4 is nader ingegaan op de beoogde kwaliteitsverbetering van het project.

4 Hoofdstuk 4 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voorgestelde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke vraag daarin is hoe het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' valt te omschrijven. Immers zonder te weten wat de bestaande ruimtelijke kwaliteit is ter plaatse kan ook niet worden bepaald of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de Omgevingsverordening Overijssel staat de volgende uitleg genoemd.

Ruimtelijke kwaliteit : het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden benut en waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd;

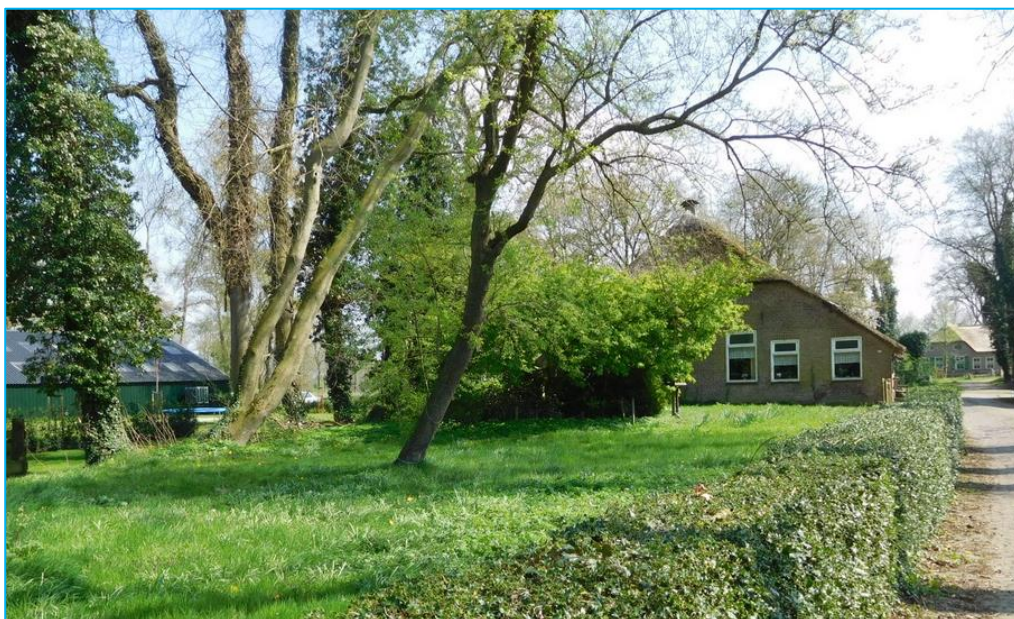
kwaliteitsontwikkeling: is het proces waarbij elk project/elke ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Als een ruimtelijk plan leidt tot het resultaat dat deze bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd dan kan worden gesteld dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2 Bestaande kwaliteit

In de bestaande situatie is sprake van een bestaand woonerf waar de bebouwing op staat die toebehoort aan een in het verleden aanwezig agrarische bedrijfsvoering. De boerderij die er staat is gebouwd medio 1850. Naast de boerderij staat nog een bergschuur. Het perceel kent een oppervlakte van circa 3130 m². De oppervlakte van de aanwezige bebouwing bedraagt circa 210 m². Onderstaande foto's geven een indruk van het bestaande terrein.





De bestaande bebouwing is sterk verouderd en aan verpaupering onderhevig. Daarmee heeft deze bebouwing een landschapontsierend effect. Ook de rondom aanwezige tuin wordt minimaal onderhouden.

4.3

Beoogde kwaliteitsverbetering

Het voornemen bestaat om het voorhuis van de gesplitste boerderij te restaureren en te wijzigen. Een deel van het achterhuis is al enkele jaren geleden ingestort en is als landschaps-ontsierend aan te merken. Het plan is ter plaatse een nieuw deel te bouwen, waarna de boerderij gesplitst wordt in 2 wooneenheden met de daarbij behorende bergingen/garages voor beide woningen.

Er wordt een woonboerderij gebouwd welke past bij de monumentale vormgeving en het karakter van de Streek/Oude Rijksweg. Het voorhuis van de boerderij zal worden hersteld, het achterhuis in bijpassende stijl weer worden opgebouwd.

De desbetreffende boerderij is een gemeentelijk monument, het beleid in gemeente Staphorst is zo dat het voorhuis beschermd is tot en met de baander. Op alles daarachter is het reguliere welstandsregime van toepassing.

Het voorhuis zal worden gerestaureerd, monumentale onderdelen worden behouden en/of verbeterd. Daarbij wordt opgemerkt dat het pand zich in een zeer slechte staat bevindt. Er zullen veel maatregelen getroffen moeten worden om weer tot een bewoonbare situatie te komen. Vanwege de hoeveelheid van de werkzaamheden wordt na akkoord van de splitsing een nader plan opgesteld en deze wordt ter goedkeuring aan de welstand en de monumentencommissie van het Oversticht voorgelegd. De wens was verder om de voorgevel iets aan te passen zodat er een evenwichtig beeld ontstaat.

Bij de splitsing van de woonboerderij is rekening gehouden met het reduceren van landschap ontsierende elementen. Daarnaast is met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren rekening gehouden. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 6.12. Het erfinrichtingsplan is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels als Bijlage 1. En het volledige erfinrichtingsplan is ook als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Hierna volgen nog een visuele weergave van het beoogde bouwplan, waarmee ook zichtbaar wordt dat de bebouwing een kwaliteitsimpuls verkrijgt waarbij de historie niet uit het oog wordt verloren.



Voorgesteld plan voorgevel.



Bestaande voorgevel

De adviesaanvraag voor het wijzigen van de boerderij aan de Oude Rijksweg 691 in Rouveen is op 10 september 2019, vooruitlopend op de indiening van een definitief bouwplan, door de monumentencommissie op hoofdlijnen behandeld.

Hierbij heeft de monumentencommissie geconcludeerd in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. De definitieve aanvraag wordt in een later stadium beoordeeld.

5 Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst is of het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

Aangezien hier sprake is van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan' waar de Minister en GS van de provincie Overijssel mee hebben ingestemd is verder niet ingegaan op deze overheidslagen en wordt verwezen naar het gestelde Rijks- en provinciaal beleid in het moederplan.

5.1 Gemeentelijk beleid

5.1.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan' is in artikel 22.6.1 onder b het volgende gesteld, dat meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw kunnen worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits;

1. de inhoud van iedere woning niet minder dan 250 m³ bedraagt;

Van de boerderij staat nu nog circa 1000 m³, de rest is reeds ingestort. De totale boerderij was circa 1650 m³ (ex het aangebouwde bijgebouw). Het ingestorte achterhuis zal worden herbouwd, de 250 m³ ondergrens kan ruimschoots worden behaald.

2. geen nieuwe inritten worden gerealiseerd

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit.

3. voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt;

De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 200 m², er is 1 bijgebouw aanwezig van 58 m², er kan nog 142m² worden bijgebouwd. Het aantal m² wordt verdeeld over de beide bewoners, elk 100 m².

Wel is voor de bouw van het bijgebouw voor de achterste woning in het te splitsen hoofdgebouw Oude Rijksweg 691 geregeld door middel van een voorwaardelijke verplichting dat eerst bijgebouwen op het perceel Oude Rijksweg 691b dienen te zijn gesloopt.

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;

In paragraaf 6.11 is ingegaan op het onderdeel geluid. Het plan is verenigbaar met het aspect geluid indien een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

5. er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij.

In paragraaf 6.10 zijn de geurcontouren van omringende bedrijven geprojecteerd, het bouwplan bevindt zich buiten de geurcontouren.

6. er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing.
Landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd danwel gerestaureerd.
7. er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is;
Vanuit hoofdstuk 6 en door middel van een uitgevoerd akoestisch onderzoek is inzichtelijk geworden dat er ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Wel is een ontheffing hogere grenswaarde benodigd.
8. een verzoek om wijziging gepaard gaat met:
- een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;
 - een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
- Het verzoek is voorzien van een erfinrichtingsplan. Deze is inmiddels goedgekeurd door de gemeente.*
9. de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven.
Het voorhuis van de boerderij zal worden hersteld, het achterhuis zal in bijpassende stijl weer worden opgebouwd. De adviesaanvraag voor het wijzigen van de boerderij aan de Oude Rijksweg 691 in Rouveen is op 10 september 2019, vooruitlopend op de indiening van een definitief bouwplan, door de monumentencommissie op hoofdlijnen behandeld.
- Hierbij heeft de monumentencommissie geconcludeerd in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. De definitieve aanvraag wordt in een later stadium beoordeeld.*
10. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
Vanuit hoofdstuk 6 is in voldoende mate gemotiveerd dat er geen belemmeringen zijn voor bedrijven in de omgeving.
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.
Door middel van een voorwaardelijke verplichting is de borging van het erfinrichtingsplan gegarandeerd.

5.1.2

Nota Belvédère: Staphorst een eigen wereld

De gemeente Staphorst heeft in 2004 in samenwerking met de provincie Overijssel en Het Oversticht het rapport 'Staphorst een eigen wereld' opgesteld.

In het rapport is nadere aandacht besteed aan de wijze waarop meer afgewogen keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van De Streek kunnen worden gemaakt. Er is voor het lint als geheel aangegeven hoe De Streek zich als zodanig kan ontwikkelen met behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Tevens wordt een

leidraad geboden voor het omgaan met functieveranderingen van boerderijen en uitbreiding van woningbouw in het lint. Het rapport is als onderlegger gebruikt voor het gemeentelijk beleid, zoals boerderijsplitsing, omgaan met open plekken, behoud van de elzensingels, behoud van de stegen, functiewijzigingen, monumenten et cetera.

De uitgangspunten van het rapport 'Staphorst een eigen wereld' en de nadere beleidsuitwerkingen, zoals ook hierna verwoord, zijn daar waar mogelijk vertaald in de uitwerking van het bouwplan met bijbehorende erfinrichtingsplan.

5.1.3 *Structuurvisie Staphorst voor elkaar*

Op 24 januari 2018 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Staphorst voor elkaar vastgesteld. Met deze visie zet de gemeente de koers uit voor de leefomgeving. Dit doen ze voor de lange termijn met 2030 als tijdshorizon. De Omgevingsvisie Staphorst voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet. Staphorst loopt daarmee vooruit op de wet die naar verwachting in januari 2021 in werking treedt. Nu moeten initiatiefnemers nog voldoen aan veel wetten voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. In 2021 wordt het voor iedereen makkelijker om de omgeving te veranderen.

De Omgevingsvisie / Structuurvisie kent verschillende onderwerpen. Voor elk onderwerp geldt een visie of uitgangspunten.

Een geweldig woonmilieu

Staphorst biedt een fijne leefomgeving aan haar inwoners. Dit wordt ook gewaardeerd, zo blijkt uit de participatieronden. De gemeente blijft zorgen voor een zo gezond en zo veilig mogelijke leefomgeving. Graag voorziet de gemeente ook in de toekomstige woonwensen. De gemeente richt zich specifiek op de starters op de woningmarkt, omdat het voor hen extra moeilijk is een huis te vinden in de eigen gemeente.

De gemeente stimuleert de sanering van oude (agrarische) opstallen en het daarvoor in de plaats terugbouwen van woningen aansluitend bij de kernen. Belangrijker echter nog dan het zoeken naar nieuwe mogelijkheden is dat men de bestaande ontwikkelingen op gang brengen.

Demografische ontwikkelingen, aantal en doelgroep

In de periode van 2016-2020 neemt het aantal huishoudens naar verwachting met 350 toe. In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 320 toenemen.

In Rouveen is een vraag naar 185 woningen. Naar gelang van behoefte worden verschillende typologieën gebouwd. Daar worden de volgende doelgroepen onderscheiden:

- Voldoende ruim woningaanbod, om vertrek te voorkomen. Tevens dient er woningaanbod voor terugkeerders te zijn.
- De demografische ontwikkelingen leiden met name tot een grote vraag naar woningen voor starters. Betaalbaarheid van woningen voor starters en kleine huishoudens heeft aandacht.
- Specifiek in de kern Staphorst onderzoeken we de mogelijkheden voor zelfbouwlocaties en particulier opdrachtgeverschap. Het toevoegen van nieuwbouw

rij- en hoekwoningen is markttechnisch mogelijk, maar we houden wel rekening met de (al grote) bestaande voorraad in dit segment.

- Anticiperen op de vergrijzing door te zorgen voor levensloopbestendige woningen (zoals nultredenwoningen) en verdichten we met name in de nabijheid van voorzieningen. Het creëren van meer draagvlak voor de voorzieningen en houden we het niveau op peil. Het langer zelfstandig wonen van verschillende doelgroepen wordt gestimuleerd.
- Daarnaast is er vraag naar woningen in het duurdere segment. Daarbij gaat het met name om grote kavels in een groen woonmilieu.

Ontwikkellocaties

De gemeente hanteert een soort 'drietrapsraket' om de ontwikkeling van nieuwbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk en aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied plaats te laten vinden. Pas zodra deze locaties benut zijn, of zodra ze blijken ongeschikt te zijn voor woningbouwdoeleinden, zal er naar reservelocaties gekeken worden. Staphorst blijft de hoofdkern, maar de overige kernen worden niet uit het oog verloren. Dat wil zeggen dat de grootste woningbouwopgaven in Staphorst worden geconcentreerd. Maar ook de andere kernen behouden hun eigen woonservicegebied.

Onder voorwaarden kan in de Streek nog enige inbreiding plaatsvinden. De ruimte in De Streek die vrijkomt door vertrekkende bedrijven wordt benut, zonder de saneringslocaties te dicht te bouwen. Het slagenlandschap moet namelijk zichtbaar en herkenbaar blijven vanaf de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg, maar ook vanaf de A28. De gemeente moedigt het ombouwen van boerderijen in De Streek en Rouveen tot (meerdere) woningen aan (woningsplitsing). De regelgeving dient op dit punt verder te versoepelen door geen eisen te stellen wanneer binnen het bestaande casco woningen worden gerealiseerd. Door de boerderijen ook horizontaal te mogen splitsen zijn ook kleinere appartementen in boerderijen mogelijk, mits uiteraard voldoende aandacht wordt geschonken aan aspecten als (brand) veiligheid e.d.. De enige voorwaarden is dat er geparkeerd moet worden op eigen erf en dat monumentale boerderijen aan de buitenzijde niet aangetast mogen worden. Dit kan ook bijzonder interessant zijn voor starters, vanwege de betaalbaarheid en de binding met de dorpen binnen de gemeente Staphorst.

Relatie met het project

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het splitsen van een voormalige boerderij tot twee wooneenheden. De erfinrichting is zodanig dat sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in relatie tot het slagenlandschap. Ook de terug te bouwen woning betekent een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Deze extra woning past binnen het gevraagde woningaanbod (185) voor Rouveen.

5.1.4

Externe veiligheidsvisie gemeente Staphorst

De gemeente heeft het eigen externe veiligheidsbeleid uitgewerkt in de Externe Veiligheidsvisie gemeente Staphorst. Aanleiding hiervoor is dat op landelijk niveau is afgesproken dat elke gemeente zijn eigen externe veiligheidsbeleid dient te voeren. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De milieukwaliteitseisen zijn wettelijke normen die zijn gericht op bestuursorganen en moeten leiden tot een bepaalde veiligheidssituatie in een bepaald gebied. De wettelijke eisen zijn te onderscheiden in grenswaarden en richtwaarden. Uit het begrip milieukwaliteitseis

vloeit voort dat de eisen moeten worden vertaald in bronmaatregelen, effectgerichte maatregelen of een combinatie van beide. Om aan vorenstaande een adequate invulling te geven, dient de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente Staphorst als hulpmiddel. In het beleid is dan ook vastgelegd hoe in ruimtelijke plannen en bij het verlenen van vergunningen dient te worden omgegaan met externe veiligheid. In paragraaf 6.7 is nader ingegaan op het aspect externe veiligheid in verband met de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

6 Hoofdstuk 6 Toets aan omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

6.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



De verbeelding van het geldend bestemmingsplan geeft ter plaatse een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze 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 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

De beoogde nieuwbouw wordt gebouwd binnen de bestaande contouren van bebouwing, daarbij is het aannemelijk dat de gronden reeds verstoord zijn, zodat nader onderzoek naar archeologie niet nodig is. Wel blijft de archeologische dubbelbestemming intact.

6.2

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden zijn is beschreven in de Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 zegt het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van cultuurhistorische waarden in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Tevens is de aanduiding 'karakteristiek' op het bestaande gebouw geprojecteerd. In het bestemmingsplan staat daarover het volgende verwoord:

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 (Bijlage 1) en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005 en dat met name wordt gekenmerkt door:

- a. het verkavelingspatroon van de percelen, waaronder mede begrepen het water- en wegenpatroon en de groenstructuur in de vorm van singelbeplanting;*
- b. de stegen (erfontsluitingswegen) bestraat met klinkers;*
- c. de architectuur van gebouwen, zoals de forse Staphorsterboerderij (type Hallehuis) en nieuwere bebouwing die qua schaal, situering en bouwstijl past in het historische bebouwingsbeeld;*
- d. de plaatsing van gebouwen op de percelen achter elkaar, op wisselende afstanden en bijna altijd met de nok in het verlengde van aanliggende steeg;*
- e. de verspringingen in de rooilijn van de voorgevels van boerderijen die zijn gericht op de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg;*
- f. 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.*

In de directe nabijheid van het plangebied zijn meerdere karakteristieke gebouwen aanwezig. Het gebouw Oude Rijksweg 691 is zelf ook als karakteristiek aangemerkt.

Naar aanleiding van deze status (beschermd dorpsgezicht) en de aanwezigheid van enkele karakteristieke gebouwen in de nabijheid is een erfinrichtingsplan opgesteld waarmee in het ontwerp en terreinindeling rekening is gehouden met deze aanwezige karakteristieke bebouwing. Het herbouwen van de woonboerderij is in overeenstemming met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Tevens is de adviesaanvraag voor het wijzigen van de boerderij aan de Oude Rijksweg 691 in Rouveen op 10 september 2019, vooruitlopend op de indiening van een definitief bouwplan, door de monumentencommissie op hoofdlijnen behandeld.

Hierbij heeft de monumentencommissie geconcludeerd in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. De definitieve aanvraag wordt in een later stadium beoordeeld.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt

van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Hierna volgen in tabelvorm de normafstanden:

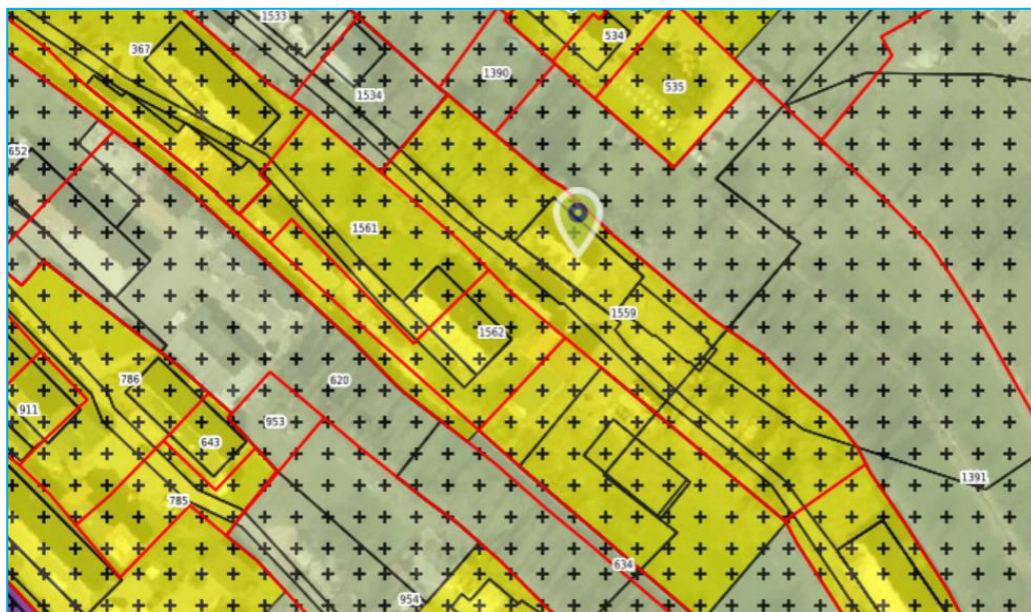
Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijk-gebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Om te bepalen of sprake is van een omgevingstype ‘rustige woonwijk’ of ‘gemengd gebied’ is onderstaand weergave gedaan van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Rondom het plangebied bevinden zich vooral woningen en incidenteel een agrarische bestemming. Er is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De afstand van de woning tot aan nabijgelegen agrarische bedrijven is groter dan de normafstand van 30 meter en voldoet daarmee. Er is geen milieuhinder te verwachten. Daarnaast is het zo dat er ook andere woonbestemmingen aanwezig zijn rondom de agrarische bestemmingen die nog dichterbij deze agrarische bedrijven liggen en daarmee eerder van belemmerende invloed zijn dan de dubbele woning Oude Rijksweg 691.

6.4

Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien bij de bouw van een (dubbele) woning sprake is van een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven is een verkennend bodemonderzoek verplicht.

Verkennd bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een nadere uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde en de bodemindex waarde ($>0,5$) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

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

Aanvullend asbestonderzoek

Door Sigma Bouw en Milieu is vervolgens nog onderzoek naar asbest uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een nadere uiteenzetting van het uitgevoerde onderzoek naar asbest.

Uit het onderzoek is gebleken dat op het maaiveld asbesthoudend materiaal is waargenomen. De grond t.p.v. de gegraven inspectiegaten G1 t/m G5 is niet aantoonbaar verontreinigd is met asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese “verdacht” aanvaard.

Aanbevelingen ten aanzien van asbest

- In de grond tot meest 0.5 m-mv zijn puin-, baksteenresten en houtresten waargenomen. Bij het bouwrijp maken van het terrein dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze bijmengingen. Op basis van het onderhavig bodemonderzoek is op het maaiveld plaatselijk asbesthoudend materiaal waargenomen. Bij ontgraving en verwerking van (puinhoudende) grond dient men altijd alert te zijn op de eventuele aanwezigheid van asbest(nesten) welke niet in dit onderzoek zijn ontdekt. Bij het aantreffen van asbest tijdens grondwerk dienen veiligheidsmaatregelen getroffen te worden.
- Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

6.5 Brandveiligheid

Het aspect brandveiligheid is geregeld in het Bouwbesluit. Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften in het Bouwbesluit: het voorkomen van slachtoffers (gewonden en doden) en het voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar een ander perceel. De te bouwen woningen zullen moeten voldoen aan de eisen ten aanzien van brandveiligheid zoals verwoord in het Bouwbesluit 2012.

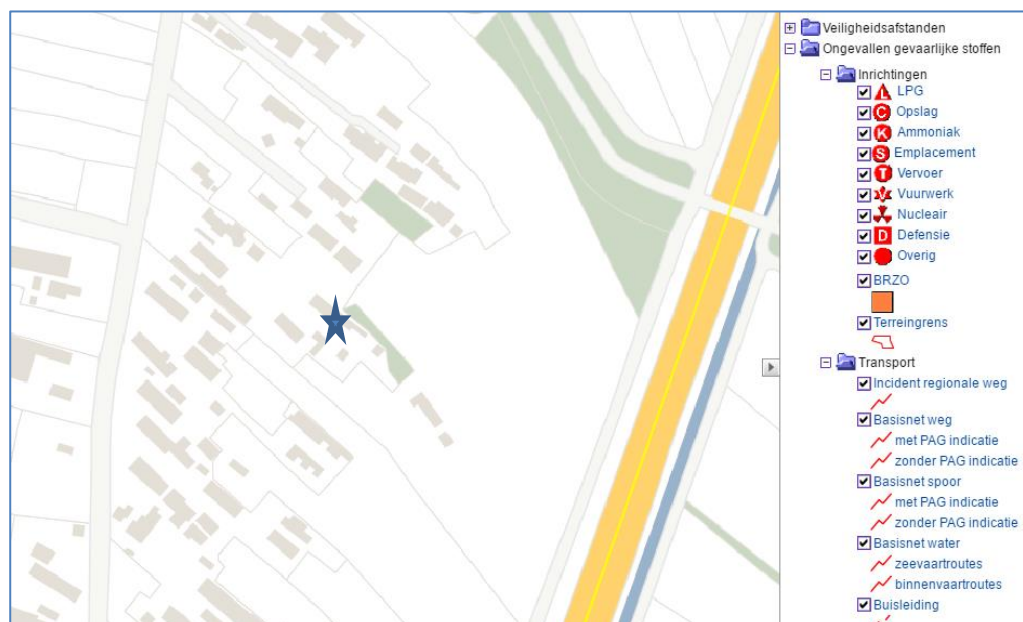
6.6 Duurzaamheid

Het geheel aan bebouwing zal worden geïsoleerd en installatietechnisch naar een hoger plan worden gebracht om zodoende de woning aanzienlijk energieneutraler te maken dan in de bestaande situatie het geval is.

6.7 Externe veiligheid

Het aspect externe/fysieke veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



6.7.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven, waardoor het plangebied niet een invloedsgebied van een Bevi-inrichting ligt.

6.7.1.2 *Buisleidingen*

Ter hoogte van het plangebied en omgeving zijn geen buisleidingen gelegen.

6.7.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Op een afstand van circa 330 meter in oostelijke richting bevindt zich de A28. Dit betreft een Rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De zogeheten risico-contour PR10-6 bevindt zich op de weg zelf. De weg heeft een zogeheten inventarisatieafstand van 105 meter. Het plangebied met een nieuw (beperkt) kwetsbaar object (nieuwe woning) ligt op een zodanig ruime afstand van de A28 dat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

6.7.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

6.7.2 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

6.8 **Water(toets)**

6.8.1 *Vigerend beleid*

6.8.1.1 *Europees beleid*

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

6.8.1.2 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op

waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.8.1.3 *Provinciaal beleid*

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

6.8.1.4 *Waterschap Drents Overijsselse Delta*

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

6.8.2 **Waterparagraaf**

6.8.2.1 *Algemeen*

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.8.2.2 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 procedure 'geen waterschapsbelang'. Het bijbehorende watertoetsdocument is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Oude Rijksweg 691 Rouveen (herbestemmen woonbestemming tbv 2 wooneenheden).

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

6.9 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden).

De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

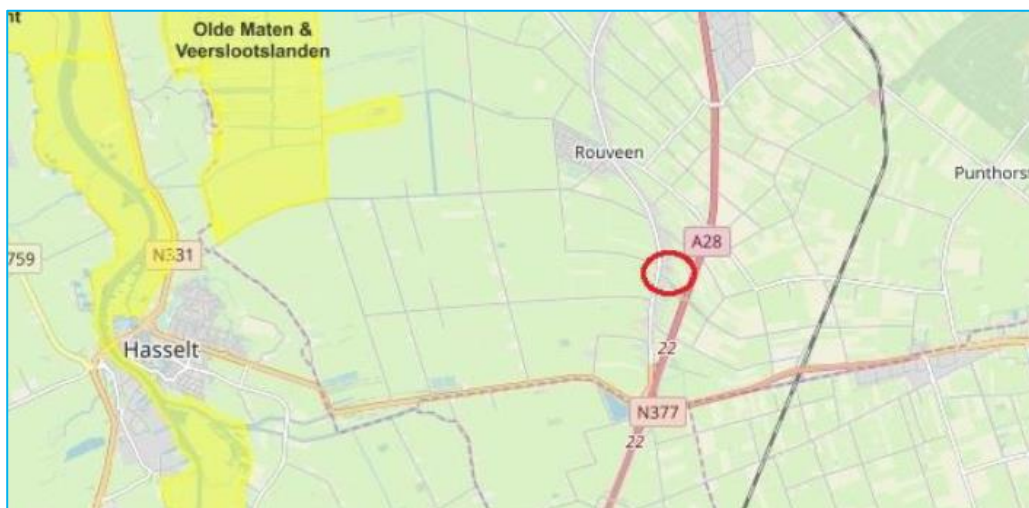
Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

6.9.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op minder dan 3 kilometer afstand van de onderzochte locatie.



NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, oftewel NNN (voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS), is een netwerk van natuurgebieden waarin de natuur (planten en dieren) voorrang heeft en derhalve wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur en het is derhalve van belang dit netwerk te bespreken in het kader van natuurbescherming. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.



De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het NNN.

De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN of Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt echter op minder dan 3 kilometer afstand van de onderzocht locatie. De dichtstbijzijnde grens van Natura 2000 gebied ligt op eveneens op minder dan 3 kilometer afstand van de onderzochte locatie. De voorgenomen werkzaamheden zijn echter van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN en N2000 zullen worden aangetast.

6.9.2 Soortenbescherming

Ten aanzien van het aspect van de soortenbescherming is door Alcedo Natuurprojecten een Ecologische Quicksan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport, bekend onder de projectcode 2019 – 050 en rapportcode: 2019 – 041 is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Op basis van deze Quicksan kan het volgende worden geconcludeerd.

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten aangetoond, het gaat hierbij echter niet om vaste verblijfplaatsen;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens vleermuisprotocol;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus en kerkuil.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Streef ernaar om bij de nieuwbouwplannen natuurinclusief te bouwen om zodoende ter plaatse de biodiversiteit te vergroten. Dit kan door middel van het integreren of plaatsen vleermuiskasten en huismussenkasten. Integreren kan door gebruik te maken van 'inbouwkasten'. Deze kasten kunnen vrijwel onzichtbaar worden geplaatst in de spouwmuur. Kasten ophangen is ook een optie, maar dat moet dan gebeuren na de nieuwbouw.
- Voor meer informatie over deze kasten en het plaatsen daarvan, zie www.vivarapro.nl

Uit navraag bij de initiatiefnemers is gebleken dat in het ontwerp van de boerderij rekening wordt gehouden met de aanbeveling. Er zullen enkele vleermuiskasten en huismussenkasten worden geïntegreerd in het gebouw.

6.9.3 Stikstofdepositie

Kleinschalige woningbouw in procedure zonder AERIUS

Op 5 november 2019 heeft het college besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden in de bebouwde kom voortaan geen AERIUS-berekening vereist is om medewerking te verlenen. Dit geldt zowel voor omgevingsvergunningen als RO-procedures. Voor alle overige ontwikkelingen blijft wel een AERIUS-berekening nodig om de stikstofdepositie in beeld te krijgen.

Toelichting

Allereerst het begrip bebouwde kom. In deze casus worden alle locaties bedoeld gelegen in bestemmingsplannen De Streek, Staphorst Dorp – Rouveen 2016 en Oud-IJhorst, IJhorst, en Punthorst. Uit de eerste berekeningen met de nieuwe AERIUS-calculator komt naar voren dat kleinere woningbouwplannen geen significant effect hebben op de stikstofdepositie in nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Op basis van die resultaten heeft het college besloten een proefberekening te laten maken. Deze zag op een fictief bouwplan van 10 woningen op de hoek Schipgravenweg / Scholenland in Rouveen. Deze locatie ligt op 1,9 km van Oldematen en Veerslootslanden. Dichtbij dit Natura-2000 gebied komt de bebouwde kom niet. De proefberekening toont dat zelfs in een zwaarder scenario, 5x het aantal vervoersbewegingen en dubbel brandstofverbruik

van het bouw materiaal, de stikstofdepositie op 0,00 mol/ha/jaar komt. Dit betreft de bouw fase, de gebruiksfase wordt bij woningbouw niet meegenomen in de berekening.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een dergelijke kleinschalige ontwikkeling in het bestemmingsplan De Streek en voldoet hiermee aan het ingenomen standpunt van het college. Een nadere Aeries-berekening is daarom niet nodig.

6.10 Geur

Op de hierna weergegeven kaart zijn de geurcontouren weergegeven van de agrarische bedrijven die zich in de buurt van het plangebied bevinden. De te bouwen woonboerderij is gelegen buiten de geurcontouren, zodat het aspect geurhinder niet aanwezig is.



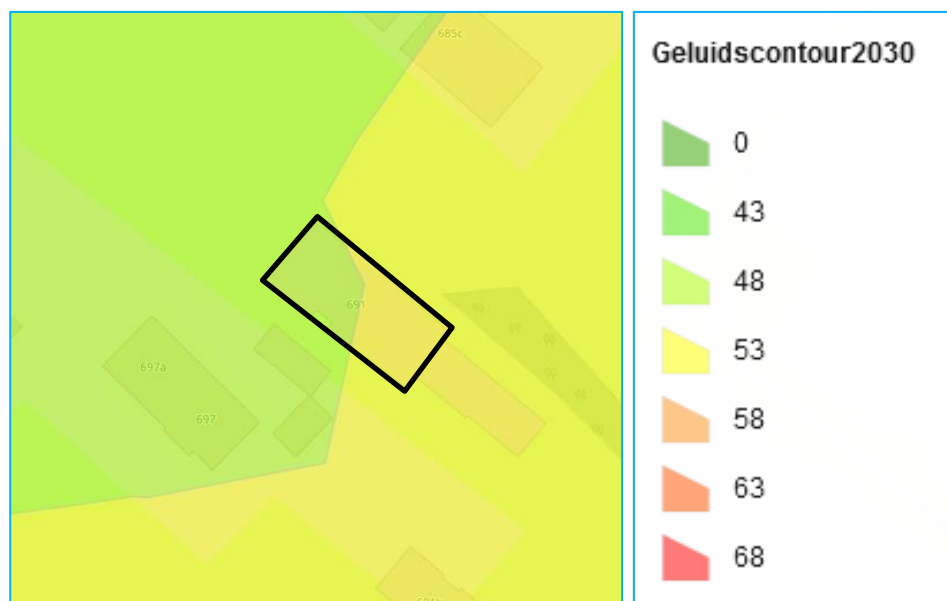
6.11 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt geprojecteerd in de zone langs een weg of spoorweg is de Wgh van toepassing. Op basis van artikel 77 Wgh moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden, zodat aangetoond kan worden dat wordt voldaan aan (in eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde. Kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde. Dit wordt de hogere waarde procedure genoemd.

Op onderstaande kaart is weergave gedaan van de gemeentelijke geluidkaart ter hoogte van het plangebied met indicatief de projectie van de woning erin verwerkt.



Er is sprake van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object in een gebied waar op basis van de gemeentelijke geluidkaart sprake kan zijn van een geluidsniveau van max 53 dB(a), zodat er een akoestisch onderzoek nodig is.

Verder is in artikel 17.6 van het bestemmingplan De Streek, Veegplan, genoemd dat bij de extra woning onderzoek zal gedaan moeten worden naar de geluidbelasting van wegverkeer. Er dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder is van toepassing op wegen met een geluidzone. In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie betreft dit de "Oude Rijksweg" en de "Rijksweg A28". Zodoende is door akoestisch bureau GeluidMeesters BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

In voorliggend rapport is door GeluidMeesters BV de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de "Oude Rijksweg" en de "Rijksweg A28" vastgesteld en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid "Geluidsbeleid in het kader van de Wet geluidhinder" d.d. februari 2011.

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat alleen de geluidbelasting van de Rijksweg A28 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde.

Overeenkomstig het geluidbeleid van de gemeente Staphorst is het treffen van maatregelen in de vorm van bron- en overdracht niet doelmatig. De gecumuleerde geluidbelasting vormt overeenkomstig het geluidbeleid geen belemmering.

Om de planvorming mogelijk te maken dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De vast te stellen hogere waarden zijn opgenomen in onderstaande tabel (oranje en cursief gedrukt).

Tp	Omschrijving	Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (incl. aftrek artikel 110g Wgh)	
		1,5 mtr.	4,5 mtr.
01	Noordoostgevel	53	53
02	Zuidoostgevel	53	53
03	Zuidwestgevel	50	52
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.		
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 58 dB L _{den} (buiten stedelijk). Er dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.		
tekst	de ontheffingswaarde van 58 dB L _{den} wordt overschreden. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen solas bieden kan woningbouw niet worden toegestaan mits een dove gevel wordt toegepast.		

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld dient middels een aanvullend geluidwering onderzoek aangetoond te worden dat aan de eis met betrekking tot het binnenniveau (33 dB) voldaan kan worden. Hierbij mag geen rekening worden gehouden met de aftrek art. 110g van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Er is geen sprake van industrielawaai waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

Railverkeer/luchtvaart

Het geluid van zowel railverkeer als luchtvaart spelen geen rol.

6.12

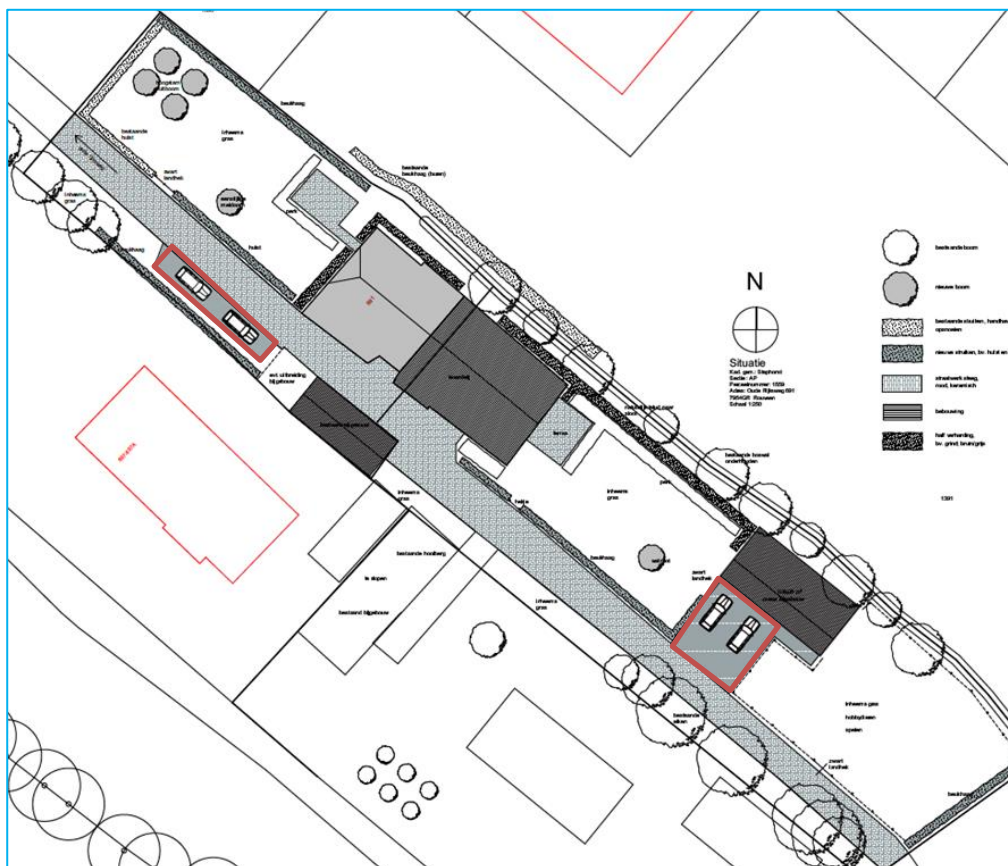
In en uitritten en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

De toerit en uitrit naar de te realiseren woningen vindt plaats via de bestaande aanwezige toerit naar de woning Oude Rijksweg 691. Deze zullen bij het nieuwe plan niet anders zijn.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, daar is voldoende ruimte voor. Bij iedere woning is voorzien in de realisatie van 2 parkeerplaatsen. Deze zijn op de hierna volgende tekening 'rood' weergegeven. Voor het parkeren geldt volgens de gemeentelijke parkeernota ook dat er bij de categorie '2 onder 1 kapwoningen' in de bebouwde kom minimaal 2 en maximaal 2,6 pp per woning aanwezig moet zijn. Er wordt voldaan aan

de minimale norm maar op het erf is voldoende ruimte aanwezig om 1 of 2 extra parkeerplaatsen aan te kunnen leggen indien nodig.



6.13 Verlichting

Om lichthinder te voorkomen zal met de inrichting van het erf zorgvuldig omgegaan worden met het toepassen van buitenverlichting. Er zal worden gekozen voor verlichting op tijdschakeling en via bewegingssensoren, zodat onnodig gebruik van verlichting zoveel mogelijk voorkomen zal gaan worden. Uiteraard wordt verlichting zo opgesteld dat deze naar de grond uitstraalt en zo min mogelijk naar boven toe.

6.14 Gezondheid

Voor het plangebied geldt dat er een provinciaal 'Vorbereidingsbesluit geitenhouderijen Overijssel' is gelegen over het gebied. Ter plaatse is er geen sprake van een agrarisch bedrijf waarbij geiten worden gehouden. Er wordt ook niet voorzien in het houden van geiten op bedrijfsmatige basis. Het voorbereidingsbesluit heeft geen directe doorwerking naar het bouwplan toe.

6.15 Relatie met andere toestemmingsvereisten

Dit onderdeel is niet van toepassing.

7 Hoofdstuk 7 Sociale component

7.1 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit dat er nu deels sprake is van een verpauperde situatie met het deels ingevallen gedeelte van de boerderij. Dit vergroot de kans op ongewenste situaties (zoals bijvoorbeeld inbraak of verdergaande vernieling omdat het pand vrij toegankelijk is. De herbouw van de boerderij draagt bij aan een verbetering van de sociale veiligheid.

7.2 Zorg

Het aspect 'zorg' is niet van toepassing. Er gaat regulier worden gewoond in de twee woningen binnen het nieuwe hoofdgebouw.

7.3 Maatschappelijke functies

Er wordt niet voorzien in het realiseren van maatschappelijke functies in het hoofdgebouw.

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van sociale woningbouw.

7.5 Overig

N.v.t.

8 Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

8.3 Burgerparticipatie

De initiatiefnemers hebben een 9-tal omwonenden geïnformeerd over de plannen. Alle ingelichte omwonenden hebben een handtekening geplaatst op een lijst waarmee ze aan geven te zijn ingelicht over de plannen. Op voorhand zijn de plannen positief ontvangen.

8.4 Inspraak en overleg

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf woensdag 1 april 2020, met de bijbehorende stukken, gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.5 Recht van overpad

Er is een recht van overpad-situatie aanwezig. De getekende volmachten daarvan zijn beschikbaar.

8.6 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen die relevant zijn vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid (zoals hogedrukgasleidingen en hoogspanningsverbindingen) zijn in beeld gebracht via de risicokaart van Nederland. Er is geen nader onderzoek gedaan naar kabels en leidingen op het perceel zelf. Aangezien de te herbouwen woning wordt gebouwd binnen de contouren en fundering van de bestaande woning is dat onderzoek ook niet noodzakelijk geacht. Indien gewenst kan nog een zogeheten klic-melding worden uitgevoerd.

8.7 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het perceel zal op dezelfde wijze zijn als nu het geval is. Ook de bereikbaarheid voor eventuele hulpdiensten veranderd niet als gevolg van het bouwplan.

8.8 Tijdelijke opslag grond

Tijdens de bouw- en aanlegfase kan het zijn dat er tijdelijk sprake is van de opslag van grond op eigen terrein. Hier heeft niemand last van. Vervolgens zal grond dat over is verspreid worden over de tuin.

9 Hoofdstuk 9 Juridische aspecten planregels

9.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan/wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan/wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan/wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan/wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan/wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

9.2 Opbouw regels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke

planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. Verder wordt nog vermeld dat de regels van het geldende bestemmingsplan De Streek als basis zijn gebruikt voor het opstellen van de regels in dit bestemmingsplan.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen - 1

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd.

Artikel 4 en 5 : Waarde – Archeologie 3 en 5

Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 en 5 op de verbeelding opgenomen. Voor gronden geldt dat archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of er waarden aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Om de archeologische waarden te beschermen is in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Daardoor wordt de uitvoering van bepaalde activiteiten aan bepaalde voorwaarden gebonden. Het stelsel biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst.

Artikel 6 : Beschermd dorpsgezicht

In het kader van de Erfgoedwet is De Streek als beschermd dorpsgezicht aangewezen. Het plangebied maakt in zijn geheel onderdeel uit van De Streek. In verband daarmee is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' opgenomen op de verbeelding. Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht van De Streek.

Artikel 7 : Waarde – Steeg

Om de ontsluiting van aanliggende erven in het plangebied te waarborgen, is in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Steeg' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 9 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 11 : Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is vastgelegd dat bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid of de bevoegdheid van het stellen van nadere eisen, het bevoegd gezag een onafhankelijke instantie, ter zake kundig op gebied van ruimtelijke kwaliteit, om advies kan vragen over de ruimtelijke kwaliteit van het verzoek tot afwijking, bouwen of wijziging. In dit artikel zijn tevens de regels met betrekking tot parkeren, laden en lossen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 15 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

9.3

Voorwaardelijke verplichtingen

Een voorwaardelijke verplichting is een planregel die verplicht tot het uitvoeren van bepaalde maatregelen, zoals het uitvoeren van een landschapsinrichtingsplan of erfinrichtingsplan, voordat een nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd. In dit wijzigingsplan is via de voorwaardelijke verplichting geborgd dat het als bijlage bij de regels gevoegde inpassingsplan ook daadwerkelijk moet worden uitgevoerd en afdwingbaar is vanuit de gemeente.

Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid

In dit wijzigingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het wijzigingsplan voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het wijzigingsplan niet worden nageleefd. Wijzigingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

Het college van de gemeente Staphorst vindt het belangrijk dat het toepassen en naleven van de regels in het wijzigingsplan wordt gevolgd.

Voor wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico's en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van dit wijzigingsplan en worden ook toegepast bij de naleving van de regels van het wijzigingsplan.

11

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 van de toelichting – Asbestonderzoek

Bijlage 2 van de toelichting – verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 van de toelichting – ecologische quickscan

Bijlage 4 van de toelichting – watertoets

Bijlage 5 van de toelichting – advies Oversticht

Bijlage 6 van de toelichting – Akoestisch onderzoek