

Wijzigingsplan

Veegplan De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 261 te Rouveen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan

“Veegplan De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 261 te Rouveen”

Plannaam: Veegplan De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 261 te Rouveen
IMRO-code: NL.IMRO.0180.2112020005-VS01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2020



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	BESCHRIJVING INITIATIEF.....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	8
1.3	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	8
1.4	VOLLEDIGE BESCHRIJVING STRIJDIGHEDEN MET VIGEREND WIJZIGINGSPLAN	10
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	11
2.1	BESTAANDE SITUATIE	11
2.2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	12
2.3	HYDROLOGIE	13
2.4	LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN	13
2.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	14
2.6	STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	15
HOOFDSTUK 3	GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF.....	16
3.1	BEELDKWALITEITSEISEN	16
3.2	RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	16
3.3	DOORVERTALING NAAR INITIATIEF	17
HOOFDSTUK 4	VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF	18
4.1	GEBRUIKSWAARDE	18
4.2	BELEVINGSWAARDE	18
4.3	TOEKOMSTWAARDE (DUURZAAMHEID)	18
4.4	CONCLUSIE	18
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADER.....	19
5.1	RIJKSBELEID.....	19
5.2	PROVINCIAAL BELEID	20
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	29
HOOFDSTUK 6	TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	41
6.1	BRANDVEILIGHEID	41
6.2	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
6.3	DUURZAAMHEID	42
6.4	BODEMKWALITEIT	43
6.5	GELUID	43
6.6	LUCHTKWALITEIT	45
6.7	GEUR.....	46
6.8	MILIEUZONERING.....	48
6.9	EXTERNE VEILIGHEID	50
6.10	WATERASPECTEN	51
6.11	KLIAMAADAPTIE	53
6.12	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	53
6.13	ECOLOGIE	55
6.14	VERKEER.....	57
6.15	PARKEREN	57
6.16	IN- EN UITRITTEN.....	57
6.17	VERLICHTING	57

6.18	GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS)	57
6.19	RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT).....	57
HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT		58
7.1	SOCIALE VEILIGHEID (INRICHTING OPENBARE RUIMTE).....	58
7.2	ZORG	58
7.3	MAATSCHAPPELIJK	58
7.4	SOCIALE WONINGBOUW	58
7.5	OVERIG	58
HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID		59
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
8.3	BURGERPARTICIPATIE	59
8.4	INSpraak EN VOOROVERLEG.....	59
8.5	RECHT VAN OVERPAD	60
8.6	KABELS EN LEIDINGEN	60
8.7	BEREIKBAARHEID (HULPDIENTEN, HUISVULDIENTEN, TIJDENS BOUW)	60
8.8	TIJDELIJKE OPSLAG GROND	60
HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING		61
9.1	INLEIDING	61
9.2	OPZET VAN DE REGELS.....	61
9.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	63
HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID		65
10.1	WIJZE VAN HANDHAAFBAARHEID REGELS	65
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		66
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN.....	67
BIJLAGE 2	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK	68
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	69
BIJLAGE 4	WATERTOETS	70
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	71
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK	72

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Beschrijving initiatief

1.1.1 Aanleiding

Aan de Oude Rijksweg 261 en 261a te Rouveen bevindt zich een Staphorster boerderij, welke is aangemerkt als rijksmonument. In de huidige situatie betreft het een woonboerderij met inwoonsituatie.

Initiatiefnemer is voornemens om op het achterterrein een twee-onder-een kapwoning met gezamenlijk bijgebouw te realiseren. De bouw van deze woningen is mogelijk op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie “Open plekken Staphorst, 5e wijziging”. In deze beleidsnotitie wordt aangegeven onder welke strikte voorwaarden woningbouw kan worden gerealiseerd op bestaande open plekken, vrijkomende plekken en op locaties achter aan de stegen. De gemeente heeft aangegeven op basis van deze beleidsnotitie medewerking te willen verlenen aan het voornemen. Eén van de woningen is bestemd voor de dochter van initiatiefnemer. De andere woning zal worden verkocht.

Met de opbrengsten van de verkoop van de hiervoor genoemde woning zal de bestaande boerderij worden gesplitst. De bestaande boerderij zal inpandig worden verbouwd tot een voor- en achterhuis, waarbij tussen beide woningen een inpandige berging voor het voorhuis wordt gerealiseerd. Voor het achterhuis zijn inpandig geen mogelijkheden om een berging/garage te realiseren. Daarom zal de bestaande boerderij worden verlengd, hetgeen in overeenstemming is met de oorspronkelijke situatie. Op historische foto's is namelijk waarneembaar dat in het verleden de boerderij langer was dan in de huidige situatie het geval is. Met de splitsing en verbouwing (o.a. vervanging dak) van de boerderij zal de rijksmonumentale waarde worden behouden.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van bestemmingsplan “De Streek” van de gemeente Staphorst. De gemeente Staphorst heeft in het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied” een aantal wijzigingsbevoegdheden (artikel 22.6 en artikel 36 sub a na lid 7) opgenomen om het voornemen mogelijk te maken. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de wijzigingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord zijn.

1.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals hiervoor is aangegeven is omvat deze ontwikkeling één locatie. Hieronder wordt een toelichting over de locatie gegeven.

1.1.2.1 Oude Rijksweg 261/261a

Aan de Oude Rijksweg 261 en 261a bevindt zich een Staphorster woonboerderij, welke is aangemerkt als rijksmonument. In de huidige situatie betreft het een woonboerderij met inwoonsituatie.

Concreet bestaat de ontwikkeling uit de volgende onderdelen:

- realiseren van een twee-onder-een kapwoning met gezamenlijk bijgebouw achter de bestaande boerderij;
- planologisch splitsen van de bestaande Staphorster boerderij;
- het verbouwen en aan de achterzijde verlengen van de bestaande woonboerderij.

Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast. In afbeelding 1.1 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening weergegeven. Voor het volledige erfinrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 1.1 Uitsnede erfinrichtingstekening Oude Rijksweg 261 (Bron: BIZ.nu)

De landschappelijke inpassing bestaat uit het volgende:

- het bestaande doorzicht ten zuiden van de woningen over de steeg naar achteren (in zuidoostelijke richting) dient vrij te worden gehouden;
- de huidige fruitboom in de voortuin is passend voor de streek en blijft gehandhaafd;
- de parkeerplaatsen worden in lijn met de woningen geplaatst, waardoor het doorzicht over de steeg gehandhaafd blijft;
- de bestaande hagen langs de stegen blijven behouden en waar nodig versterkt met nieuwe aanplant van buxushaag of haagbeuk conform de erfinrichtingstekening;
- conform het Landschapsplan Staphorst, worden in het plangebied twee solitaire notenbomen aangeplant;
- de structuur van het gebied wordt versterkt door de houtwal achter het perceel te verlengen met de aanplant van een viertal elzen.

1.1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Veegplan De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 261 te Rouveen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.2112020005-VS01) en een renvooi;
- regels.

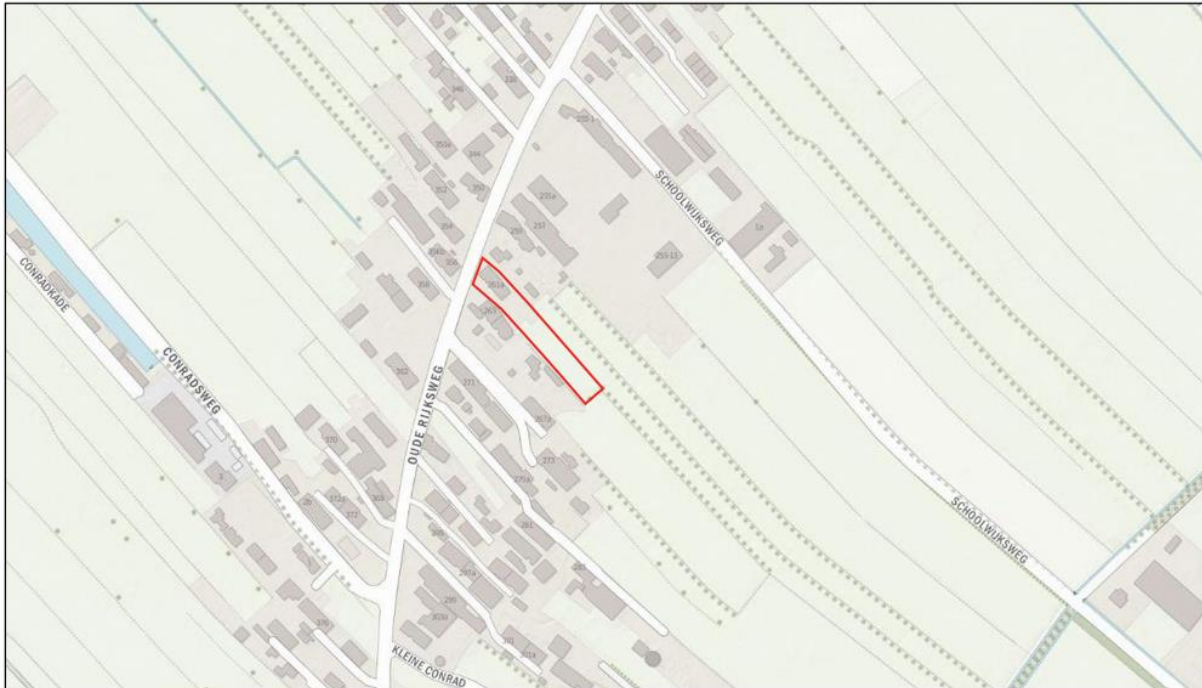
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied beslaat de locatie Oude Rijksweg 261-261a te Rouveen. In de komende subparagraaf wordt op de huidige situatie van het plangebied ingegaan.

1.2.1 Ligging

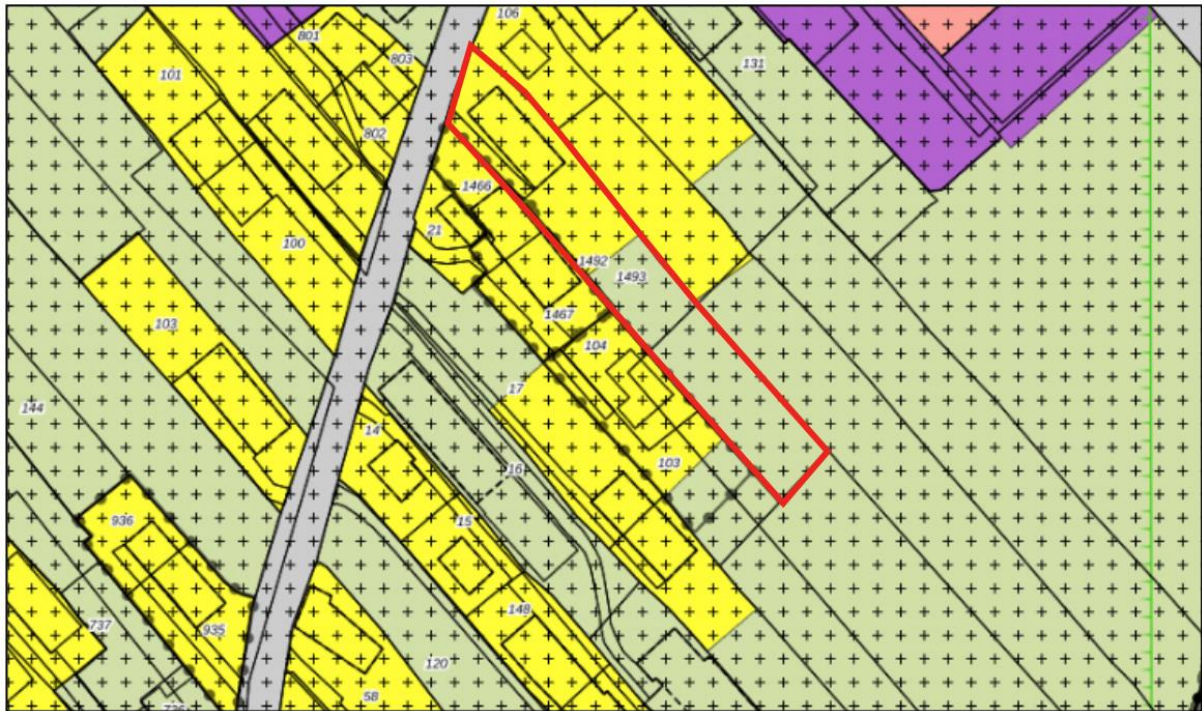
Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de kern Rouveen en maakt onderdeel uit van De Streek. Kadastraal staan dit plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AP, perceelnummer 1493. In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied indicatief met rode lijn weergegeven ten opzichte van de directe omgeving. Voor de exacte begrenzing wordt naar de verbeelding verwezen.



Afbeelding 1.2 Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 Huidige planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “De Streek” en “De Streek, Veegplan”. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 11 juni 2013 en 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode lijn.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.1.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied heeft binnen het geldende bestemmingsplan deels de bestemming ‘Wonen-1’ en deels de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-laagvliegeroute’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – beschermd dorpsgezicht’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. Ter plaatse van de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen met de bouwaanduiding ‘karakteristiek’. Tot slot is een deel van de steeg voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Steeg’.

‘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, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

‘Wonen – 1’

De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van: hobbymatige agrarische activiteiten, het houden van een bed and breakfast in een bestaand hoofdgebouw c.q. woning of in een voormalig inpandig bedrijfsgebouw, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond en water. Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen.

‘Waarde – Archeologie 3’

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

‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’

De voor ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden 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 het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005.

‘Waarde – Steeg’

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

‘Vrijwaringszone – Laagvliegroute’

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 40 meter in verband met de laagvliegroute worden gebouwd.

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend wijzigingsplan

Ter plaatse van de twee-onder-een kapwoning geldt een agrarische bestemming op basis waarvan het bouwen van reguliere woningen niet is toegestaan. Voor wat betreft het splitsen van de boerderij geldt dat uitsluitend het bestaande aantal woningen zijn toegestaan. Door het planologisch splitsen van de boerderij vindt er een toevoeging van een woning plaats, hetgeen niet toegestaan is. Ook staat de bestemming het verlengen van de boerderij niet toe.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden op basis van de wijzigingsbevoegdheden van artikel 22.6 en artikel 36 sub a na lid 7 van het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en historische situatie ter plaatse van het plangebied en de omgeving.

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

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

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

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

Hoofdstuk 7 bevat de sociale component van het plan.

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

Hoofdstuk 10 gaat in op de handhaafbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING

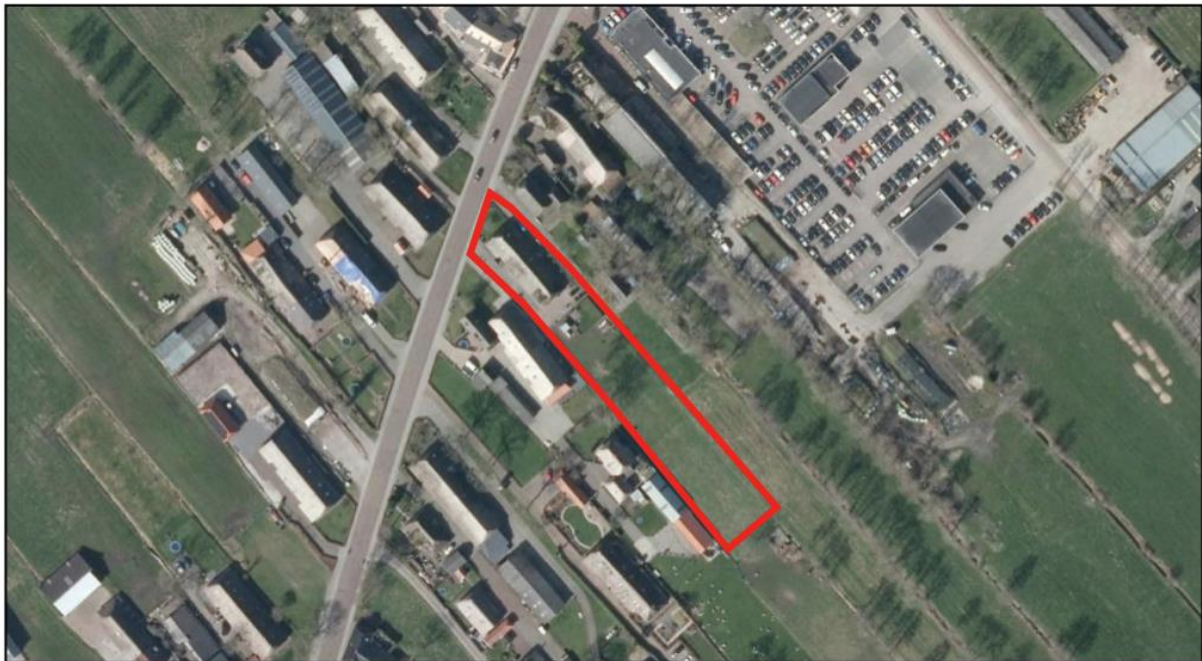
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Oude Rijksweg in Rouveen, in het bebouwingslint De Streek. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit verspreid liggende (agrarische) bedrijfspercelen, agrarische cultuurgronden en woonpercelen.

Het deelgebied wordt aan de noordzijde door een woonperceel begrensd. Direct ten oosten bevinden zich agrarische cultuurgronden. Aan de zuidzijde worden het plangebied begrensd door eveneens een woonperceel. Aan de westzijde is de Oude Rijksweg gelegen.

Op het perceel bevindt zich een Staphorster boerderij, welke is aangemerkt als rijksmonument, met als monumentennummer 34383. In de huidige situatie betreft het een woonboerderij met inwoonsituatie. Beide woningen hebben hun eigen steeg (zowel links als rechts van de bestaande boerderij) waar mogelijkheden tot het parkeren van voertuigen zijn. De steeg aan de rechterzijde ontsluit tevens de achterzijde van het plangebied op de Oude Rijksweg, wat in gebruik is als tuin en grasland.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in afbeelding 2.1 indicatief weergegeven. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden en foto's van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld gezien vanaf de Oude Rijksweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Erfsituatie in het verleden en in de huidige situatie (Bron: initiatiefnemer/Google Streetview)

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Staphorst, waaronder 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 voor een belangrijk deel het landschap en de karakteristiek in Rouveen. Kenmerkend voor Staphorst en Rouveen is het bebouwingslint dat ook wel ‘De Streek’ genoemd wordt. Dit lint omvat zowel de kern Staphorst als de kern Rouveen.

De Streek is een 12 kilometer lang, langgerekt bebouwingslint tussen Halfweg en Lichtmis en is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

De Streek kent een zeer groot aantal monumentale en karakteristieke panden. In De Streek is sprake van een 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. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om grote boerderijen te behouden. Om de leegstand en verval van boerderijen tegen te gaan, worden de boerderijen veelal gesplitst in meerdere wooneenheden. Op deze manier blijft het beeld van Staphorst en Rouveen intact.

De gemeente wil de belangrijke cultuurhistorische en ruimtelijke karakteristieken (waaronder de monumentale en karakteristieke boerderijen en de stegen) behouden, zoals bedoeld in het kader van een beschermd dorpsgezicht. Daarom is in het geldende bestemmingsplan 'De Streek' voor een gedetailleerde wijze van bestemmen gekozen, maar met veel mogelijkheden. De monumentale en karakteristieke panden zijn als karakteristiek op de verbeelding aangeduid. In de regels zijn nadere regels opgenomen ten aanzien van de bescherming.

Om voormalige (agrarische) boerderijen te behouden, is een ontwikkelingsregeling opgenomen met betrekking tot het splitsen van boerderijen. Deze regeling biedt de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming van de voormalige boerderij te wijzigen, waardoor dubbele bewoning is toegestaan.

2.3 Hydrologie

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Aangrenzend aan het plangebied is wel een watergang gelegen. In de laatste fasen van de laatste ijstijd (Weichselien, 116.000 – 11.500 voor heden) werd, net als elders in grote delen van Nederland, een dik pakket zand afgezet door de wind. Dit dekzand behoort geologisch tot de Formatie van Bortel, Laagpakket van Wierden. Uit paleogeografische kaarten blijkt dat het onderzoeksgebied tussen 3850 en 2750 voor Chr. met veen bedekt raakte. Het veenpakket kon zich tot ver in de nieuwe tijd handhaven. Op de paleografische kaart van 1850 na Chr. ligt het plangebied nog volledig in een zone met veen.

Op de archeolandschappelijke eenhedenkaart van de gemeente Staphorst ligt het plangebied in een dekzandvlakte, vervlakt door veen. Het plangebied ligt middenin het bewoningslint. Het noordwestelijke deel van het plangebied ligt op een hoogte van ongeveer 1,0 m +NAP. In zuidoostelijke richting loopt dit af tot ongeveer 0,30 m -NAP. Bodemkundig gezien ligt het plangebied in een laarpodzolgrond (cHn21). Laarpodzolgronden zijn veldpodzolgronden waarop een dun eerddek is ontstaan. Het eerddek op het Pleistocene zand is vermoedelijk ontstaan door een gebrekkige afbraak van plantmateriaal als gevolg van een relatief hoge grondwaterstand.

Het plangebied bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Er bevinden zich in de omgeving diverse afwateringssloten.

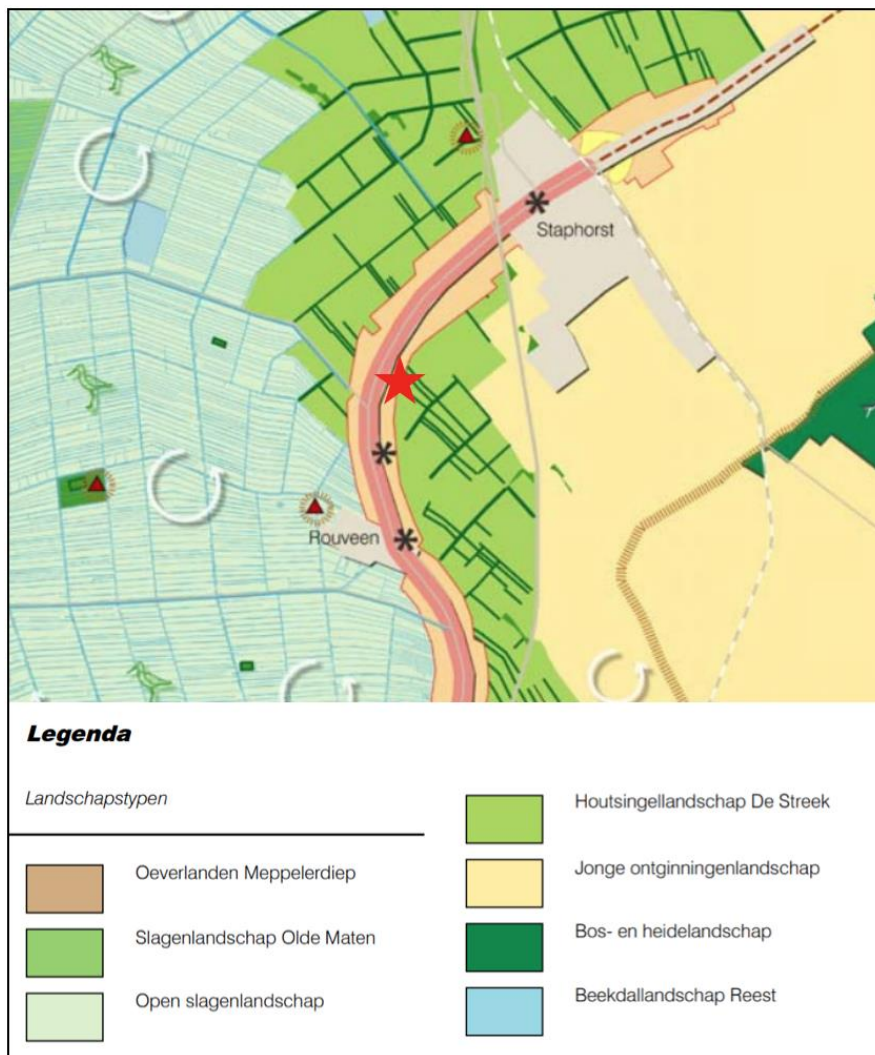
2.4 Landschaps- en natuurwaarden

2.4.1 Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen gronden aanwezig die onderdeel uitmaken van NNN-gebieden of Natura 2000-gebieden (zie ook paragraaf 6.13 van deze toelichting).

2.4.2 Landschapstypen

In afbeelding 2.4 is een uitsnede van de landschapskwaliteitskaart van de gemeente Staphorst weergegeven. Het plangebied is met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 2.4 Landschapskwaliteiten Staphorst (Bron: Landschapsplan Staphorst, gemeente Staphorst)

Op basis van het landschapsplan Staphorst is het plangebied gelegen binnen het houtsingellandschap (de Streek). Dit betreft een tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels. Kenmerkend voor het landschap is de lintbebouwing van Rouveen en Staphorst met meerdere boerderijen achter elkaar. De elzensingels en eikenrijen lopen door tot aan het lint.

Voor het houtsingelgebied Staphorst en Rouveen wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat dit gebied in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst/Rouveen bepaalt. De bouwstenen van het houtsingelgebied zijn elzensingels, sloten, grasland, wegen met laanbeplantingen en erven met erfbeplanting. Daarbij wordt aandacht besteed aan het accentueren van de karakteristieke knikken in de verkaveling.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het bebouwingslint De Streek. Het lint ligt vermoedelijk op een langgerekte zandrug, die later waarschijnlijk nog deels is opgehoogd tot leidijk.

In het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” ligt het plangebied in een zone met een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan

100 m² en dieper dan 50 cm mv. De omvang van de geplande verstoringen overschrijdt de vrijstellingsgrenzen zoals die in het vigerende gemeentelijk archeologiebeleid zijn aangegeven.

Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Bij het booronderzoek in de omgeving van het plangebied is soms een min of meer intact podzolprofiel aangetroffen in het dekzand. Vanaf ongeveer 1641 of iets eerder raakte het huidige bewoningslint meer en meer bebouwd. Op een kaart uit 1648 is rondom het plangebied al bebouwing waarneembaar, waarmee kan worden aangenomen dat het plangebied zich binnen het oudste deel van het dorp ligt. De huidige boerderij is in 1870 gebouwd. Dit is een rijksmonument (welke gehandhaafd wordt). Min of meer op dezelfde locatie stond in 1832 reeds een boerderij en waarschijnlijk was dit deel van het plangebied al ruim voor 1832 bebouwd. Er zijn geen aanwijzingen dat op enig moment andere boerderijen achter het huidige gebouw hebben gestaan. Rond 1832 was de locatie van de uitbouw (verlenging) en de nieuwbouw in gebruik als bouwland. Daarna is het op oude kaarten aldoor in gebruik geweest als grasland.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is de kans groot dat het plangebied archeologische sporen van erfinrichting bevat. Mogelijk dateren deze sporen al uit de tweede helft van de 17 eeuw, maar het plangebied was met zekerheid bebouwd rond 1832. Dergelijke sporen van erfinrichting zijn alleen door middel van gravend onderzoek op te sporen. Vanuit een archeologisch – wetenschappelijk standpunt zijn deze resten niet zeldzaam en weinig behoudenswaardig. Om deze reden is door Laagland geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Vanuit cultuurhistorie is met name de rijksmonumentale boerderij van belang. Om te beoordelen of de verlenging van de bestaande boerderij vanuit cultureel oogpunt niet op bezwaren stuit heeft op 4 juni 2019 een overleg plaatsgevonden met het Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel. Dit bleek niet het geval te zijn, onder meer vanwege het feit dat de oorspronkelijke boerderij ter plaatse van de verlenging bebouwd was. De rijksmonumentale boerderij is overeenkomstig het geldende wijzigingsplan voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’ met bijbehorende bepalingen.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Voor het plangebied gelden stedenbouwkundige waarden, deze komen voort uit de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst. Op basis van de hierbij behorende welstandskaat ligt het plangebied in een gebied waar een bijzonder welstandsregime geldt: ook nog de details van het gebouw, de esthetische benadering geldt (zie paragraaf 5.3.5 van deze toelichting)

De voorgenomen ontwikkeling wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de Ruimtelijke atlas en Welstandsnota getoetst.

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Zoals reeds vermeld geldt voor het plangebied op basis van de welstandskaat van de gemeente het bijzondere welstandsregime: ook nog de details van het gebouw, de esthetische benadering geldt een 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.

Het schetsplan voor de nieuwe twee-onder-een kapwoning is al door welstand getoetst en akkoord bevonden. De verlenging van de rijksmonumentale boerderij sluit aan bij de bebouwingskenmerken van de bestaande boerderij.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De gemeente Staphorst beschikt over het ‘Landschapsplan Staphorst’: een beleidsplan dat bouwstenen biedt voor ontwikkeling en (her)inrichting van de diverse landschappen in het buitengebied. Daarnaast beschikt de gemeente over het ‘Beeldenboek Landschappen en Erven’, waarin streekeigen landschapskenmerken staan vermeld als inspiratiebron bij ontwikkelingen.

Op basis van het ‘Landschapsplan Staphorst’ is het plangebied gelegen binnen het houtsingellandschap (De Streek). Dit betreft een tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels. Kenmerkend voor het landschap is de lintbebouwing van Rouveen en Staphorst met meerdere boerderijen achter elkaar. De elzensingels en eikenrijen lopen door tot aan het lint.

Voor het houtsingelgebied Staphorst en Rouveen wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat dit gebied in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst/Rouveen bepaalt. De bouwstenen van het houtsingelgebied zijn elzensingels, sloten, grasland, wegen met laanbeplantingen en erven met erfbeplanting. Daarbij wordt aandacht besteed aan het accentueren van de karakteristieke knikken in de verkaveling. Hieronder zijn enkele richtlijnen voor erfinrichtingen in dit gebied opgenomen.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- realiseren van een nieuwe twee-onder-een-kap woning achter de bestaande boerderij;
- splitsen van de bestaande Staphorster boerderij;
- bestaande boerderij aan de achterzijde verlengen.

Uitgangspunten gemeente:

- De nieuwe twee-onder-een kapwoning moet minimaal 8 meter en maximaal 15 meter breed zijn en een lengte van minimaal twee keer de breedte hebben.
- De twee-onder-een kapwoning dient minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden opgericht. Aan de andere zijde van het perceel, waar de steeg is gelegen, dient de minimale afstand van alle bebouwing tot de perceelgrens 6 meter te bedragen (dat is inclusief de breedte van de steeg).
- De twee-onder-een kapwoning wordt evenwijdig in de lijn van de voorstaande woning aan de Oude Rijksweg 261 gebouwd, zodat de structuur en zichtlijnen van het dorpslint behouden blijven.
- De maximale afstand van de twee-onder-een kapwoning tot de bestaande woonboerderij bedraagt 20 meter.

- Steeg dient verlengd te worden ten behoeve van de optimale bereikbaarheid van de nieuwe woningen.
- Er dient voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

Uitgangspunten Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel:

- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft geen principiële bezwaren tegen de verlenging van de bestaande woonboerderij mits rekening wordt gehouden met de oude hoofdcontour (dus afmetingen zonder afdakje). Bij een dergelijke reconstructie ligt de meerwaarde in de oude verschijningsvorm en niet in de boerderij met een afwijkende verschijningsvorm door deels afwijkende dakbedekking. Dat betekent dat de dakbedekking in de reconstructie ook van riet moet zijn.
- De nieuw te bouwen twee-onder-een kapwoning maakt geen onderdeel uit van het rijksmonument en is daarom niet besproken.

Uitgangspunten Omgevingskamer:

- Oordeelt positief, maar wel onder de voorwaarde dat de adviezen van het steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel worden opgevolgd.
- Dat in minimaal één woning in de te splitsen woonboerderij geen geurgevoelige ruimten liggen binnen de geurcirkel van de Oude Rijksweg 257.
- In het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat erop ziet dat de uitbreiding van de woonboerderij binnen 2 jaar is afgerond nadat de nieuwe open plek woning is gerealiseerd;

3.3 Doorvertaling naar initiatief

In voorliggend wijzigingsplan is het plangebied gelegen binnen het houtsingellandschap (De Streek). De bouwstenen van dit gebied zijn elzensingels, sloten, grasland, wegen met laanbeplantingen en erven met erfbepanting. Vanuit het beleid van de gemeente Staphorst wordt aandacht besteed aan het accentueren van de karakteristieke knikken in de verkaveling. In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de diverse betrokken partijen.

Voor het plangebied is een erfinrichtingstekening opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. Een uitsnede hiervan is in afbeelding 1.1 opgenomen. In paragraaf 1.1.2 is verder beschreven hoe de gewenste ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Staphorst.

Samenvattend bestaat de gewenste ontwikkeling uit het:

- realiseren van een nieuwe twee-onder-een-kap woning met gezamenlijk bijgebouw achter de bestaande woonboerderij;
- splitsen van de bestaande Staphorster boerderij;
- splitsen en aan de achterzijde verlengen van de bestaande boerderij.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit in De Streek versterkt en blijft de rijksmonumentale waarde van de boerderij behouden.

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF

Ruimtelijke kwaliteit uit zich in plannen die zijn opgesteld vanuit de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied waarin zich het plan bevindt. De term ‘toekomstwaarde’ is in feite synoniem aan de term ‘duurzaamheid’. De provincie Overijssel en de gemeente Staphorst hebben ruimtelijke kwaliteit tot de pijler van ruimtelijk beleid gemaakt, zie ook de omgevingsvisies (zie paragraaf 5.2.1 en paragraaf 5.3.1 van deze toelichting).

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen voorliggend voornemen beschreven.

4.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat het erf een erftransformatie ondergaat, waarmee het erf een nieuwe toekomstbestendige functie krijgt. De functie ‘wonen’ is een passende functie in de omgeving. De gebruikswaarde neemt hiermee aanzienlijk toe, waarmee de kans op leegstand wordt verkleind.

4.2 Belevingswaarde

Deze meerwaarde wordt gevormd door het opnieuw indelen van de bestaande bebouwing en de landschappelijke inpassing van het geheel. De bebouwing zal qua vorm, maatvoering en uitstraling aansluiten bij de omgeving. Het bestaande doorzicht ten zuiden van de woningen door de steeg naar achteren (in zuidoostelijke richting) blijft gewaarborgd. De bestaande hagen langs de stegen blijven behouden en waar nodig versterkt met nieuwe aanplant van buxushaag of haagbeuk conform de erfinrichtingstekening. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van De Streek. De belevingswaarde van de locatie neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook toe.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

De te realiseren nieuwe woningen zullen voldoen aan de eisen van deze tijd ten aanzien van duurzaamheid. Dit vertaalt zich onder meer in het feit dat de twee-onder-een kapwoning gasloos gebouwd zal worden. Daarnaast wordt rekening gehouden met de bestaande aanwezige landschappelijke kenmerken en blijven deze behouden en versterkt. Deze zullen in de toekomst nog aanwezig zijn.

De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook bij aan de toekomstwaarde van het plangebied.

4.4 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

5.1.1.1 Algemeen

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

5.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

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.

5.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Het voornemen voorziet in de planologische splitsing van de bestaande woonboerderij in twee woningen en het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

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

5.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving nader uitgewerkt.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

5.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

5.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

5.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie

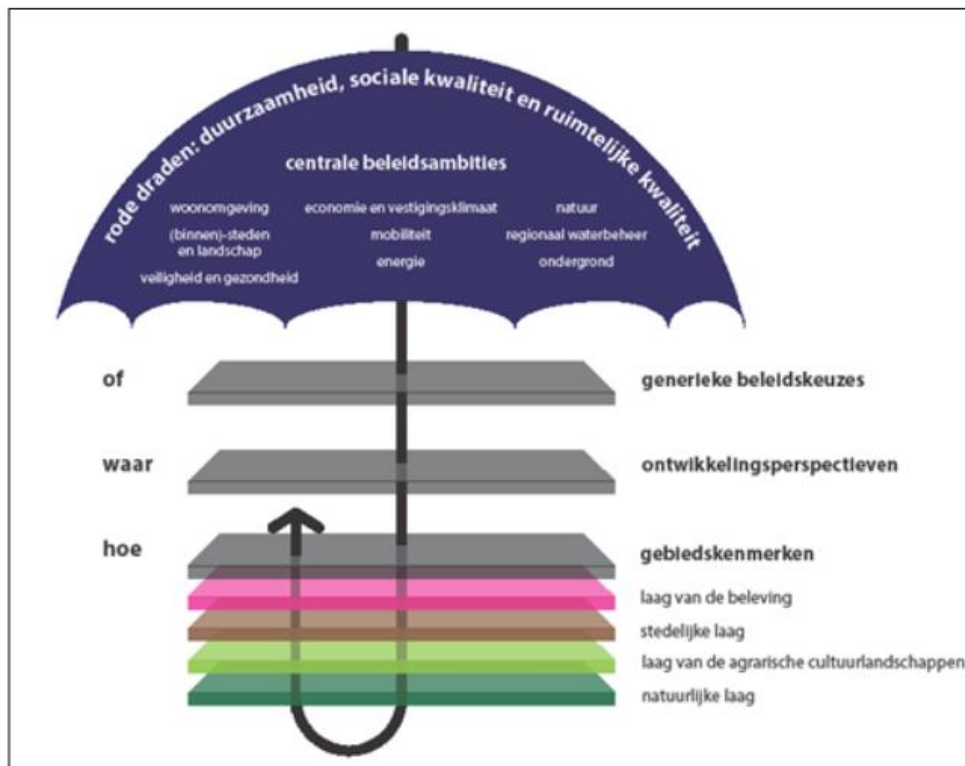
is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

5.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

5.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 lid 1, artikel 2.1.6

lid 1 en artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende wijzigingsplannen en op grond van voorontwerp-wijzigingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling gaat uit de planologische splitsing en verlenging van de bestaande boerderij en van de realisatie van een twee-onder-een kapwoning achter de Oude Rijksweg 261. Ten aanzien van de bestaande boerderij wordt opgemerkt dat van een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving geen sprake is. Immers zijn de gronden al voorzien van een woonbestemming.

Wat betreft de twee-onder-een kapwoning is per saldo wel sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. De twee-onder-een-kapwoning wordt mogelijk gemaakt op basis van de beleidsnotitie ‘Open plekken Staphorst, 5e wijziging’. Deze notitie staat het bebouwen van open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter stegen, onder bepaalde voorwaarden toe. Uitgangspunt daarbij is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur. Planvoornemen betreft een nieuwe woning in de stijl van een Staphorster boerderij/schuurtype. Om dit type te kunnen realiseren zijn een aantal randvoorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan zoals blijkt uit paragraaf 5.3.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op wijzigingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het wijzigingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en artikel 2.1.6. lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Staphorst. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het verbouwen van het rijksmonument waarbij de monumentale waarden worden behouden;

- het versterken van de landschappelijke kwaliteit door het plangebied landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan daarmee in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 uit de omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

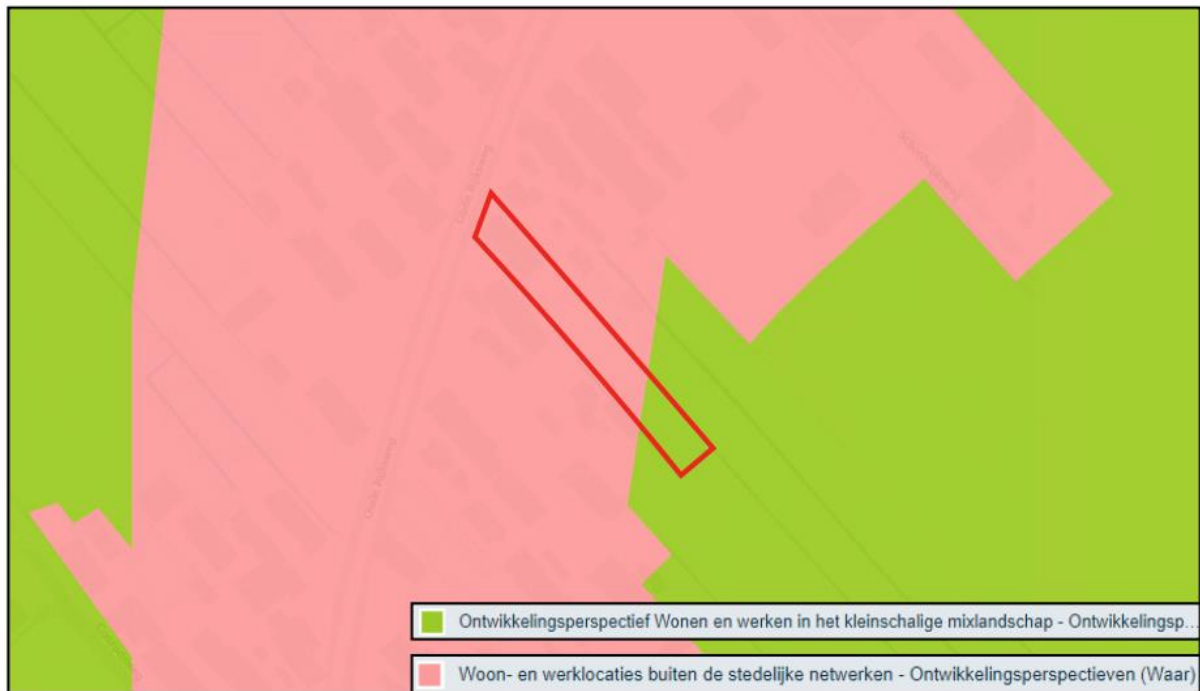
Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voorliggend plan omvat de planologische splitsing en verlenging van de bestaande boerderij en het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning. In totaal worden er ten opzichte van de huidige planologische situatie drie woningen toegevoegd. Deze woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte. In paragraaf 5.3 wordt aangetoond dat voorliggend plan bijdraagt aan de behoefte naar de beoogde woningen.

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

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

‘Wonen en werken in het 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 voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt binnen het plangebied de bestaande boerderij gesplitst en wordt er een twee-onder-een kapwoning gerealiseerd. Door de ontwikkeling

wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Rouveen.

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ is ruimte voor een mix aan functies. Het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning kan in deze gebieden worden toegestaan mits het geen belemmering vormt voor overige in de omgeving voorkomende functies. In voorliggend geval brengt de bouw van een twee-onder-een-kapwoning ter plaatse geen belemmering met zich mee ten aanzien van omliggende (agrarische) functies, zoals blijkt uit hoofdstuk 6.

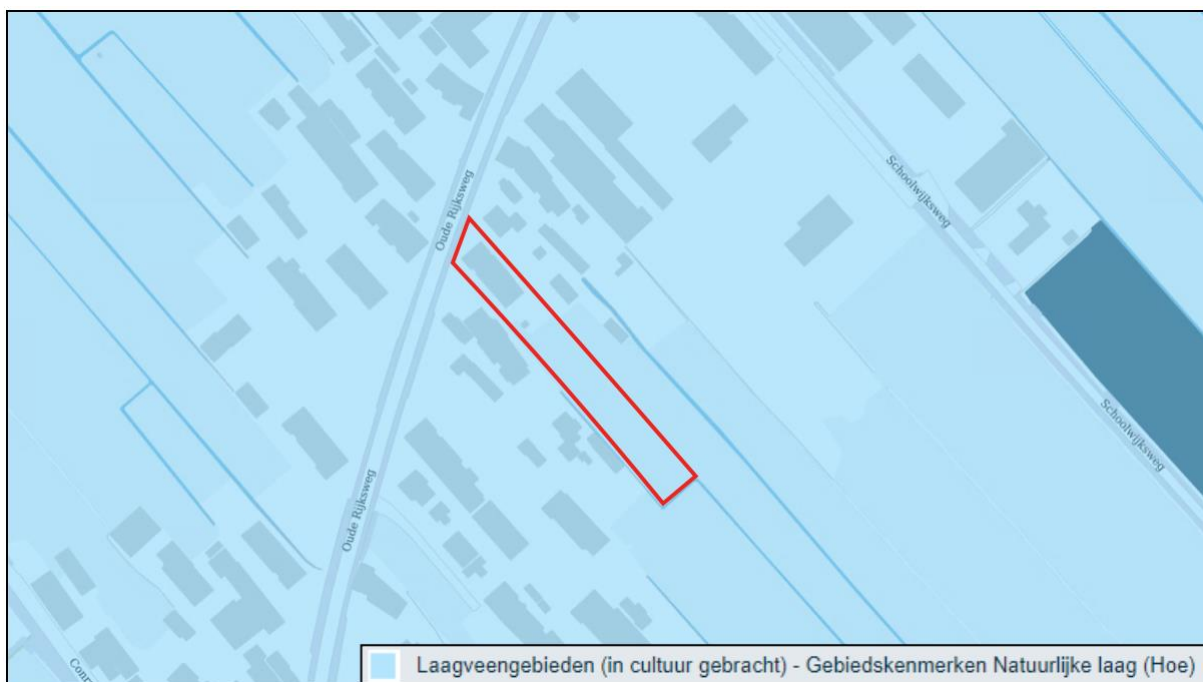
Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven.

5.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveengebieden (in cultuur gebracht)’. Afbeelding 5.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. De locatie is indicatief met de rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 5.3 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 locatie wordt landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Zo worden landschapsmaatregelen getroffen met ‘natuurlijke’ plantsoorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke “Natuurlijke laag”. Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het project is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveenontginningen’. In afbeelding 5.4 wordt dit weergegeven. De locatie is met rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 5.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

‘Laagveenontginningen’

Het landschap kenmerkt zich door een open, laag en nat landschap dat is ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Staphorst en Rouveen zijn de nationaal bekende iconen van het Overijsselse laagveenontginningslandschap.

Het landschap kent diverse verschijningsvormen. Eén daarvan betreft het kleinschalige slagenlandschap van Staphorst en Rouveen met langgerekte 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.

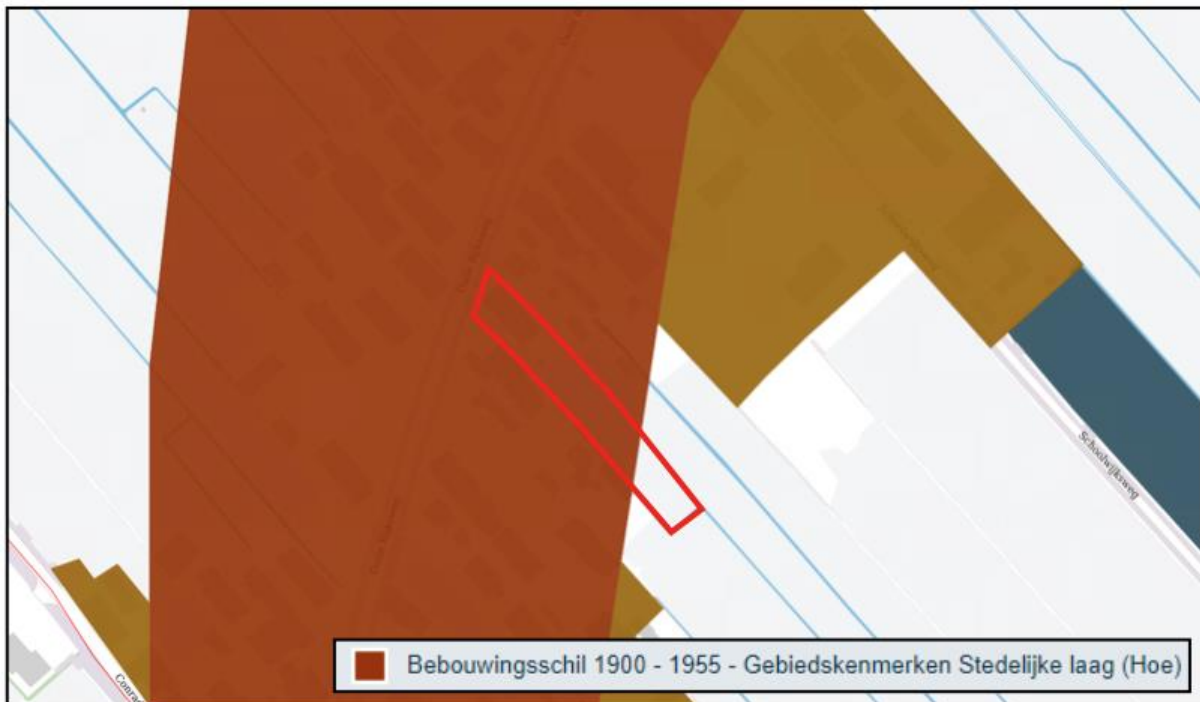
Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Ter plaatse van het plangebied wordt het landschap versterkt. Dit gebeurt door het landschappelijk inpassen conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 1.1.2. De ter plaatse geldende landschappelijke waarden, zoals beschreven in paragraaf 2.4.2, worden daarmee versterkt.

De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900-1955’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. De ligging van het plangebied is met de rode omlijning indicatief weergegeven.



Afbeelding 5.5 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.

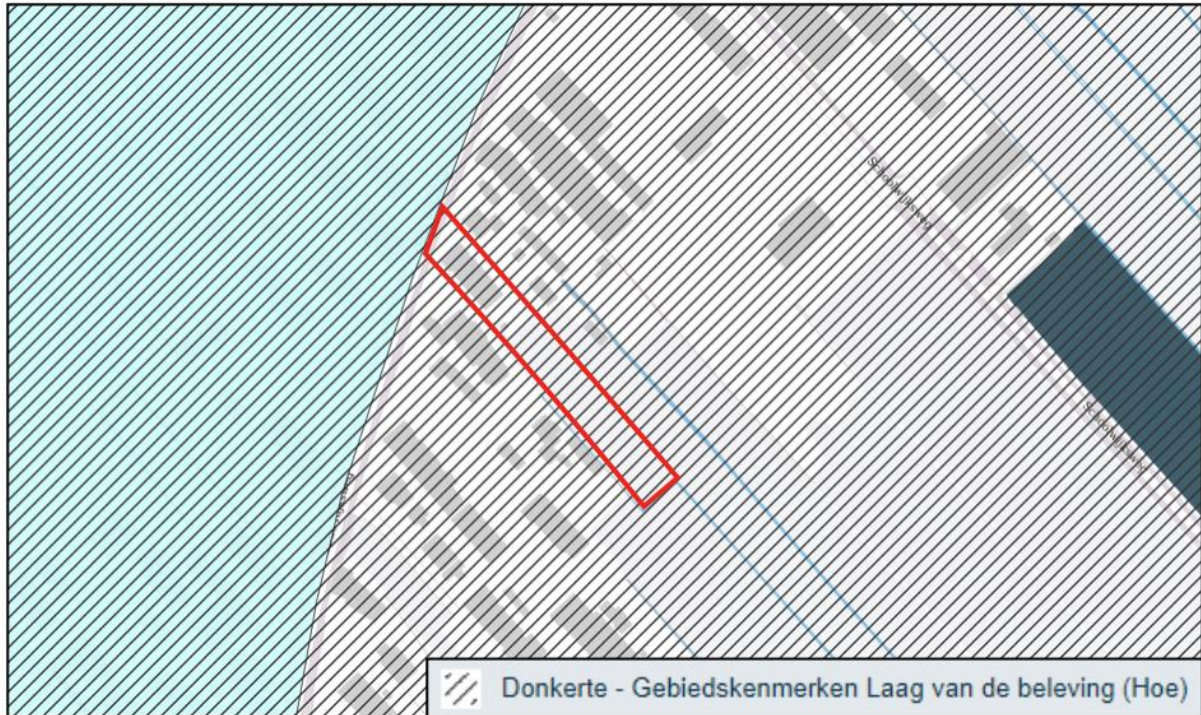
Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

De verlenging van de boerderij zal qua bebouwingskenmerken aansluiten bij de bestaande boerderij en is hiermee passend in het straatbeeld. Met de ontwikkeling van de nieuwe twee-onder-een-kapwoning wordt tevens rekening gehouden met het bebouwingskarakter van de omgeving. De woningen zullen zich in maat,

schaal en ritme voegen naar de omliggende woonbebouwing. De toekomstige invulling van het plangebied is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

De “Laag van beleving”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van beleving’ aangeduid met ‘Donkerte’. In afbeelding 5.6 wordt dit weergegeven. De ligging van het plangebied is met de rode omlijning indicatief weergegeven.



Afbeelding 5.6 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van beleving’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerte’

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De 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 beleving’

Het gebruik van kunstlicht is inherent in woongebieden. Van een onevenredige toename van kunstlicht zal echter geen sprake zijn. Waar mogelijk zal gebruik worden gemaakt van oriëntatielicht.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de ‘laag van beleving’ is.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.3 Gemeentelijk beleid

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

5.3.1 “Bestemmingsplan De Streek” en “Veegplan De Streek”

5.3.1.1 Algemeen

Het “Bestemmingsplan De Streek” is in beginsel een conserverend plan, dat voortbouwt op bestaand beleid. Het bestemmingsplan is op 11 juni 2013 vastgesteld. In de loop der jaren hebben zich een aantal beleidswijzigingen en omissies voorgedaan met betrekking tot het bestemmingsplan. Daarom is besloten om het bestemmingsplan De Streek op onderdelen te herstellen door middel van het Veegplan De Streek. Dit plan is op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld.

5.3.1.2 Het voornemen

Zoals aangegeven bestaat het voornemen uit het realiseren van een nieuwe twee-onder-een-kap woning achter de bestaande boerderij, het splitsen van de bestaande Staphorster boerderij en tenslotte om de bestaande boerderij aan de achterzijde te verlengen. De gemeente Staphorst heeft in het bestemmingsplan “Veegplan De Streek” een aantal wijzigingsbevoegdheden (artikel 22.6 en artikel 36 sub a na lid 7) opgenomen om dit mogelijk te maken.

Toetsingskader vanuit de Wijzigingsbevoegdheid artikel 22.6

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de zin dat:

- a) *een bouwvlak vergroot wordt, met dien verstande dat:*
 - 1. het bouwvlak met maximaal één derde van het bestaande bouwvlak mag uitbreiden;
 - 2. uitbreiding van gemeentelijke of rijksmonumenten en karakteristieke panden die direct zijn gesitueerd langs de dwarswegen op de Oude Rijksweg/Gemeenteweg is niet toegestaan;
 - 3. de uitbreiding moet harmoniëren met de directe omgeving;
 - 4. de uitbreiding mag maximaal de helft van de lengte van de bestaande woning of boerderij bedragen, met dien verstande dat dit een kwart bedraagt voor karakteristieke panden;
 - 5. de uitbreiding dient voldoende ruimte over te laten tot omliggende bebouwing en erven waaronder begrepen de ontsluiting van deze percelen;
 - 6. bestaande karakteristieke waarden dienen te worden behouden en indien mogelijk versterkt;
 - 7. de uitbreiding mag geen realisering van een nieuwe woning tot gevolg hebben;
 - 8. via een erfinrichtingsplan dient de kwaliteit van het gehele erf te worden verbeterd;
 - 9. ter plekke dient een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen worden gegarandeerd;
 - 10. de uitbreiding mag omliggende bedrijvigheid niet onevenredig benadelen in de bedrijfsvoering;
- b) *meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:*
 - 1. de inhoud van iedere woning niet minder dan 250 m³ 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:
 - 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;
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.

Toetsingskader vanuit de Wijzigingsbevoegdheid artikel 36 sub a na lid 7

Nieuwbouw is toegestaan op open plekken zoals bedoeld in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging' zoals opgenomen in de bijlage binnen het gebied dat mede is bestemd als 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht', onder de volgende voorwaarden:

1. per open plek mag maximaal 1 woongebouw per aanvraag worden gebouwd in de vorm van een Staphorsterboerderij;
2. de breedte van het woongebouw bedraagt tussen 8 en 15 m en de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte;
3. ter plekke van de nieuwbouw moet sprake zijn van een voldoende acceptabel woon- en leefklimaat;
4. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
5. de bestemming Wonen - 1 van toepassing wordt verklaard;
6. de nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien de nieuwbouw en het erf landschappelijk en stedenbouwkundig kunnen worden ingepast in de omgeving, bij de inpassing wordt rekening gehouden met de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging';
7. Burgemeester en wethouders gaan uitsluitend over tot wijzigen als de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
8. wijziging is uitsluitend mogelijk indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan omliggende bestemmingen en de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven.

5.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid

Hierna wordt puntsgewijs getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden:

- a) *Artikel 22.6 sub a: een bouwvlak vergroot wordt, met dien verstande dat:*
1. In het voorliggend wijzigingsplan wordt het bouwvlak met maximaal één derde ten opzichte het bestaande bouwvlak uitgebreid, hierbij wordt verwezen naar de bijgevoegde plankaart. Daarnaast was deze in het verleden ook langer, hetgeen in overeenstemming is met de oorspronkelijke situatie.
 2. Het betreft geen uitbreiding van een gemeentelijk of rijksmonument welke direct langs de dwarswegen van de Oude Rijksweg/Gemeenteweg is gesitueerd. Het Steunpunt cultureel erfgoed heeft het voornemen positief beoordeeld.
 3. Bij het plan is ook rekening gehouden met het bestaande bebouwingsbeeld en landschapsbeeld. Daarnaast heeft voorliggende ontwikkeling geen gevolgen voor de verkeersveiligheid.

4. De uitbreiding van de bestaande boerderij bedraagt slechts 12 meter ten opzichte van de bestaande boerderij, daarnaast was deze in het verleden ook langer, hetgeen in overeenstemming is met de oorspronkelijke situatie. Op historische foto's is namelijk waarneembaar dat in het verleden de boerderij langer was dan in het huidige situatie het geval is.
5. Het voornemen laat voldoende ruimte over tot de omliggende bebouwing en hindert de ontsluiting van het plangebied niet.
6. Met de splitsing en verbouwing (o.a. vervanging dak) van de boerderij zal de rijksmonumentale waarde worden behouden en zo mogelijk versterkt.
7. Hierbij wordt verwezen naar sub b van deze toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid.
8. Bij het voorliggend initiatief is een erfinrichtingsplan gemaakt waarbij rekening gehouden is met het landschap waarin het plangebied gelegen is.
9. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op diverse milieuaspecten. Op deze plaats wordt alvast geconcludeerd dat ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.
10. Tenslotte zal door deze uitbreiding de omliggende bedrijvigheid niet onevenredig worden benadeeld in haar bedrijfsvoering.

b) Artikel 22.6 sub b: meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits;

1. De inhoud van iedere woning bedraagt meer dan 250 m³.
2. Er wordt aangesloten op de reeds bestaande in- en uitrit van het plangebied.
3. Voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt de gesplitste woning als één hoofdgebouw aangemerkt;
4. De geluidsbelasting ter plaatse benodigd een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Hier wordt gesteld dat voldaan wordt aan de geluidsnormen.
5. Bij het plan wordt rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij. Hier wordt geconcludeerd dat de verordening geen belemmering voor voorliggend initiatief vormt.
6. Er is geen sprake van op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing.
7. In en om de nieuwe woning(en) is een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd. Hier wordt gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
8. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005. De deling van het perceel is aangegeven op de erfinrichtingstekening waar ook de toekomstige verdeling van het perceel is aangegeven is.
9. De bestaande karakteristiek blijft behouden en wordt waar nodig versterkt. De bouwmasa en karakteristieke hoofdvorm van de boerderij blijft behouden. Het plan is door het Steunpunt cultureel erfgoed positief beoordeeld.
10. Er is geen sprake 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 door middel van een voorwaardelijke verplichting binnen de regels bij dit wijzigingsplan.

c) Artikel 36 sub a na lid 7: Nieuwbouw op open plekken zoals bedoeld in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging';

Nieuwbouw is toegestaan op open plekken zoals bedoeld in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging', onder de volgende voorwaarden, waarbij voor een uitgebreide toetsing aan deze beleidsnotitie eveneens wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3 van dit wijzigingsplan.

1. Er wordt 1 woongebouw gebouwd in de vorm van een Staphorsterboerderij;
2. De breedte van het woongebouw bedraagt tussen 8 en 15 m en de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte;
3. Ter plekke van de nieuwbouw is sprake zijn van een voldoende acceptabel woon- en leefklimaat;
4. Het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen een bouwvlak;
5. De bestemming Wonen - 1 wordt met onderliggend wijzigingsplan van toepassing verklaard;
6. De nieuwbouw en het erf wordt landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast in de omgeving, bij de inpassing wordt rekening gehouden met de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging';

7. De uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd in de regels van dit wijzigingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting;
8. Er vindt geen onevenredige afbreuk plaats aan omliggende bestemmingen en de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden uit artikel 22.6 en artikel 36 sub a na lid 7 van het “Veegplan De Streek”.

5.3.2 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’

5.3.2.1 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.

De gemeente kent de volgende drie kernkwaliteiten:

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

5.3.2.2 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 is gelegen in De Streek op een locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie.

5.3.2.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

In de omgevingsvisie worden verschillende thema’s behandeld. In het kader van voorliggende rood voor rood 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 ons hierbij op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen).

Demografische ontwikkelingen

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. 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, dorps 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 Hoogteveg). 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.

Een uitgestoken hand

De gemeente Staphorst loopt achter wat betreft de woningbouwopgave. Creativiteit is nodig om toch extra woningen te realiseren. Daarom is deze visie ook een uitgestoken hand naar de samenleving om met goede woningbouwplannen te komen. De gemeente wil ruimte bieden, maar daar moet wel wat tegenover staan. Er moet sprake zijn van een duidelijke bijdrage aan de kernkwaliteiten.

Dit betekent onder meer dat het VAB-beleid en het rood voor rood beleid wordt aangepast. Dit beleid is oorspronkelijk bedoeld om kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, maar in de praktijk wordt vooral gestuurd op normen (vierkante meters) en financiële aspecten. De kwaliteitsdoelstelling moet weer leidend worden. Wat het VAB-beleid betreft wordt de regelgeving, net als in De Streek, losgelaten. Binnen het casco van een bestaand pand mag men vrijuit met alternatieve invullingen komen. Elk initiatief is in die zin

bespreekbaar. Kwaliteits- en milieueisen zullen uiteindelijk bepalen of een initiatief doorgang kan vinden. De financiële paragraaf van het Rood voor Rood beleid vervalt en er wordt beoordeeld op de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het plan. De sloopnorm wordt teruggebracht van 850 m² naar 750 m².

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

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van drie extra woningen in Rouveen. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Het voorziet namelijk in de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie naar woningbouw. Zoals uit de toetsing aan de woonvisie blijkt is er sprake van een kwantitatieve behoefte. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een wezenlijke bijdrage aan de kernkwaliteiten, aangezien het plangebied landschappelijk wordt ingepast en de monumentale boerderij wordt opgeknapt. De twee-onder-een kapwoning wordt gasloos gebouwd. Het plan draagt hiermee dus ook bij aan de transitie naar een duurzame energieopwekking. Dit plan is hiermee ook een voorbeeld als het gaat om verantwoord vernieuwen.

Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’ is.

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

5.3.3.1 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.

Het plangebied is gelegen aan de Oude Rijksweg. De daar bijbehorende randvoorwaarden worden hieronder kort behandeld.

5.3.3.2 Randvoorwaarden bebouwing Oude Rijksweg-Gemeenteweg

- **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 200 m² (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.*

5.3.3.3 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 wijzigingsplanprocedure, een schetsplan en inrichtingsplan te worden overlegd die inzicht geven in hoe de bebouwing eruit komt te zien en hoe het erf wordt ingericht.

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

Het voorliggende initiatief is in de omgevingskamer getoetst door de gemeente Staphorst. De omgevingskamer heeft geconstateerd dat de nieuwe twee-onder-een kapwoning niet verspringt ten opzichte van het voorliggende hoofdgebouw (hetgeen kenmerkend is voor de Streek), maar dat er voldoende concrete redenen zijn om daar van af te wijken, namelijk het voldoen aan de maatvoering ten opzichte van de belendende percelen. Aan de overige voorwaarden zoals genoemd in de beleidsnotitie wordt wel voldaan. Gelet op het vorenstaande heeft de omgevingskamer het plan als passend beoordeeld.

5.3.4 Staphorst een eigen wereld

5.3.4.1 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 (singel)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 het landschap het meest relevant.

5.3.4.2 Schaalniveau het singellandschap

Karakteristiek voor het Staphorster landschap zijn de elzensingels. In het verleden is de Streek omgeven door deze kleinschalige wereld. In de huidige situatie zijn delen van het landschap veel opener van karakter. Met de ruilverkaveling / landinrichting zijn veel singels opgeruimd, om zo tot grotere percelen te komen. Ten noorden van Staphorst is het singellandschap nog zichtbaar, maar vooral in het gebied tussen de Streek en de snelweg zijn de perceelsrandbeplantingen en de smalle verkaveling beeldbepalend.

Het landschap wordt doorsneden door een stelsel van evenwijdige doorgaande wegen. Deze wegen volgen de oude grenzen tussen de verschillende slagen (de zijdwendes). Ze zijn vaak kilometerslang; beginnend bij de oude ontginningsbases langs het Zwarte Water en Meppeler Diep en eindigend bij de Punthorst. De dwarswegen kruisen het lint en vormen daarmee de verbinding tussen Streek en achterland.

5.3.4.3 Landschap in ontwikkeling

Door het voortdurend proces van vererving kent Staphorst een smalle verkaveling en een wirwar aan eigendomsverhoudingen. In reactie hierop hebben al in de jaren 30 en 40 grootschalige ruilverkavelingen in het gebied plaats gevonden. Ook na de Tweede Wereldoorlog vinden de nodige ‘structuurverbeteringen’ plaats. De ingrepen in de kavelstructuur hebben er toe geleid dat het landschap in zijn totaliteit een grootschaliger en meer open karakter heeft verkregen. De hoofdrichting van de ontginning is in grote lijnen nog uit de kavelstructuur af te lezen, maar veel elementen en patronen zijn verdwenen. Alleen in het deel direct grenzend aan het lint aan de oostzijde blijft de kenmerkend smalle, gekromde verkaveling intact. Hier, tussen lint en snelweg, is ook het patroon van singelbeplantingen nog goed herkenbaar.

De singelbeplantingen zijn in de loop der tijd sterk achteruitgegaan. Op veel plekken zijn de singels verdwenen. Ook op plekken waar de beplantingsstructuur nog aanwezig is, staat de kwaliteit ervan onder druk. Veel singels worden niet of nauwelijks beheerd.

5.3.4.4 Perspectief voor het landschap

Het landschap en de Streek zijn nauw met elkaar verbonden. Staphorst ontleent haar bijzondere karakter deels aan het landschap. 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.

5.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan ‘Staphorst een eigen wereld’

Met het voorliggend plan wordt de bestaande woonboerderij verlengd en planologisch gesplitst en wordt er een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd. De erven worden landschappelijk ingepast, zodat de kenmerkende landschapskarakteristieken ter plaatse worden versterkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar subparagraaf 1.1.2. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het beleidsdocument ‘Staphorst een eigen wereld’.

5.3.5 Landschapsplan Staphorst

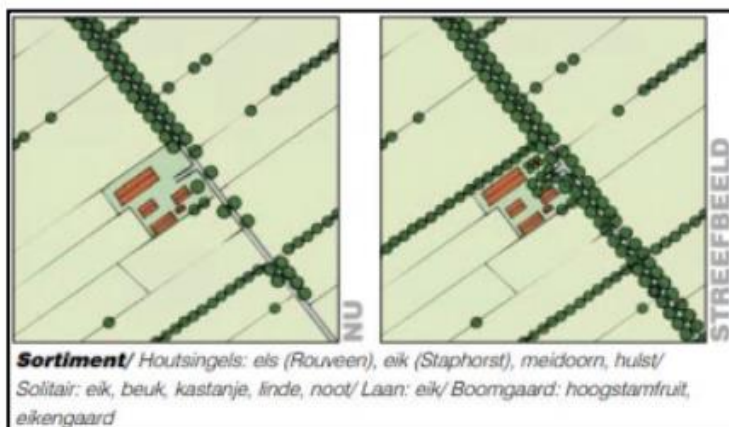
5.3.5.1 Inleiding

In 2011 is het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Staphorst heeft namelijk bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten welke behouden dienen te blijven en/of versterkt dienen te worden. Het plangebied van het Landschapsplan Staphorst bestaat uit het buitengebied van de gemeente Staphorst en de randen van de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst. Een actualisatiewens, behoefte aan integratie, het ontbreken van een afwegingskader, behoefte aan duurzaam beheer en ontwikkelingen met invloed op het landschap gaven aanleiding tot het opstellen van een landschapsplan.

5.3.5.2 Houtsingellandschap

Op basis van het landschapsplan Staphorst is het plangebied gelegen binnen het houtsingellandschap (de Streek). Dit betreft een tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels. Kenmerkend voor het landschap is de lintbebouwing van Rouveen en Staphorst met meerdere boerderijen achter elkaar.

De elzensingels en eikenrijen lopen door tot aan het lint. Voor het houtsingelgebied Staphorst en Rouveen wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat dit gebied in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst/Rouveen bepaalt. In afbeelding 5.7 is weergegeven wat het streefbeeld van het landschap is.



Afbeelding 5.7 Streefbeeld houtsingellandschap (Bron: Gemeente Staphorst)

5.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan het landschapsplan Staphorst

Voorliggend initiatief voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Het wordt landschappelijk ingepast. De bestaande hagen langs de stegen blijven behouden en waar nodig versterkt met nieuwe aanplant van buxushaag of haagbeuk conform het erfinrichtingsplan (Bijlage 1).

Conform het Landschapsplan Staphorst worden in het plangebied twee solitaire notenbomen ingepast en wordt de structuur van het gebied versterkt door de houtwal achter het perceel te verlengen met de aanplant van een viertal elzen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het landschapsplan Staphorst.

5.3.6 Woonvisie 2016-2020 Gemeente Staphorst

5.3.6.1 Inleiding

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

5.3.6.2 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?

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

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

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

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

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

5.3.6.3 Woonwensen naar doelgroep

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

Dit bijzondere karakter van Staphorst werkt door in de woningmarkt. Een inschatting van de opgave (welke woningen zijn waar gewenst en welke aanpassingen in de bestaande voorraad zijn gewenst) is gemaakt door

zowel naar objectieve kenmerken van de Staphorsters te kijken (inkomen, lichamelijke beperkingen, zorgbehoefte) in combinatie met de woonwensen én het werkelijke verhuisgedrag. Het verhuisgedrag van met name senioren is namelijk in de praktijk anders dan de woonwensen die zij aangeven: een groot deel van hen blijft wonen in een koopwoning. In werkelijkheid oefenen zij dus een andere vraag uit op de woningmarkt. Op basis van de analyse van voorgaande aspecten komt onder andere naar voren dat behoefte is naar betaalbare (half)vrijstaande koopwoningen (2-3 ton en vrije bouw kavels).

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

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. De behoefte is in Rouveen geraamd op 10 tot 80 woningen, die nog niet in harde plannen zijn opgenomen. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van woningen. Voorliggend initiatief voorziet in de planologische splitsing van de bestaande woonboerderij en op de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning. Planologisch is dan ook sprake van een toevoeging van drie woningen. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave voor Rouveen. De woningen sluiten ook vanuit kwalitatieve zin aan op de behoefte, te weten (half)vrijstaande koopwoningen.

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

5.3.7 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

5.3.7.1 Algemeen

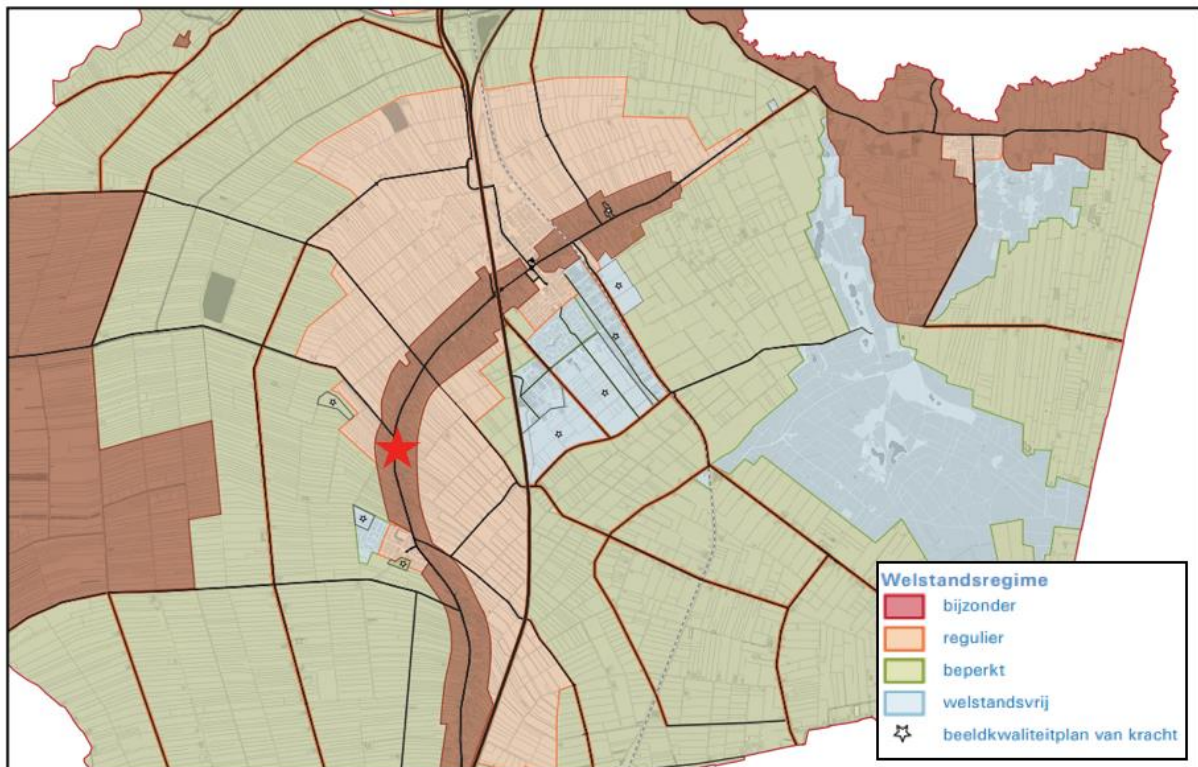
De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandsbeleid op basis van een welstandskaart. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente. 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 wijzigingsplannen de basis voor het welstandsbeleid, omdat hierin de bebouwingsvlakken, bouwenvoloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd.

5.3.7.2 Welstandskaart

In afbeelding 5.8 is de locatie van het plangebied op de welstandskaart met rode ster weergegeven.



Afbeelding 5.8 Uitsnede welstandskaart (Bron: gemeente Staphorst)

5.3.7.3 De Streek – Bijzonder regime

Het Streekdorp Staphorst/Rouveen is vanwege de historische structuur, het bijzondere bebouwingspatroon en de historisch waardevolle bebouwing aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Vanwege de verspringingen in de perceelgrenzen is de begrenzing van het dorpsgezicht vastgesteld op circa 250 meter aan weerszijden van de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg.

Het beschermd dorpsgezicht is een ruimtelijke eenheid en omvat daarom naast de historische waardevolle bebouwing ook erfbeplanting, erfscheidingen en bijgebouwen. Vooral de bouwtechnische kwaliteit van de bouwkundige monumenten is goed, aangezien hier optimaal gebruik is gemaakt van de vanaf begin jaren 80 geboden subsidieregelingen.

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

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

5.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 6 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

6.1 Brandveiligheid

De te planologisch splitsen bestaande woonboerderij en de te realiseren twee-onder-een-kapwoning zullen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

6.2 Besluit milieueffectrapportage

6.2.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een wijzigingsplan 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 (wijzigingsplan 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 wijzigingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (wijzigingsplan 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 wijzigingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

6.2.2 Situatie plangebied

6.2.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op circa 3 kilometer van Natura 2000-gebied ‘Olde Maten & Veerslootlanden’.

De gemeente Staphorst heeft een worst-case berekening gemaakt voor woningbouwprojecten in De Streek. De berekening ging uit van het realiseren van 10 woningen binnen De Streek zo kort mogelijk gesitueerd bij Natura 2000 gebieden. Uit deze berekening kwam naar voren dat betreffend plan geen significant effect hebben op de stikstofdepositie in nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Naar aanleiding van deze resultaten heeft het college van Staphorst op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden binnen De Streek in beginsel geen AERIUS-berekening benodigd is. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van drie woningen binnen De Streek. Gelet op het vorenstaande zal van een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j geen sprake zijn. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

6.2.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit wijzigingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het gebied inzake de planologische splitsing van de bestaande woonboerderij en de realisatie van een nieuwe twee-onder-een-kapwoning en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit wijzigingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

In voorliggend geval blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Duurzaamheid

De woningen zullen voldoen aan de wettelijke eisen opgenomen in het Bouwbesluit. Daarnaast wordt de twee-onder-een kapwoning, conform de Wet energietransitie, gasloos uitgevoerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een EPC berekening alsook een MPG berekening uitgevoerd en voorgelegd aan de gemeente.

6.4 Bodemkwaliteit

6.4.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan 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.

In voorliggend geval is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de rapportage welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

6.4.2 Situatie plangebied

De onderzoekslocatie is beschouwd als niet verdacht voor chemische componenten en deels verdacht voor asbest in de bovengrond. In totaal zijn er 5 inspectiegaten gegraven en zijn er 8 boringen verricht. Gebleken is dat de bodem overwegend bestaat uit matig fijn zand. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen (puin en baksteen). Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 0.90 meter min maaiveld.

In de bovengrond (BG II) zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. In de bovengrond (BG I) en ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Het mengmonster van de fijne fractie van de bovengrond is niet asbesthoudend.

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

6.4.3 Conclusie

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

6.5 Geluid

6.5.1 Algemeen

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

6.5.2 Situatie plangebied

De nieuw te realiseren woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten weg- en railverkeerslawaai en industriellawaai als bedoeld in de Wgh.

6.5.2.1 Wegverkeerslawaaï

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

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

In kader van voorliggend wijzigingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het inzichtelijk maken van de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen ten gevolge van de Oude Rijksweg.

De te realiseren en te verbouwen woningen worden in de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige functies. Hiertoe is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 6.

De te realiseren woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Oude Rijksweg. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Oude Rijksweg bedraagt respectievelijk maximaal 56 en 50 dB ter plaatse van de west- en oostgevel van de nieuwe boerderijwoning. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden.

Uit onderzoek is gebleken dat de maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen bezwaren ontmoeten vanuit stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Er dient daarom gelijktijdig met het wijzigingsplan een hogere waarde van maximaal 56 dB te worden vastgesteld met betrekking tot de Oude Rijksweg. Door het nemen van maatregelen met een geluidwering van minimaal 28 dB wordt een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd. Dit is mogelijk door de toepassing van bijvoorbeeld standaard dubbele HR++ beglazing.

Ter plaatse van de achtergevel van de boerderijwoning en alle gevels van de nieuw te realiseren twee-onder-een-kapwoningen bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Oude Rijksweg maximaal 44 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Met de vaststelling van een hogere waarde van respectievelijk 56 en 50 dB ten aanzien van de geluidsbelasting van de Oude Rijksweg ter plaatse van de west- en oostgevel van de in de bestaande boerderijwoning toe te voegen extra woning is er ter plaatse van de ‘nieuwe woningen’ sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

6.5.2.2 Railverkeerslawaaï

De nieuwe woningen ligt niet nabij een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is dan ook niet benodigd. Het aspect railverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.5.2.3 Industrielawaaï

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

6.5.3 Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

6.6.2 Situatie plangebied

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

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

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Geur

6.7.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

6.7.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

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

In artikel 5 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied bepaald (In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening buiten de bebouwde kom (buitengebied) 25 meter.

6.7.3 Situatie projectgebied

In de directe omgeving bevinden zich enkele agrarische bedrijven, te weten aan de Oude Rijksweg 356a, Oude Rijksweg 354, Oude Rijksweg 257 en Oude Rijksweg 271. De kortste afstand tussen de hiervoor genoemde agrarische bedrijven (bouwvlak) tot het plangebied bedraagt circa 50 meter.

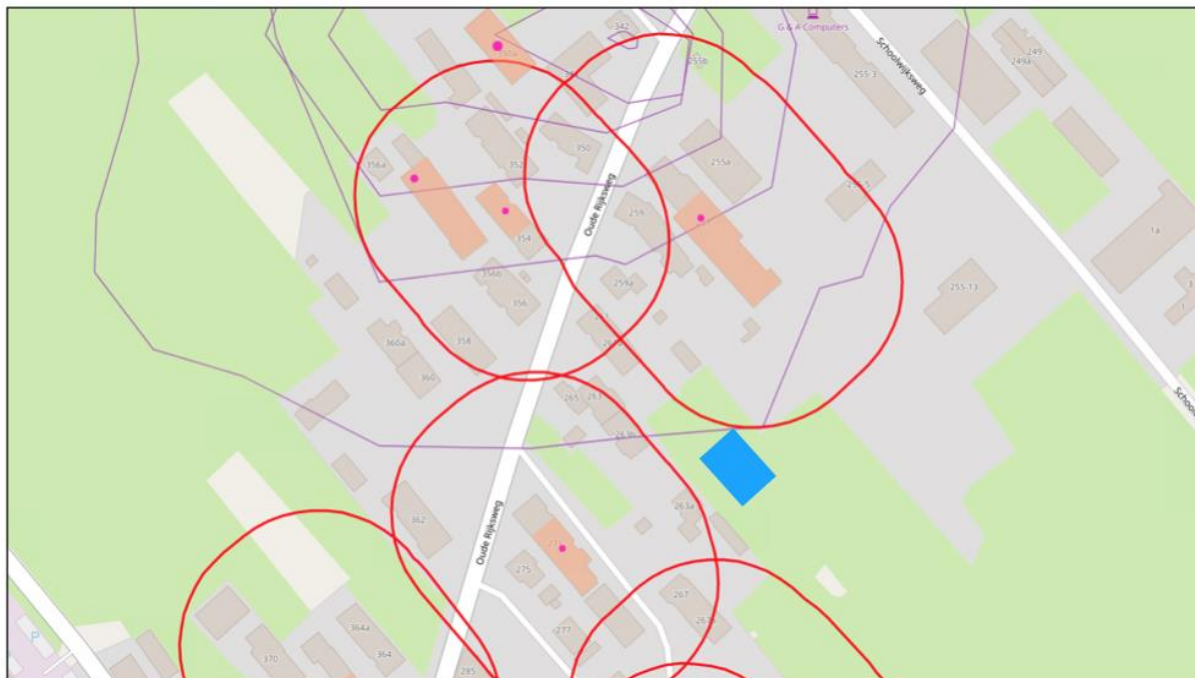
In afbeelding 6.2 is een uitsnede van de geurkaart van de gemeente Staphorst voor de weergegeven.

Afbeelding 6.3 omvat een tekening waarin de gewenste situatie vastgelegd, waaruit blijkt dat de twee-onder-een kapwoning (blauwe vak) buiten de geurcontouren is gelegen.

De verlenging en planologische splitsing van de bestaande woonboerderij valt wél binnen de cirkel van het bedrijf aan de Oude Rijksweg 257, echter is dit in de bestaande situatie ook reeds het geval wat betreft één woning. Nu de woning wordt gesplitst wordt de planologische situatie anders. De splitsing kan doorgang vinden indien de geurgevoelige ruimten van minimaal één woning buiten de geurcirkel van ORW 257 komen te liggen. In voorliggend wijzigingsplan is dit juridisch verankerd door ter plaatse van het achterhuis de aanduiding

"specifieke bouwaanduiding uitgesloten - geurgevoelige ruimte" op te nemen op de gronden die gelegen zijn binnen de geurcontour.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nabijgelegen agrarische bedrijven worden ten gevolge van voorliggend plan niet verder in hun bedrijfsvoering belemmerd.



Afbeelding 6.2: Uitsnede geurkaart Staphorst (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 6.3: Geurcontour in relatie tot te splitsen boerderij (Bron: VBT)

6.7.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

6.8 Milieuzonering

6.8.1 Algemeen

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

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

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

6.8.2 Gebiedstypen

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

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat lintbebouwing met diverse functies ook als gemengd gebied kan worden beschouwd.

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

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

6.8.3 Situatie plangebied

6.8.3.1 Algemeen

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

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

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

6.8.3.2 Externe werking

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

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

6.8.3.3 Interne werking

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

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

Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect ‘geur’ buiten beschouwing gelaten, in paragraaf 6.7 is hier reeds nader op ingegaan.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (circa) Twee-onder-een kapwoning/ Te splitsen woonboerderij
Grondverzet bedrijf Oude Rijksweg 356A	Max 3.1	30 meter (geluid)	90 meter / 70 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf Oude Rijksweg 354	Max. 3.2	30 meter (geluid)	75 meter / 55 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf Oude Rijksweg 257	Max. 3.2	30 meter (geluid)	50 meter / 50 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf Oude Rijksweg 271	Max 3.2	30 meter (geluid)	55 meter / 50 meter
Autobedrijf Oude Rijksweg 255a	Max 2	10 meter (geluid)	80 meter / 70 meter
Autobedrijf Oude Rijksweg 344	Max 2	10 meter (geluid)	100 meter / 90 meter

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat aan de richtafstanden wordt voldaan. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Gezien de weergegeven afstanden vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor dit planvoornemen. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt, aangezien woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn.

6.8.4 Conclusie

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

6.9 Externe veiligheid

6.9.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

6.9.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 6.4 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven. De nieuwe twee-onder-een-kapwoning is relevant, aangezien hier sprake is van het oprichten van een nieuw beperkt kwetsbaar object. Het planologisch splitsen van de bestaande

boerderij maakt geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object mogelijk, aangezien in de huidige situatie reeds sprake is van een inwoonsituatie. Deze ontwikkeling wordt hier dan ook verder buiten beschouwing gelaten.



Afbeelding 6.4 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

6.9.3 Conclusie

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

6.10 Wateraspecten

6.10.1 Vigerend beleid

6.10.1.1 Europees beleid

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

opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.10.1.2 Rijksbeleid

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

6.10.1.3 Provinciaal beleid

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

6.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

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

6.10.2 Waterparagraaf

6.10.2.1 Algemeen

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

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

6.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘korte procedure’. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit. Binnen het wijzigingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

6.10.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd en in de nabij het plangebied aanwezige erfsloot worden geborgen.

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 te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

6.10.3 Overstromingsaspect

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

6.11 Klimaatadaptie

In dit geval is er sprake van een toename van verhard oppervlakte. Wel wordt het plangebied landschappelijk ingepast mer robuuster groen dan momenteel het geval is. Daarnaast wordt er voldoende ruimte gecreëerd om hemelwater te kunnen infiltreren en te bergen.

6.12 Archeologie & Cultuurhistorie

6.12.1 Archeologie

6.12.1.1 Algemeen

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

6.12.1.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een bureauonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de belangrijkste resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is de kans groot dat het plangebied archeologische sporen van erfinrichting bevat. Mogelijk dateren deze sporen al uit de tweede helft van de 17 eeuw, maar het plangebied was met zekerheid bebouwd rond 1832. Dergelijke sporen van erfinrichting zijn alleen door middel van gravend onderzoek op te sporen. Vanuit een archeologisch – wetenschappelijk standpunt zijn deze resten niet zeldzaam en weinig behoudenswaardig.

Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren. Wel wordt de archeologische dubbelbestemming in voorliggend wijzigingsplan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan overgenomen.

6.12.2 Cultuurhistorie

6.12.2.1 Algemeen

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

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

6.12.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. Het plangebied kent zelf een bijzondere cultuurhistorische waarde en maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht De Streek. De planologisch te splitsen woonboerderij stamt uit 1870 en is aangemerkt als rijksmonument. De twee-onder-een kapwoning maakt geen onderdeel uit van het rijksmonument en wordt niet verder behandeld in deze paragraaf.

In het monumentenregister is het pand omschreven als ‘gave boerderij van het Staphorstse type’. De boerderij staat niet in de lijst van gemeentelijke monumenten in de gemeente Staphorst (*peildatum maart 2015*).

De Omgevingskamer oordeelt in het licht van voorgaande positief over de splitsing van het Rijksmonument, maar wel onder de voorwaarde dat de adviezen van het Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel (*hierna: steunpunt*) worden opgevolgd (verslag d.d. 4 juni 2019).

Het steunpunt heeft geen principiële bezwaren tegen een verlenging, mits rekening gehouden wordt met de oude hoofdcontour. Bij een dergelijke reconstructie ligt de meerwaarde in de oude verschijningsvorm en niet in een boerderij met een afwijkende verschijningsvorm door deels afwijkende dakbedekking. Dat betekent dat de dakbedekking in de reconstructie ook van riet moet zijn.

6.12.3 Conclusie

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

6.13 Ecologie

6.13.1 Algemeen

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

6.13.2 Gebiedsbescherming

6.13.2.1 Algemeen

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

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

6.13.2.2 Natura 2000-gebieden

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

De gemeente Staphorst heeft een worst-case berekening gemaakt voor woningbouwprojecten in De Streek. De berekening ging uit van het realiseren van 10 woningen binnen De Streek zo kort mogelijk gesitueerd bij Natura 2000 gebieden. Uit deze berekening kwam naar voren dat betreffend plan geen significant effect hebben op de stikstofdepositie in nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Naar aanleiding van deze resultaten heeft het college van Staphorst op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden binnen De Streek in beginsel geen AERIUS-berekening benodigd is. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van drie woningen binnen De Streek. Gelet op het vorenstaande zal van een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j geen sprake zijn. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

6.13.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

6.13.3 Soortenbescherming

6.13.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

6.13.3.2 Situatie plangebied

In het kader van de beoordeling van de wettelijke consequenties, zijn twee aspecten van belang. Te weten het planologisch splitsen en verbouwen van de oorspronkelijke en het bouwen van twee-onder-een-kapwoning aan de achterzijde van het huidige erf.

De boerderij verkeert in een goede staat van onderhoud en beschikt niet over een spouwmuur. Het gebouw is niet toegankelijk voor dieren en het vormt een ongeschikte groeiplaats voor beschermde planten. Ook aan de buitenzijde van het gebouw zijn geen potentiële verblijf- of voortplantingsplaatsen van beschermde diersoorten aangetroffen, zoals nestplaatsen van de huismus/huiszwaluw of verblijfplaatsen van vleermuizen.

Door het intern verbouwen van de boerderij tot twee woningen, worden geen beschermde dieren verwond of gedood en worden geen beschermde rust-, verblijf- of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield. Het agrarisch cultuurland bestaat uit een soortenarme grazige vegetatie en kent een intensief (agrarisch) gebruik. Het wordt vermoedelijk door verschillende diersoorten benut als foerageergebied, zoals door vogels en kleine zoogdieren. De inrichting en het gevoerde beheer maken het grasland tot een ongeschikt foerageergebied voor amfibieën en vleermuizen. Ook vormt het een ongeschikte groeiplaats voor beschermde planten. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats bezetten en potentiële nestplaatsen van vogels ontbreken.

Door het bouwen van de woningen worden geen beschermde dieren verwond of gedood en worden geen rust- of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield. Door het bouwen van de woningen en het aanleggen van een tuin, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren en vogels niet aangetast.

Het intern verbouwen van de boerderij en het bouwen van de woningen leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Er worden geen beschermde dier- of plantsoorten beschadigd, verwond of gedood en er worden geen beschermde rust- of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield. Het onderzoek is volledig en onder goede omstandigheden uitgevoerd, er is geen nader onderzoek nodig.

Om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren conform wetten regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden, hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

6.13.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Tevens zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

6.14 Verkeer

Ten gevolge van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen slechts in beperkte mate toe. Ten aanzien van de boerderij is immers al sprake van dubbele bewoning. De Oude Rijksweg is bovendien in voldoende mate ingericht om een beperkte toename van het verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen.

6.15 Parkeren

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen erf. Hier is, gezien de omvang van het erf, voldoende ruimte voor. In afbeelding 1.1 is weergegeven dat ter plaatse nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning, conform de gemeentelijke parkeernormen.

6.16 In- en uitritten

De locatie wordt via twee bestaande in- en uitritten op de Oude Rijksweg ontsloten. De nieuwe twee-onder-een-kapwoning wordt via de bestaande in- en uitrit aan de rechterzijde van de oorspronkelijke boerderij ontsloten. De steeg zal verlengd worden voor optimale bereikbaarheid. Ten behoeve van toegankelijkheid van de twee-onder-een kapwoning zal recht van overpad verleend worden over de steeg van initiatiefnemers. Bij verdere uitvoering van het plan zal de erfdienstbaarheid notarieel vastgelegd worden.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling, aangezien gebruik wordt gemaakt van bestaande in- en uitritten.

6.17 Verlichting

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Dit aspect verdient verder geen nadere aandacht.

De in voorliggend wijzigingsplan besloten ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee. Er zal waar mogelijk ook gebruik worden gemaakt van oriëntatielicht. Per saldo zal de lichtuitstraling als gevolg van het voornemen niet onevenredig toenemen.

6.18 Gezondheid (straling en Q-koorts)

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

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit wijzigingsplan is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit benodigd. Dit aspect verdient verder geen nadere aandacht.

HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)

De ruimte wordt op een zodanige wijze ingericht dat er sprake is van sociale veiligheid. Er is geen sprake van verlaten plaatsen of donkere, onverlichte, achterterreinen.

7.2 Zorg

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

7.3 Maatschappelijk

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

7.4 Sociale woningbouw

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

7.5 Overig

Er zijn geen overige aspecten in het kader van dit plan relevant.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd. Omwonenden hebben laten weten geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Belanghebbenden hebben daarnaast de mogelijkheid het plan in te zien tijdens de ter inzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd. Omwonenden hebben laten weten geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

8.4 Insppraak en vooroverleg

8.4.1 Vooroverleg

8.4.1.2 *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 wijzigingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.4.1.2 *Provincie Overijssel*

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

Plannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO.

Voorliggend initiatief wordt mede mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke beleid ‘Open plekken Staphorst, 5^e wijziging’. Dit beleid is door de provincie Overijssel beoordeeld en akkoord bevonden.

8.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. De reactie van het waterschap betreft een positief wateradvies.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 10 juni 2020 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

8.5 Recht van overpad

Recht van overpad is in voorliggend geval aan de orde. Dit zal nader worden vastgelegd in een notariële akte.

8.6 Kabels en leidingen

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

8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied is vanuit beide richtingen van de Oude Rijksweg goed bereikbaar. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Ook zijn de percelen zo ingericht dat huisvuildiensten en het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten.

8.8 Tijdelijke opslag grond

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

HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

9.1 Inleiding

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

9.2 Opzet van de regels

9.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

9.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

9.2.3 Bestemmingsregels

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

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

9.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)
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 9)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het wijzigingsplan.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)
In dit artikel zijn regels ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding ‘vrijwaringszone – laagvliegroute’ opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)
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 wijzigingsplan en het wijzigen van de bestemming in Verkeer.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)
In dit artikel zijn de procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis opgenomen.
- Overige regels (Artikel 14)
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

9.2.5 Overgangs- en slotregels

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

9.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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 de geldende wijzigingsplannen “De Streek” en “Veegplan, De Streek”. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het wijzigingsplan vertaald.

“Agrarisch met waarden” (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor landschappelijke waarden en cultuurgrond, water en voorzieningen ten behoeve van water, inclusief daarbij behorende voorzieningen groenvoorzieningen, verkeer en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen en tenslotte openbare nutsvoorzieningen. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt dat op of in deze gronden geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

“Wonen - 1” (Artikel 4)

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

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor ‘hoofdgebouwen’, ‘aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen’, ‘openbare nutsvoorzieningen’ en ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’. Het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2. Ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - geurgevoelige ruimte" is een geurgevoelige ruimte als bedoeld in begrip 1.26 niet toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de erfinrichting, afronding van de verlenging van de bestaande woonboerderij en tenslotte een adequate infiltratie en berging van het hemelwater.

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

“Waarde – Archeologie 3” (Artikel 5)

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

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 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

“Waarde - Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 6)

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

“Waarde - Steeg” (Artikel 7)

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.

HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels

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

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

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

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

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Quickscan Flora en fauna

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek