

Wijzigingsplan

De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Maart 2023

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Wijzigingsplan

“De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen”

Plannaam: De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen
IMRO-code: NL.IMRO.0180.2112022002-VS01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	PLANGEBIED	6
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE	9
2.2	NIEUWE SITUATIE	10
2.3	RANDVOORWAARDEN GEMEENTE	11
2.4	VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING	16
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	18
3.1	RIJKSBELEID	18
3.2	PROVINCIAAL BELEID	20
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	31
3.4	CONCLUSIE BELEID	38
HOOFDSTUK 4	TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN	39
4.1	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	39
4.2	DUURZAAMHEID EN KLIMAAT	41
4.3	BODEMKWALITEIT	41
4.4	GELUID	42
4.5	LUCHTKWALITEIT	44
4.6	GEUR	46
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	47
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	50
4.9	WATER	52
4.10	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	55
4.11	FLORA EN FAUNA	57
4.12	VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN	59
4.13	OVERIGE ASPECTEN	60
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	61
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
5.3	BURGERPARTICIPATIE	61
5.4	VOOROVERLEG	61
5.5	OVERIGE RELEVANTE ASPECTEN	62
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE TOELICHTING	63
6.1	ALGEMEEN	63
6.2	OPBOUW REGELS	63
6.3	BOUWREGELS	65
6.4	GEBRUIKSREGELS	67
6.5	VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	67
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	68	
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	69
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	70

BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	71
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT.....	72
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	73
BIJLAGE 6	RAPPORT ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN ONTWERPWIJZIGINGSPLAN ‘DE STREEK, WIJZIGINGSPLAN OUDE RIJKSWEG 438 ROUVEEN’	74

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Oude Rijksweg 438 te Rouveen bevindt zich een boerderij met enkele schuren en agrarische gronden, welke is gelegen in het karakteristieke bebouwingslint De Streek. Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats ter plaatse van dit plangebied. Initiatiefnemer is voornemens om achter de bestaande boerderij en schuren, op het achterterrein (de agrarische gronden) een dubbele woning met bijgebouw te realiseren. De boerderij en de meeste schuren blijven daarbij gehandhaafd. Eén schuur zal worden gesloopt. De agrarische bestemming van de boerderij en omliggende agrarische gronden blijft gehandhaafd.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” van de gemeente Staphorst, omdat de beoogde woningbouwlocatie geprojecteerd is op gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Op deze gronden ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden om een woning te realiseren.

De gemeente Staphorst heeft in het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” een wijzigingsbevoegdheid (artikel 36 lid a na sub 7) opgenomen om het voornemen mogelijk te maken. De gemeente heeft aangegeven op basis van deze bevoegdheid medewerking te willen verlenen aan het voornemen (10 maart 2022). De Omgevingskamer heeft eveneens positief geadviseerd over het voornemen (21 februari 2022). 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.

1.2 Plangebied

Het plangebied (Oude Rijksweg 438) ligt in het noordelijke deel van de kern Rouveen en maakt onderdeel uit van De Streek. Kadastraal staan dit plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AN, perceelnummer 281. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied indicatief met rode lijn/ster weergegeven ten opzichte van de directe omgeving en de kern Rouveen. Voor de exacte begrenzing wordt naar de verbeelding verwezen.



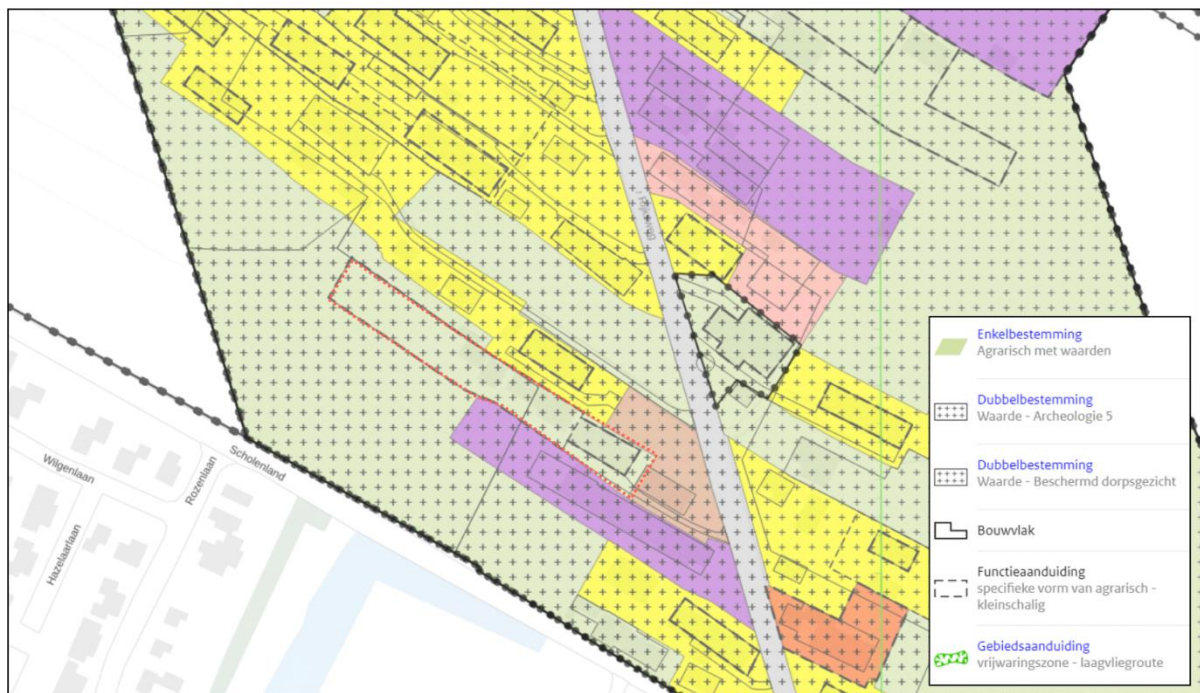
Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving en de kern Rouveen (Bron: PDOK)

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplan “De Streek, Veegeplan”. Dit bestemmingsplan is op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Tevens is het bestemmingsplan “Kleinschalige windturbines” (vastgesteld op 23 juni 2020) van kracht. Hiermee is voor het gehele grondgebied de planologisch-juridische regeling voor de bouw van kleinschalige windturbines vastgelegd.

In dit geval is met name het bestemmingsplan “De Streek, Veegeplan” relevant. Enkel daar waar relevant wordt op de andere bestemmingsplannen ingegaan. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode lijn.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft binnen het geldende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: ‘**Agrarisch met waarden**’ met een **bouwvlak** en een functieaanduiding ‘**specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig**’. En de dubbelbestemmingen ‘**Waarde – Archeologie 5**’ en ‘**Waarde – Beschermd dorpsgezicht**’. Daarnaast geldt ter plaatse van de huidige boerderij de ‘**Waarde – Archeologie 3**’ en heeft deze boerderij ook een bouwaanduiding ‘**karakteristiek**’. Ten zuiden van de boerderij ligt een dubbelbestemming ‘**Waarde – Steeg**’. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding ‘**vrijwaringszone – laagvliegroute**’.

‘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. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ dient de uitwendige hoofdvorm van gebouwen behouden te blijven. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak, waarbij ter plaatse van ‘specifieke

vorm van agrarisch – kleinschalig’ ten hoogste 200 m² aan gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig mag zijn.

‘Waarde – Archeologie 3 en 5’

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 5’ 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. Het is verboden te bouwen binnen deze bestemming.

‘Vrijwaringszone – Laagvliegroute’

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – laagvliegroute’ mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 40 meter worden gebouwd.

1.3.3 Beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn geen bouwmogelijkheden aanwezig ten behoeve van de beoogde nieuwe woningen. Dit vanwege het ontbreken van de juiste (woon)bestemming en een bouwvlak. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, kan het bestemmingsplan gewijzigd te worden op basis van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 36 lid a na sub 7 van het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren. In paragraaf 3.3.5 wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Situatie plangebied

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

Het plangebied wordt aan de noordzijde door woonpercelen, met een kleine strook agrarische cultuurgronden begrensd. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de bestaande boerderij met gelijk ten oosten daarvan een kerk grenzend aan de Oude Rijksweg. Aan de zuidzijde worden het plangebied begrensd door een bedrijf en agrarische cultuurgronden. Aan de westzijde zijn eveneens agrarische cultuurgronden gelegen.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een boerderij met enkele schuren en onbebouwde agrarische cultuurgronden. De boerderij en schuren worden aan de zuidzijde ontsloten door een steeg die doorloopt tot de onbebouwde agrarische cultuurgronden.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in afbeelding 2.1 indicatief weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld gezien vanaf de Scholenland ter hoogte van de Rozenlaan (Bron: Google Streetview, juli 2021)

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

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

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

De belangrijkste structurele kenmerken van De Streek zijn gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallelle langgerekte perceelsgrenzen met een enigszins gebogen, enkele kilometers lange bebouwingsas (Oude Rijksweg). Hierdoor voegen de ontsluitingswegen naar het achterliggende agrarische gebied zich in deze ruimtelijke hoofdstructuur. De lintbebouwing, waarbij boerderijen vlak naast en achter elkaar aan de bebouwingsas liggen in de richting van de percelering is daarbij eveneens een belangrijke karakteristiek. Aangrenzende erven worden ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg (stegen). De hoge beeldkwaliteit van de agrarische bebouwing, waaronder meer dan 300 beschermde monumenten levert een belangrijke bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van De Streek. Het ruimtelijk beeld wordt behalve door de bebouwing in de belangrijke mate bepaald door de erfbeplanting en de houtsingels op de perceelsgrenzen tussen en direct achter de bebouwing waardoor een ruimtelijke beslotenheid is ontstaan die waar het bebouwingslint plaatselijk transparant of onderbroken is, markante contrasten oplevert met het open agrarisch gebied. In de kern Rouveen en Staphorst is de historische samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg.

2.2 Nieuwe situatie

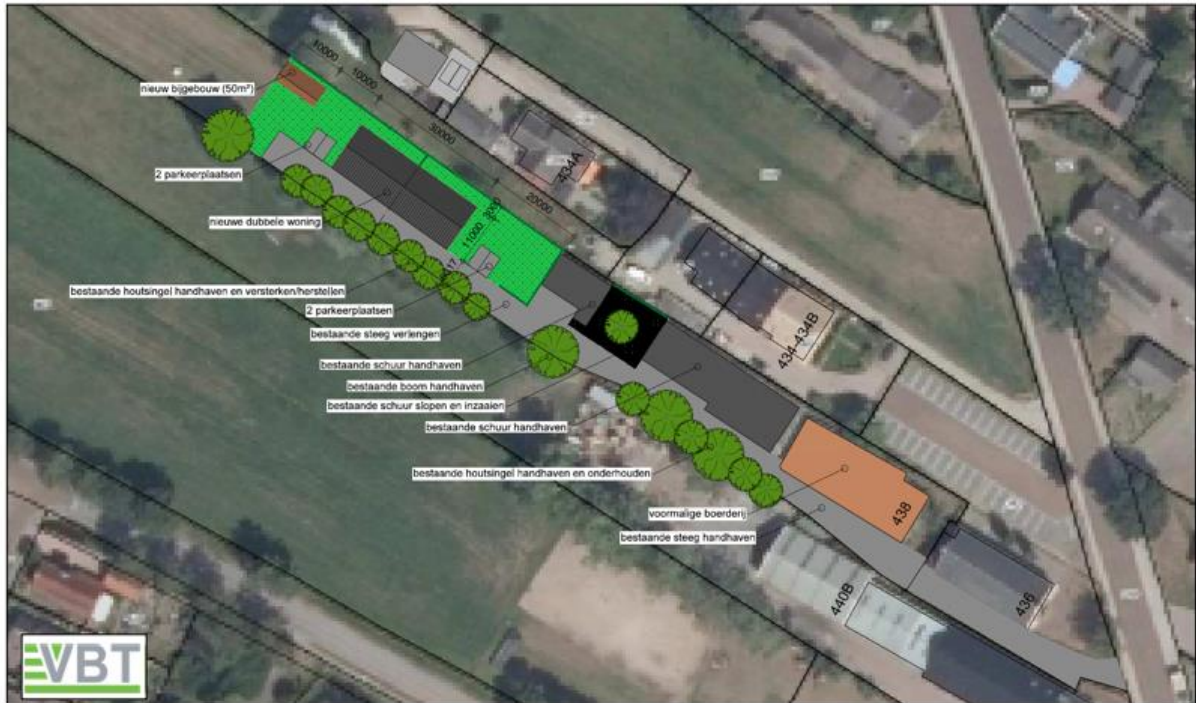
Het perceel aan de Oude Rijksweg 438 is in de huidige situatie deels bebouwd met een voormalige boerderij en bijbehorende schuren en tuin. Het overige deel is in gebruik als zijnde agrarische cultuurgrond behorende bij de boerderij.

Concreet bestaat de ontwikkeling uit het volgende onderdelen:

- realiseren van een dubbele woning met bijgebouw achter de bestaande schuren van de voormalige boerderij aan de Oude Rijksweg 438;
- een van de schuren zal worden gesloopt;

- het verlengen van de bestaande steeg ten behoeve van optimale bereikbaarheid van het voornemen en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

Daarnaast zal het gehele erf landschappelijk worden ingepast. In afbeelding 2.3 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening weergegeven. Voor het volledige erfinrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.3 Uitsnede erfinrichtingstekening Oude Rijksweg 438 te Rouveen (Bron: VBT Bouw)

De landschappelijke inpassing bestaat uit het volgende:

- het bestaande doorzicht ten zuiden van de woningen over de steeg naar achteren (in noordwestelijke richting) blijft gewaarborgd;
- de bestaande houtsingel langs de steeg tot aan de achterzijde van het plangebied wordt gehandhaafd en versterkt;
- de bestaande bomen blijven gehandhaafd;
- op de plek van de te slopen schuur zal een gazon worden gecreëerd.

2.3 Randvoorwaarden gemeente

2.3.1 Beeldkwaliteitseisen

Voor transformatielocaties in de Streek gelden specifieke beeldkwaliteitseisen. Deze eisen zijn opgenomen in de beleidsnota Open plekken Staphorst, 5^e wijziging. Voorliggend plan voldoet aan deze eisen. De eisen zijn hierna weergegeven, waarbij de toetsing van het voornemen *cursief* is gedrukt:

- **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.

De afstand tot de voorliggende bebouwing is binnen de 20 meter en de woning verspringt met voorliggende bebouwing. De doorzichten op het landschap worden vanuit de naastliggende woningen zoveel mogelijk behouden met de voorgestelde positie van de dubbele woning op de kavel.

- **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 dubbele woning zal achter een bestaande boerderij en kerk gebouwd worden, waarmee de afstand tot de Oude Rijksweg circa 150 meter is en daarmee voldoet aan de richtlijn van 15 meter.

- **De nieuwbouw dient te passen binnen het lint:**

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

- Positionering van de nieuwbouw: zichtlijnen naar achterliggende monumentale boerderijen en het landelijk gebied dienen gehandhaafd te blijven;
- Bebouwing schuin achter elkaar plaatsen, hierdoor blijft de zichtbaarheid van de verschillende rijen gewaarborgd;
- Nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur;
- Gevelbreedte tussen de 8 tot 15 meter, voorkeur gaat uit naar een gevelbreedte tussen de 10 en de 12 meter;
- Gevellengte minimaal twee maal de gevelbreedte;
- Goothoogte tussen de 2 en 2,5 meter. Bij de deuren kan plaatselijk een hogere goothoogte worden gehanteerd, vanuit cultuurhistorisch oogpunt gaat de voorkeur uit naar een goothoogte van circa 2,1 meter;
- Nokhoogte tussen de 7 en 8 meter;
- Oppervlakte aan bijgebouwen dient te worden afgestemd op de inhoudsmaat van de nieuwbouw, maar bedraagt afhankelijk van de inhoud van het hoofdgebouw, maximaal 200m² (overeenkomstig het huidige vrijstellingsbeleid 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.

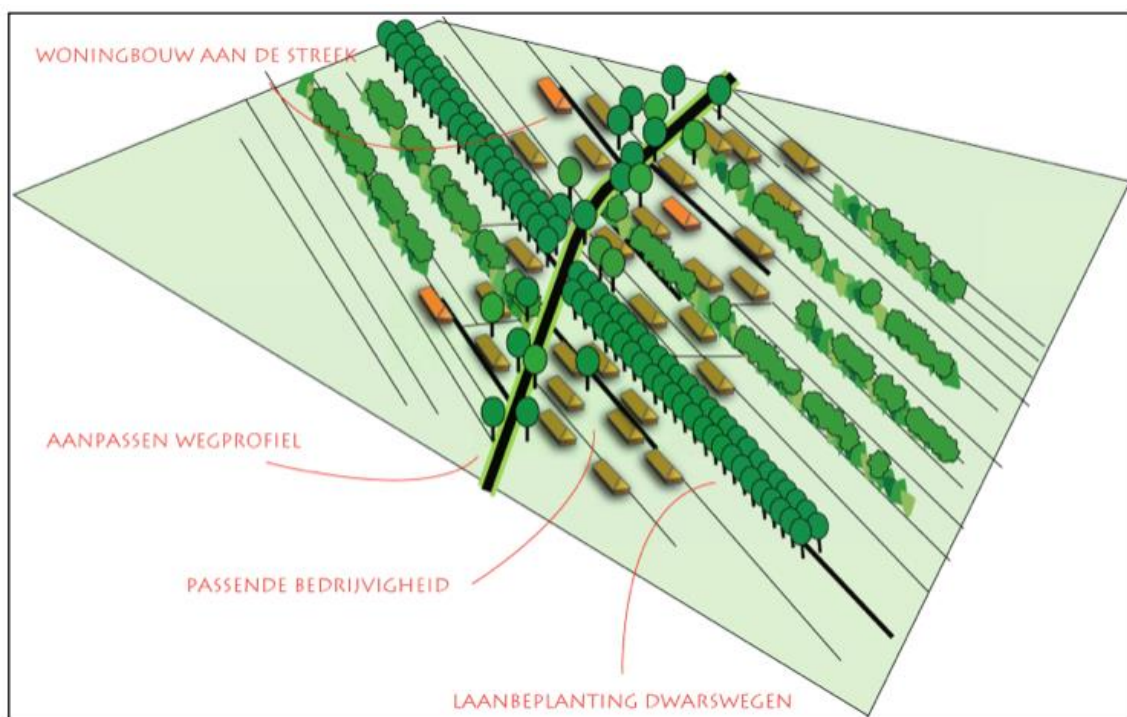
Bovenstaand is reeds getoetst aan de breedte/lengteverhouding en minimale breedte van het gebouw. Er wordt voldaan aan de afmetingen van de voortuin (minimaal 5 meter) en achtertuin (minimaal 10 meter). De kavelbreedte is circa 20,3 meter waardoor er eveneens wordt voldaan aan de kavelbreedte. De dubbele woning zal aansluiten bij de vormen van een Staphorster boerderij. Daarnaast is er een erfinrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 1 van deze toelichting voor dit plan. Aan het eind van het woonperceel zal minder verharding komen en meer groen. Het recht op overpad zal in een later stadium notarieel vastgelegd worden.

2.3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling heeft de gemeente Staphorst eisen opgesteld aangaande de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het erf. Deze dienen te worden doorvertaald in het definitieve plan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de betreffende eisen. Tevens worden de door de gemeente en Omgevingskamer meegegeven voorwaarden opgesomd. In paragraaf 2.3.3 wordt beschreven hoe deze randvoorwaarden zijn doorvertaald binnen de voorliggende ontwikkeling.

De Streek

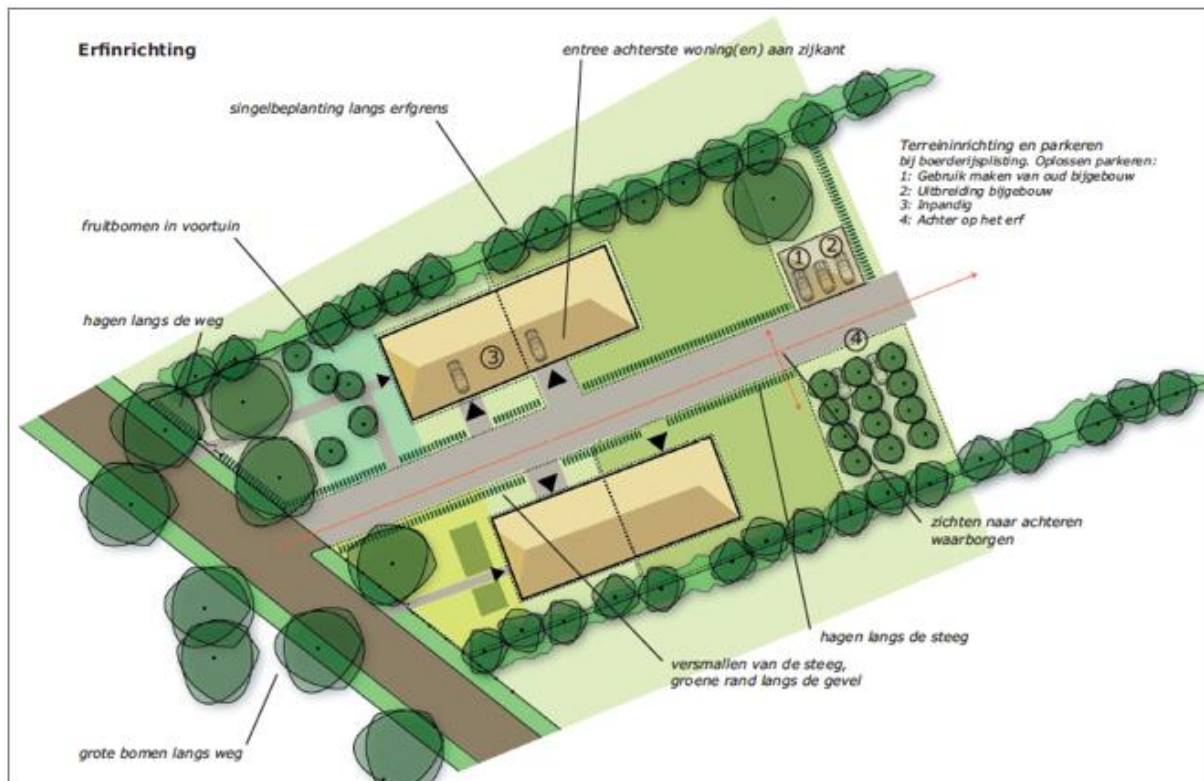
De bijzondere bebouwingsstructuur in ‘De Streek’ moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking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



Afbeelding 2.4 *Perspectief voor De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)*

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

In afbeelding 2.5 wordt weergegeven op welke wijze de erfinrichting, in relatie tot de ‘versteende’ structuur in de Streek dient plaats te vinden.



Afbeelding 2.5 Erfinrichting in De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

2.3.3 Uitgangspunten Omgevingskamer en gemeente Staphorst

In eerste aanleg bestond het voornemen om ook de agrarische bestemming van de boerderij te wijzigen naar wonen. Dit zal niet met voorliggend wijzigingsplan gebeuren, omdat een goed woon- en leefklimaat niet verzekerd is. Echter in de adviezen en uitgangspunten van de Omgevingskamer en gemeente is dit voornemen wel behandeld. Voor de volledigheid zal deze beoogde wijziging wel hierna worden besproken.

Uitgangspunten Omgevingskamer

Inleiding

Op 21 februari 2022 is het plan om een dubbele woning te realiseren aan de Oude Rijksweg 438 toegelicht aan de Omgevingskamer. Het verzoek betreft de realisatie van een dubbele woning op de open plek achter het perceel van Oude Rijksweg 438 te Rouveen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn feitelijk beëindigd. Daarom is er ook het voornemen om de agrarische bestemming die nu op de voormalige boerderij ligt te wijzigen naar wonen. De voormalige boerderijwoning en schuren blijven behouden, op één oude schuur na.

Argumenten

Algemeen

De Omgevingskamer vindt de ruimtelijke inpassing van de dubbele woning voldoende. De positionering van de nieuwe dubbele woning op de kavel is conform het Open Plekken beleid. De afstand tot de voorliggende bebouwing is binnen de 20 meter en de woning verspringt met voorliggende bebouwing. De doorzichten op het landschap worden vanuit de naastliggende woningen zoveel mogelijk behouden met de voorgestelde positie van de dubbele woning op de kavel. Wanneer de woning binnen 10 meter naar voren geplaatst wordt, blijft dit doorzicht niet langer behouden. Naast de voormalige boerderij ligt een bedrijfsbestemming, waardoor verplaatsing van de nieuwe dubbele woning verder dan 10 meter naar voren niet mogelijk is vanwege de milieucirkel van geluid.

Landschappelijk

De landschappelijke inspanning is voldoende op het perceel Oude Rijksweg 438 en de ingevulde open plek, mits er aan het einde van de verlengde steeg minder verharding komt en meer groen. Hiertegen stond de initiatiefnemer ook positief. De Omgevingskamer geeft mee dat de voor de nieuwe dubbele woning liggende schuur ook kan functioneren als bijgebouw. Het opruimen van één oude schuur vindt de Kamer wel een minimale inspanning.

Voor het perceel oude Rijksweg 438 ligt het perceel Oude Rijksweg 436, waarop een kerk gevestigd is. Deze heeft het voornemen om de parkeerplaats uit te breiden en daarvoor de bestaande woning en eventueel een deel van de achterliggende schuur aan te kopen. Deze plannen zijn nog niet zover ontwikkeld om mee te nemen in dit plan. De initiatiefnemer geeft aan niet meer te kunnen wachten tot deze plannen ontwikkeld zijn. Het gevolg hiervan is dat de voormalige boerderij leeg komt te staan tot de kerk de aankoop aangaat. De Omgevingskamer begrijpt dat de initiatiefnemers in hun plan de mogelijkheid voor de kerk open willen houden en heeft hiertegen geen bezwaren.

Milieu

Het geluid vanaf de Oude Rijksweg en de milieucirkel van geluid van het naastgelegen bedrijf vormt volgens de Omgevingskamer wel een aandachtspunt voor het wijzigen van de bestemming agrarisch die ligt op de voormalige boerderij naar wonen. De Omgevingskamer denkt dat vanwege de nabijheid van het landbouwmechanisatiebedrijf een goed woon- en leefklimaat niet verzekerd is en adviseert het handhaven van de agrarische bestemming. In het geval een goed woon- en leefklimaat toch aantoonbaar is, is omzetting naar wonen wel mogelijk. Dan kan ook wanneer de kerk niet tot de aankoop overgaat, deze voormalige boerderij gesaneerd worden. Wanneer omzetting naar wonen niet mogelijk blijkt, is sanering ook niet mogelijk. Op het perceel de Oude Rijksweg 438 ligt nog een melding activiteitenbesluit. Deze moet nog worden ingetrokken om het plan mogelijk te maken. Een aandachtspunt voor het bodemonderzoek is controleren of er een brandstoftank heeft gestaan.

Burgerparticipatie

Uit de uitgevoerde burgerparticipatie blijkt wel dat er bij de burens bezwaren zijn omwille van uitzicht. De initiatiefnemers hebben omwonenden al meer dan 10 jaar geleden geïnformeerd over het plan dat zij hadden voor deze locatie. Daarnaast constateerde de Omgevingskamer dat met de gekozen positie van de nieuwe woning het uitzicht zo goed mogelijk behouden blijft. De Omgevingskamer vindt de geleverde inspanning wat betreft burgerparticipatie voldoende.

Uitgangspunten gemeente

Ten aanzien van het plan is door de Omgevingskamer alle ruimtelijke aspecten tegen elkaar afgewogen. Dit betekent dat de gemeente er vanuit gaat dat het plan wordt gerealiseerd zoals dat in het vooroverleg is aangevraagd.

De gemeente vindt het van belang dat omwonenden bij uw plan worden betrokken. Als dit in een vroegtijdig stadium gebeurt, kunnen wensen en meningen vanuit de buurt mee worden genomen in de uitwerking van de plannen.

Bij elke ontwikkeling moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit het wijzigingsplan en de daarbij benodigde (milieu-)onderzoeken moet blijken dat de ontwikkeling op dit perceel mogelijk is. Dit betekent dat onder andere aangetoond wordt dat er geen onevenredige beperkingen zijn voor de omliggende percelen / bedrijven.

Op het perceel aan en achter de oude Rijksweg 438 te Rouveen ligt op dit moment nog een agrarische bestemming. Om deze bestemming te wijzigen naar wonen, moet een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer worden gedaan voor het beëindigen van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten op de locatie. op het naastgelegen perceel aan de oude Rijksweg 440 te Rouveen is op dit moment nog een bedrijf gevestigd. Om de bestemming van de oude Rijksweg 438 te Rouveen te wijzigen naar wonen moet daarom aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2.3.4 Doorvertaling naar initiatief

In voorliggend wijzigingsplan is voortgeborduurd op de beeldkwaliteitseisen die gelden voor ontwikkelingen op ‘open plekken’, het advies van de Omgevingskamer en de uitgangspunten van de gemeente.

Voor het plangebied is een erfinrichtingstekening opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de diverse betrokken partijen. Een uitsnede hiervan is in afbeelding 2.3 opgenomen. In het erfinrichtingsplan is aangegeven welk deel van het plangebied wordt verhard en hoe wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast middels het herstel en versterken van de bestaande houtsingel aan de zuidzijde van het plangebied.

Door te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen en de landschappelijke inpassing is het advies van de gemeente doorvertaald in de voorliggende ontwikkeling. Het voornemen is reeds getoetst aan de breedte/lengteverhouding en minimale breedte van het gebouw. Conform artikel 3.1 van de beleidsnotitie dient de voortuin minimaal 5m en de achtertuin minimaal 10m te bedragen. Hieraan wordt voldaan. Verder dient de kavel minimaal 17m breed te zijn (inclusief steeg). Met een kavelbreedte van ca. 20,3m wordt hieraan ruimschoots voldaan. In het beleid is een voorwaarde opgenomen dat de maximale afstand van de nieuw te realiseren (dubbele) woning tot voorliggende bebouwing maximaal 20 meter bedraagt. Door de nieuwe dubbele woning 20m achter de bestaande schuur te bouwen, wordt aan deze voorwaarde voldaan. Aan de huidige boerderij zal niets aan gedaan worden.

Wel is voor het verloop van de ruimtelijke procedure de erfdienstbaarheid een belangrijk aspect. Een plan dat een planologische ontwikkeling mogelijk maakt waarbij het noodzakelijk is dat het perceel ontsloten wordt middels een recht van overpad, is verplicht te voldoen aan de beleidslijn Erfdienstbaarheden. Dit zal in een later stadium notarieel vastgelegd worden. Met het informeren van de omwonenden is hier wel aandacht aan gegeven en hebben de betrokkenen aangegeven hier geen probleem mee te hebben. Het betreft in dit geval overweg op het perceel van de naastgelegen kerk.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieuonderdelen om aan te tonen dat de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Verbetering fysieke leefomgeving

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 3.2.1 en paragraaf 3.3.1 van deze toelichting).

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

2.4.1 Gebruikswaarde

Het plan heeft betrekking op het perceel Oude Rijksweg 438. Het betreft een boerderij met enkele schuren en een stuk agrarische grond achter deze boerderij en schuren. Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. Met de voorliggende ontwikkeling wordt een deel van de agrarische gronden getransformeerd tot woonperceel, waarmee deze een nieuwe en toekomstbestendige functie krijgt. Gelet op de ruimtelijk functionele structuur is de functie ‘wonen’ een passende functie in de omgeving. De gebruikswaarde van het plangebied neemt hiermee aanzienlijk toe.

2.4.2 Belevingswaarde

Deze meerwaarde wordt gevormd door het terugbrengen van een aantal cultuurhistorische elementen in het ontwerp. De bebouwing zal qua vorm, maatvoering en uitstraling aansluiten bij de kenmerken van De Streek. Hierdoor worden de cultuurhistorische aspecten opnieuw zichtbaar en herkenbaar gemaakt. Het realiseren van deze bebouwing zal de herinnering aan het verleden levendig houden. De bestaande doorzicht door de steeg naar achteren blijft gewaarborgd. De bestaande hagen langs de stegen blijven behouden en waar nodig versterkt met nieuwe aanplant van streekeigen beplanten conform de erfinrichtingstekening. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van De Streek. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook zeker toe.

2.4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met de bouw van de dubbele woning op een voormalig agrarisch perceel wordt een passende functie gegeven aan dit perceel. De dubbele woning zal worden gebouwd conform de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie. De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook bij aan de toekomstwaarde van het plangebied.

2.4.4 Sociale veiligheid

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.

HOOFDSTUK 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In dit geval is sprake van het toevoegen van een dubbele woning aan de woningvoorraad. Er is hiermee op basis van de hierboven weergegeven jurisprudentie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

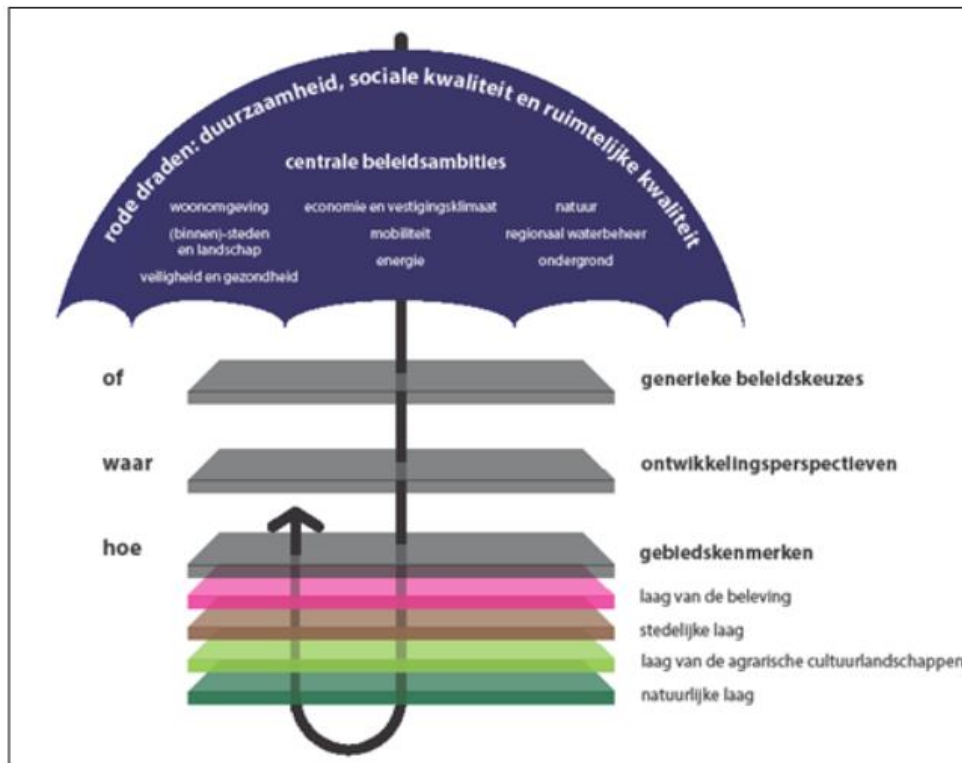
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 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 bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een*

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een dubbele woning achter de schuren van de boerderij aan de Oude Rijksweg 438. Wat betreft deze dubbele woning is sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. De dubbele woning wordt mogelijk gemaakt op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid 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. Het 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 deze toelichting.

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 bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

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 het realiseren van een dubbele woning. In totaal worden er ten opzichte van de huidige planologische situatie twee woningen toegevoegd. Deze woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte. In paragraaf 3.3 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.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

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

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 een dubbele woning gerealiseerd. Door de ontwikkeling wordt (op basis van de stedelijke laag) bij het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Rouveen. Het realiseren van een dubbele woning 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 dubbele woning ter plaatse geen belemmering met zich mee ten aanzien van omliggende (agrarische) functies, zoals blijkt uit hoofdstuk 4.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

De “Natuurlijke laag”

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



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

‘Laagveengebieden (in cultuur gebracht)’

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

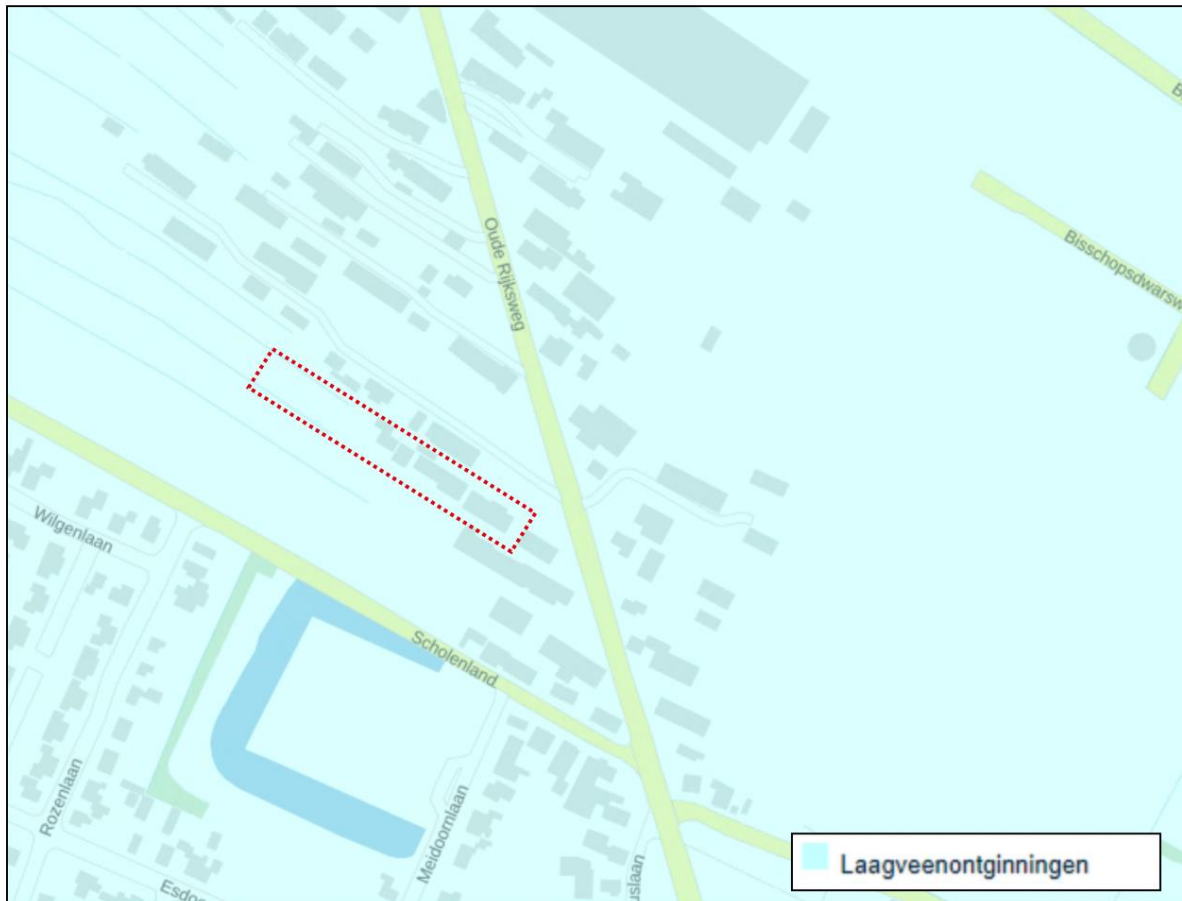
Ook in de overige veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

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 3.4 wordt dit weergegeven. De locatie is met rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 3.4 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.

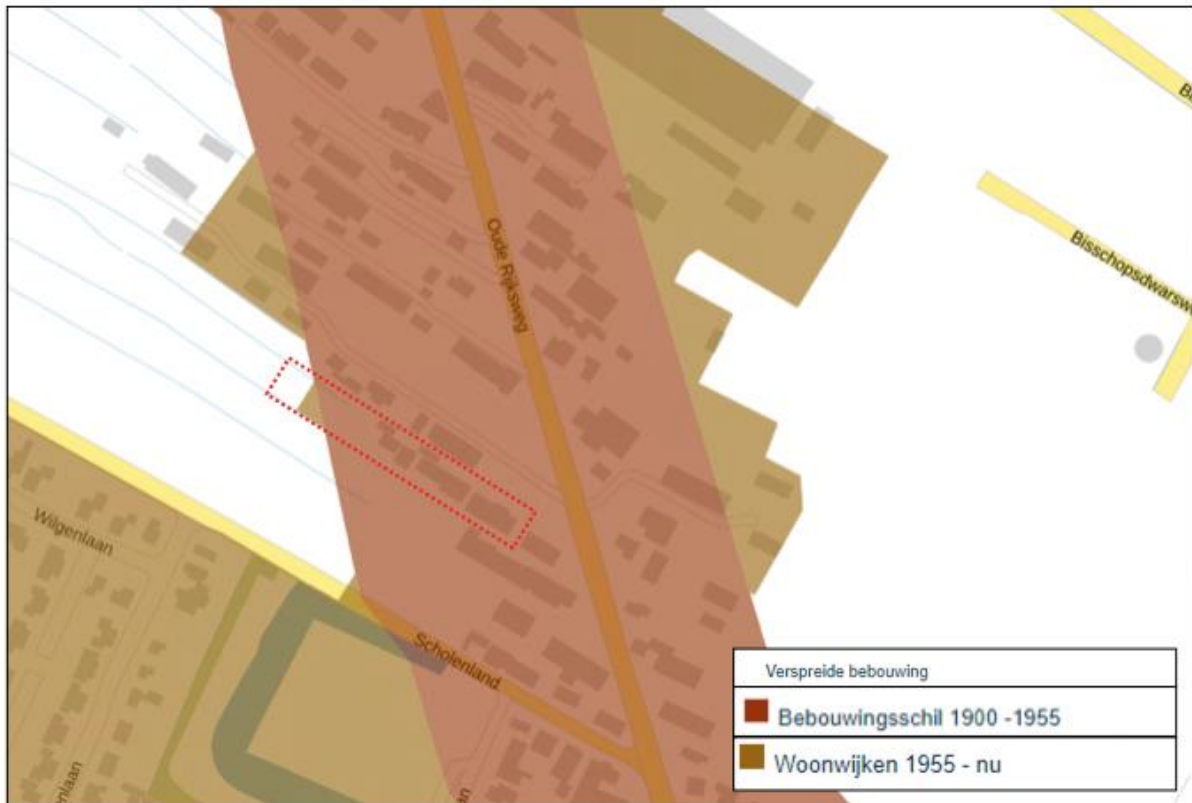
Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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 2.3 en 2.4. De ter plaatse geldende landschappelijke waarden 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 de gebiedstypes ‘Bebouwingsschil 1900-1955’, ‘Verspreide bebouwing’ en voor een zeer klein deel is het aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 – nu’. 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 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bebouwingsschil 1900-1955’

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

“Verspreide bebouwing”

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

'Woonwijken 1955 – nu'

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De “Laag van beleving”

The map displays the IJsselmeergebied with the IJssellinie inundatieveld (light blue) and the Donkerte (hatched area). A red dashed rectangle highlights a specific area within the IJssellinie inundatieveld. The map includes labels for various locations: Wierden, Borselen, Medschoten, and Breda. A legend in the bottom right corner identifies the symbols for Donkerte and IJssellinie inundatieveld.

Afbeelding 3.6 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.

‘Bakens in de tijd – IJssellinie inundatieveld’

Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Geologische monumenten (bv pingo's), archeologische monumenten en vindplaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar ‘tijdsdiepte’ tot intense indrukken leidt. Creëer verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Voeg bakens van deze tijd toe. Behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

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 het aspect ‘donkerte’ geen belemmering vormt voor het voornemen.

Wat betreft de ‘bakens in de tijd’ (IJssellinie inundatieveld en verdedigingslinies) wordt opgemerkt dat het plan geen invloed heeft op de kenmerken en kwaliteiten van deze bakens. De bebouwing wordt gebouwd passend in de verkavelingsstructuur en aansluitend op de karakteristieke kenmerken van het gebied ‘De Streek’. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘bakens in de tijd’ geen belemmering vormt voor het voornemen.

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

3.2.5 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.

3.3 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.

3.3.1 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’

3.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Staphorst is gericht op verbetering van de ‘omgevingskwaliteit’. De visie geeft de kaders voor (particuliere) initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij gaat het niet alleen om ruimtelijke kwaliteit, maar ook om kwaliteitsverbetering op bijvoorbeeld het gebied van recreatie, ecologie, leefbaarheid, zorg, duurzaamheid en (agrarische) economie. De omgevingsvisie bevat de koers van Staphorst richting de toekomst met 2030 als stip op de horizon en een doorkijk naar 2050.

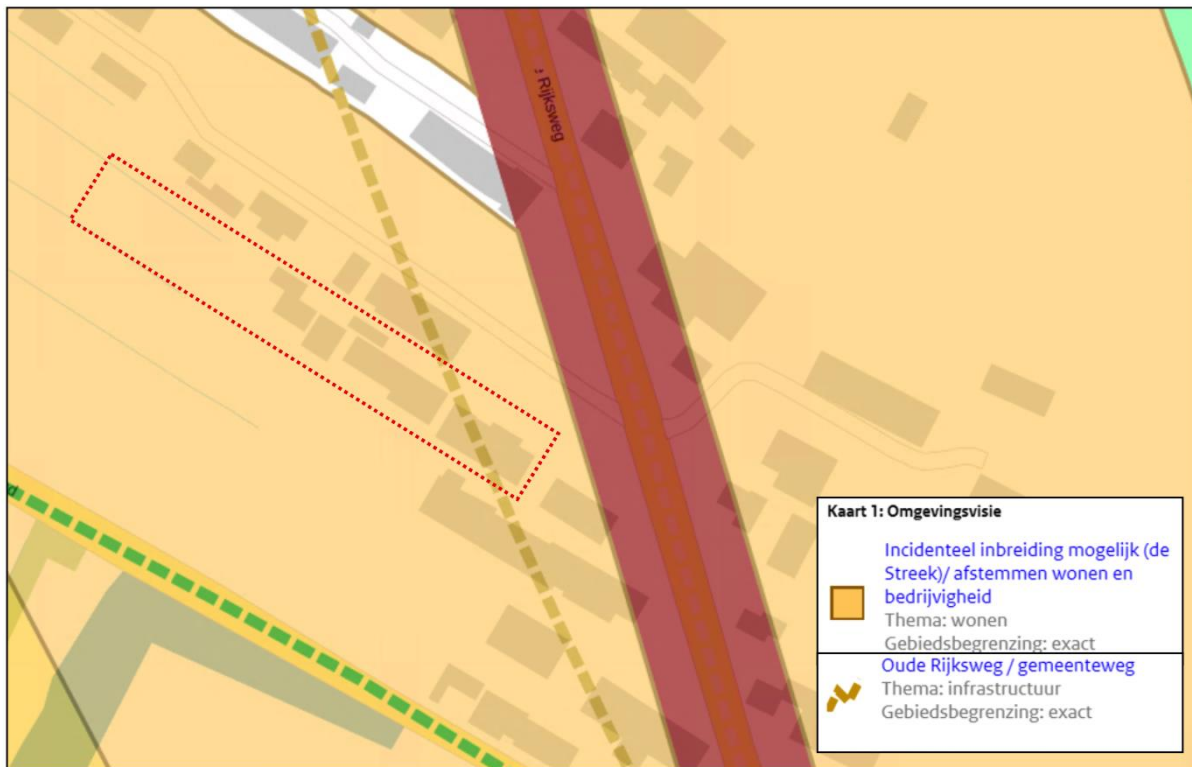
De gemeente kent de volgende drie kernkwaliteiten:

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.

3.3.1.2 Wonen en leefbaarheid

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

De visie van de gemeente Staphorst op het thema ‘Wonen en leefbaarheid’ is verwerkt in een kaartbeeld. Afbeelding 3.7 omvat een uitsnede van dit kaartbeeld. Te zien is dat het plangebied is gelegen op een locatie die is aangemerkt als een locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is. Daarnaast wordt de boerderij gemarkeerd met de ‘Oude Rijksweg / gemeenteweg’. Omdat deze boerderij niet wordt gewijzigd en de huidige bestemmingen behoudt is deze aanduiding verder niet van toepassing voor voorliggend wijzigingsplan. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie.



Afbeelding 3.7 Uitsnede omgevingsvisiekaart thema ‘Wonen en leefbaarheid’ (Bron: gemeente Staphorst)

3.3.1.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

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

Het is goed wonen in Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van onze inwoners. Dat wil Staphorst graag zo houden. De ambitie is om een goed woon- en leefklimaat aan te blijven bieden, niet alleen in de kern Staphorst, maar ook in de kernen Rouveen en IJhorst. Hierbij wordt gefocust 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, dorpse karakter van Staphorst.
2. Vervolgens worden buitenstedelijke projecten/fasen die in voorbereiding zijn, ontwikkeld (stap 2). Dit gaat om het tweede deel van de Slagen (tot de Kleine Hoogteweg). Om meer ruimte te bieden aan werken aan huis, zoals zzp’ers doen, en om een soepeler overgang te krijgen naar (zware) bedrijventerreinen ontwikkelt Staphorst de locaties aan de oostzijde van het spoor en ten westen van de Slagen als woon-werklocaties.
3. Alleen als blijkt dat er een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen deze locaties in beeld (stap 3). Ontwikkeling van deze locaties dient gepaard te gaan met een wezenlijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten. In lijn met de Omgevingswet kan worden gedacht aan woningbouw op bestaande kavels en binnen bestaande bebouwing, zowel binnen- als buitenstedelijk. Dit kan door woningsplitsing of hergebruik van bestaande bebouwing. Bij voorkeur is dit dichtbij één van kernen, om zo te zorgen dat de afstand tot de voorzieningen niet te groot is; dit heeft immers minder verkeersbewegingen tot gevolg en meer bestedingen.

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.

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

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van een dubbele woning. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Het voorziet namelijk in de herontwikkeling van een agrarische locatie naar woningbouw voor een lokale woonbehoefte. De woning sluit aan bij de behoefte die er is naar grote kavels binnen een groen woonmilieu. In paragraaf 3.3.3 wordt verder ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan woningen binnen de gemeente Staphorst. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een wezenlijke bijdrage aan de kernkwaliteiten, aangezien het plangebied landschappelijk wordt ingepast en er een duurzame vervolgfunctie wordt gegeven aan een onbenut agrarisch perceel. De dubbele woning wordt ten slotte gasloos gebouwd, waarmee wordt bijgedragen aan de energietransitie. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’.

3.3.2 Landschapsplan Staphorst

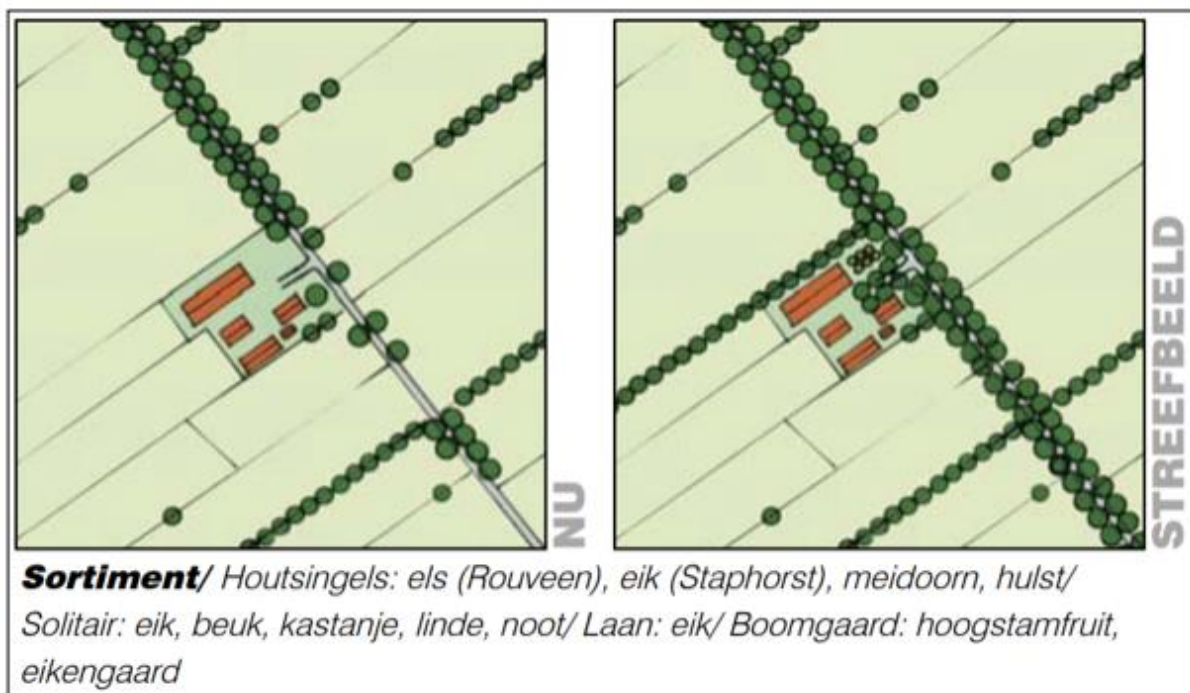
3.3.2.1 Inleiding

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.

3.3.2.2 Houtsingellandschap

Op basis van het landschapsplan Staphorst is het plangebied gelegen binnen het ‘Houtsingellandschap’ (de Streek) grenzen aan het achterliggende ‘Open slagenlandschap’. Dit betreft een tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels. Kenmerkend voor het landschap is de lintbebouwing 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 3.8 is weergegeven wat het streefbeeld van het landschap is.



Afbeelding 3.8 Streefbeeld houtsingellandschap (Bron: Gemeente Staphorst)

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het landschapsplan Staphorst

Zoals eerder genoemd is bij de planvorming een erfinrichtingsplan (bijlage 1 van deze toelichting) opgesteld, waarbij rekening is gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschapswaarden. Met de voorgenomen landschappelijke inpassingen zal het erf goed opgaan in het omliggende landschap en aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur. Met het herstel van de houtsingel aan de zuidzijde van het plangebied langs de steeg wordt aangesloten bij het streefbeeld voor het houtsingellandschap. Geconcludeerd wordt dat de

ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijk landschapsbeleid zoals verwoord in het Landschapsplan Staphorst.

3.3.3 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

3.3.3.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2020 de geactualiseerde Woonvisie 2020-2024 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.

3.3.3.2 Meer nieuwbouwwoningen nodig

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2019 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. In totaal gaat het om 830 huishoudens in de periode 2019 tot en met 2040. Er is in de huidige situatie sprake van een tekort aan plancapaciteit van circa 390 woningen. Voor de kern Rouveen is dit tekort circa 43 woningen.

3.3.3.3 Behoeftes aan woningen in verschillende prijsklassen

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

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

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

De gemeente Staphorst heeft onder meer de doelstelling geformuleerd dat ze meer voornemens is te sturen op het aanbod van betaalbare koopwoningen om jongeren te binden. Daarnaast is in alle kernen behoefte aan goedkope grondgebonden woningen.

3.3.3.4 Duurzaamheid

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

3.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Voor Rouveen is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 43 woningen tot 2040. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in het realiseren van een dubbele koopwoning op een geschikte locatie. Binnen de gemeente Staphorst is behoefte aan dergelijke woningen. Voorliggend initiatief draagt in beperkte mate bij aan de behoefte naar nieuwe woningen in het duurdere segment in Staphorst. Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

3.3.4.1 Algemeen

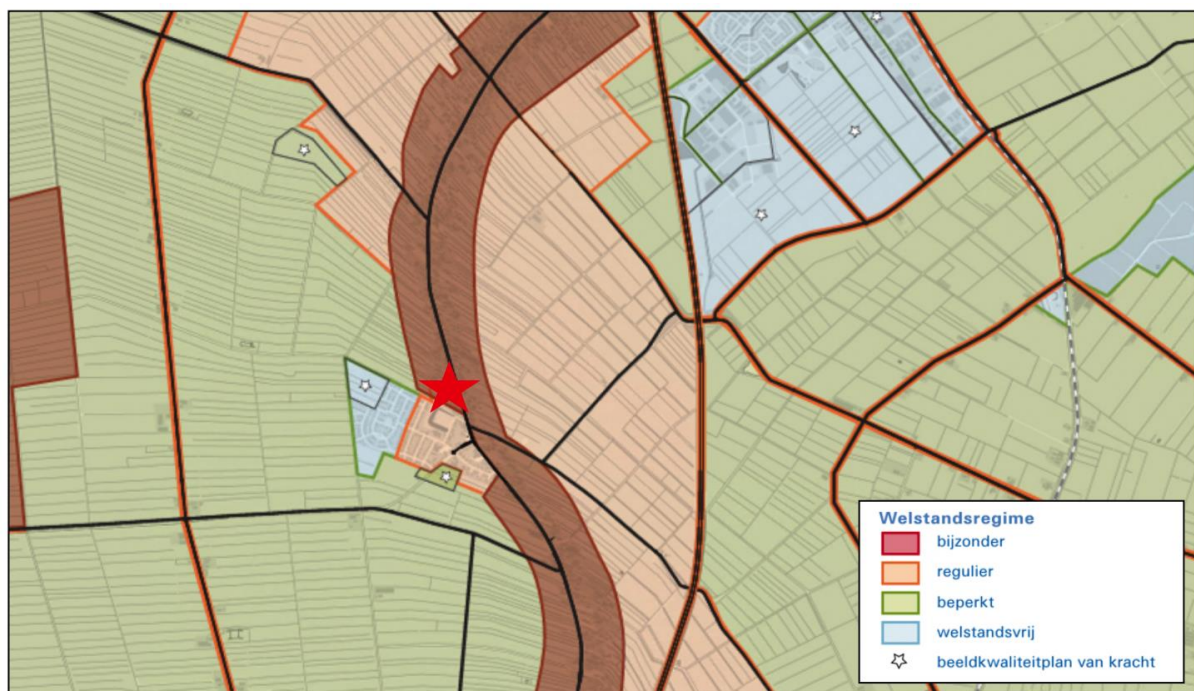
De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandbeleid op basis van een welstandskaart. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente.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

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

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

3.3.4.2 Welstandskaart

In afbeelding 3.9 is de locatie van het plangebied op de welstandskaart met rode ster globaal weergegeven. Het plangebied ligt binnen de welstandsregime ‘bijzonder’.



Afbeelding 3.9 Uitsnede welstandskaart (Bron: gemeente Staphorst)

3.3.4.3 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.

3.3.4.4 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. Hierin wordt het bouwplan getoetst aan de geldende beeldkwaliteitseisen. Het voldoen aan de beeldkwaliteitseisen is een voorwaarde voor de gemeente om mee te werken aan de voorliggende ontwikkeling. Dit aspect zal daarom voldoende aandacht krijgen.

3.3.5 Bestemmingsplan De Streek” en “De Streek, Veegplan”

3.3.5.1 Bestemmingsplan De Streek” en “De Streek, Veegplan”

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. Het voornemen wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in ‘artikel 36 lid a na 7’.

3.3.5.2 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' binnen het gebied dat mede is bestemd als 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', onder de voorwaarden welke zijn opgenomen in artikel 36 sub a onder 7 van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”:

- a) per open plek mag maximaal 1 woongebouw per aanvraag worden gebouwd in de vorm van een Staphorsterboerderij;
- b) de breedte van het woongebouw bedraagt tussen 8 en 15 m en de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte;
- c) ter plekke van de nieuwbouw moet sprake zijn van een voldoende acceptabel woon- en leefklimaat;
- d) de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- e) de bestemming Wonen - 1 van toepassing wordt verklaard;
- f) 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';
- g) 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;
- h) 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.

Nieuwbouw is toegestaan op open plekken zoals bedoeld in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging', onder de volgende voorwaarden, waarbij voor een toetsing aan deze beleidsnotitie eveneens wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1 van dit wijzigingsplan. Onderstaand wordt per onderdeel in *cursief* weergegeven hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- a) per open plek mag maximaal 1 woongebouw per aanvraag worden gebouwd in de vorm van een Staphorsterboerderij;
voor de open plek wordt één dubbele woning aangevraagd. De wens is om een Staphorster boerderijmodel te bouwen;
- b) de breedte van het woongebouw bedraagt tussen 8 en 15 m en de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte;
de breedte van de dubbele woning bedraagt 11m, de lengte 30m, zodat aan beide voorwaarden wordt voldaan;
- c) ter plekke van de nieuwbouw moet sprake zijn van een voldoende acceptabel woon- en leefklimaat;
in de nabije omgeving bevinden zich geen bedrijven of milieutechnische aspecten die een acceptabel woon- en leefklimaat verhinderen. E.e.a. wordt verder toegelicht in het volgende hoofdstuk;
- d) de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
ter plaatse zal een bouwvlak gesitueerd worden, zodat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd zal worden;
- e) de bestemming Wonen - 1 van toepassing wordt verklaard;
ter plaatse zal de bestemming Wonen – 1 toegepast worden;
- f) 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';
een erfinrichtingsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting. Deze is opgesteld met de uitgangspunten van de Belvédère nota Staphorst 'een eigen wereld'.
- g) 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;
het erfinrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan het wijzigingsplan;
- h) 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.
in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die door de voorgenomen ontwikkeling geschaad worden in de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit zal verder in het volgende hoofdstuk worden toegelicht.

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

3.4 Conclusie beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in dit hoofdstuk behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 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.

4.1 Besluit milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een 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 (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan/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 bestemmingsplan/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 bestemmingsplan/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.

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op circa 4 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 het bebouwingslint ‘De Streek’, zo kort mogelijk gesitueerd bij Natura 2000-gebieden. Uit deze berekening kwam naar voren dat dergelijke ontwikkelingen geen significant negatieve effecten hebben op nabijgelegen Natura-2000 gebieden wat betreft stikstofdepositie.

In voorliggend wijzigingsplan is sprake van de bouw van nieuwe dubbele woning. Daarbij kan voor de aanlegfase gesteld worden dat in het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, de aanlegfase van de ontwikkeling bij nieuwe bestemmingsplannen/wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen achterwege kan worden gelaten. In de Wsn is namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door de bouw mogelijke veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij een natuurvergunning. De vrijstelling geldt slechts voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw-, sloop en aanleg en ander werkzaamheden en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt.

Concluderend betekent dit dat de aanlegfase sinds het in werking treden van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering niet meer berekend hoeft te worden. Voor de gebruiksfase geldt in voorliggend plan dat gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en het feit dat in dit gebied slechts sprake is van twee gasloze woningen kan worden aangenomen dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. Het uitvoeren van een stikstofonderzoek is daarom dan ook niet noodzakelijk.

4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

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”*. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: “Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip “stedelijk ontwikkelingsproject” ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van de toevoeging van een dubbele woning op een open plek tussen bestaande woonbebouwing aan het bebouwingslint De Streek. Er is hierbij slechts sprake van het toevoegen van twee woningen aan de woningvoorraad en van een beperkte toename van de bouw mogelijkheden, waarbij een bestaande schuur wordt gesloopt. Het ruimtebeslag is dan ook beperkt.

De omvang en opzet van het plan past binnen de functionele en landschappelijke structuur van de directe omgeving. Er is geen sprake van significante ruimtelijke gevolgen, blijkt onder andere ook hoofdstuk 4 van deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’.

In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft er geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Duurzaamheid en klimaat

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de dubbele woning zal voldoen aan de wettelijke eisen opgenomen in het Bouwbesluit. Daarnaast worden de woningen, conform de Wet energietransitie, gasloos uitgevoerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een EPC berekening alsook een MPG berekening uitgevoerd en voorgelegd aan de gemeente.

Wat betreft klimaatadaptatie wordt opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie al grotendeels verhard is, waardoor er niet of nauwelijks sprake zal zijn van een toename in verhard oppervlakte. Ook wordt het plangebied landschappelijk ingepast met robuuster groen dan momenteel het geval is. Ten slotte wordt er voldoende ruimte gecreëerd om hemelwater te kunnen infiltreren en te bergen.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan/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 2 van deze toelichting.

4.3.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van de voormalige opslag van dieselolie is zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreiniging met olie in de bodem aangetoond. Ter plaatse van de opslag van dieselolie in het verleden is geen verontreiniging met oliecomponenten in de bodem aangetoond. De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de tank is voldoende in kaart gebracht.

In de bovengrond van het oostelijk deel van het erf is een licht verhoogde gehalte aan lood gemeten. In de bovengrond van het westelijk deel van de onderzoekslocatie alsmede in de ondergrond zijn geen verhoogde waarde aan onderzochte componenten aangetoond. Op het overig deel van het erf zijn, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan lood in de bovengrond, geen verhoogde gehalten aangetoond.

Verder bevat het grondwater een licht verhoogde concentratie aan zink en een matig verhoogde concentratie aan barium. De herkomst van het licht verhoogde gehalte aan lood in de bovengrond ter plaatse van het erf kan worden gerelateerd aan het jarenlange gebruik van het perceel. Het gemeten gehalte betreft een relatief geringe overschrijding van de achtergrondwaarde. Barium en ook zink worden regionaal vaak van nature verhoogd in het grondwater aangetroffen. Aangezien er geen aanwijzingen zijn voor een antropogene bron van barium als ook zink betreft het in onderhavig geval vermoedelijk eveneens van nature verhoogde achtergrondwaarden.

Asbest is licht verhoogd aangetoond in het monster van de toplaag onder de het noordelijk deel van het asbesthoudend dak van de voormalige varkensschuur. De herkomst van de in lichte mate aangetroffen asbestvezels in de toplaag onder het dak van de voormalige varkensschuur is te relateren aan erosie van het dak en afspoeling van de asbestvezels.

Het betreft een geringe hoeveelheid aan asbest in de fractie 0,5 – 20 mm. Het betreft hechtgebonden chrysotiel asbest (minst gevaarlijk asbesttype). Het gehalte ligt ruim beneden de Interventiewaarde en hergebruiksnorm van 100 mg/kg.d.s. als ook beneden de tussenwaarde voor nader bodemonderzoek (= 50 mg/kg.d.s.). Aanvullend/nader onderzoek naar asbest ter plaatse wordt derhalve eveneens niet nodig geacht. Uit risicobeoordelingen is gebleken dat bij gehalten aan asbest in bodem beneden 100 mg/kg.d.s. het milieuhygiënisch risico nihil is, ook bij bewerking van de grond.

De onderzoekshypothese ‘onverdacht’ voor het NEN 5740 (chemisch) bodemonderzoek op het erf wordt, gezien de gemeten maximaal licht verhoogde waarde in de grond en de natuurlijk verhoogde waarden in het grondwater, als juist beschouwd. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van de het perceel voldoende vastgelegd.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of 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.

4.4.2 Situatie plangebied

De nieuw te realiseren dubbele woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

4.4.2.1 Wegverkeerslawaaï

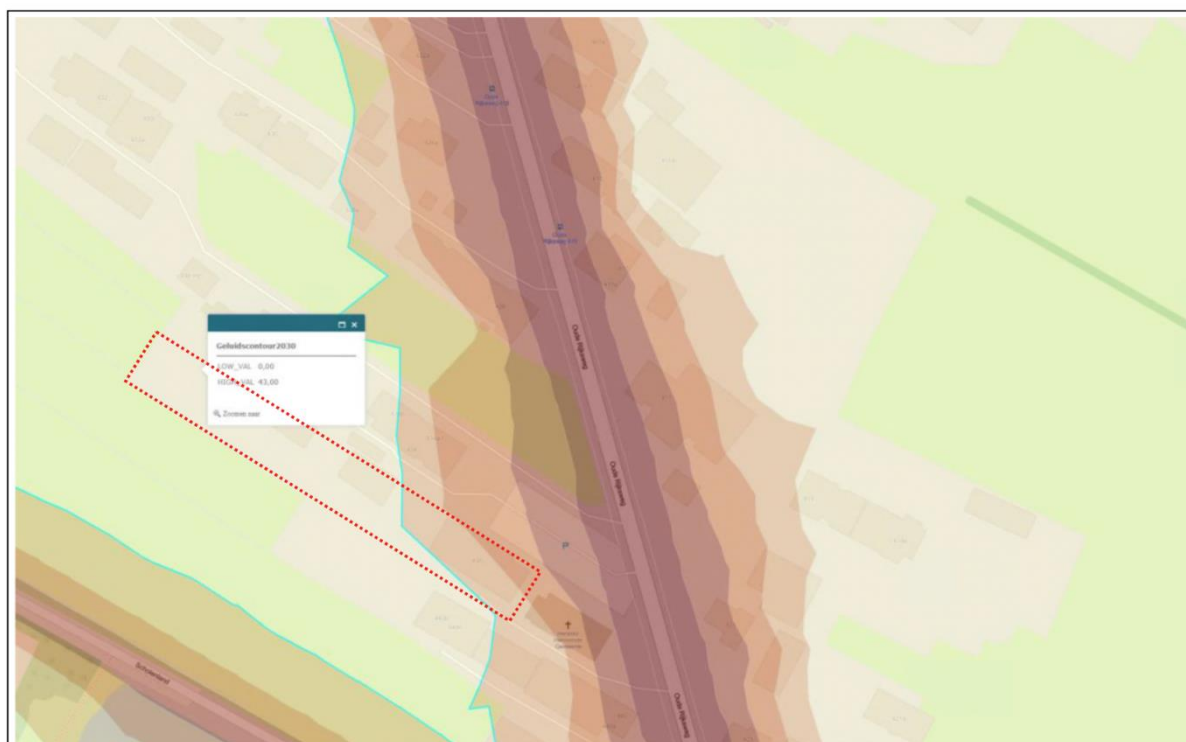
In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). In onderstaande tabel is de grootte van deze zones opgenomen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied ligt in voorliggend geval binnen de wettelijke geluidszone van de Oude Rijksweg (50 km/uur). Gezien de ruime afstand tot de weg (meer dan 120 meter) en de afschermende werking van tussenliggende bebouwing, kan redelijkerwijze niet worden verwacht dat ten aanzien van deze weg de voorkeurswaarde wordt overschreden. Dit wordt tevens bevestigd door onderstaande uitsnede uit de geluidskaart van de gemeente Staphorst, waarin het de nieuwe dubbele woning binnen de contour met een maximale geluidsbelasting van 43 dB ligt. Daarmee ligt de geluidshinder ter plaatse onder de voorkeurswaarde van 48 dB en is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

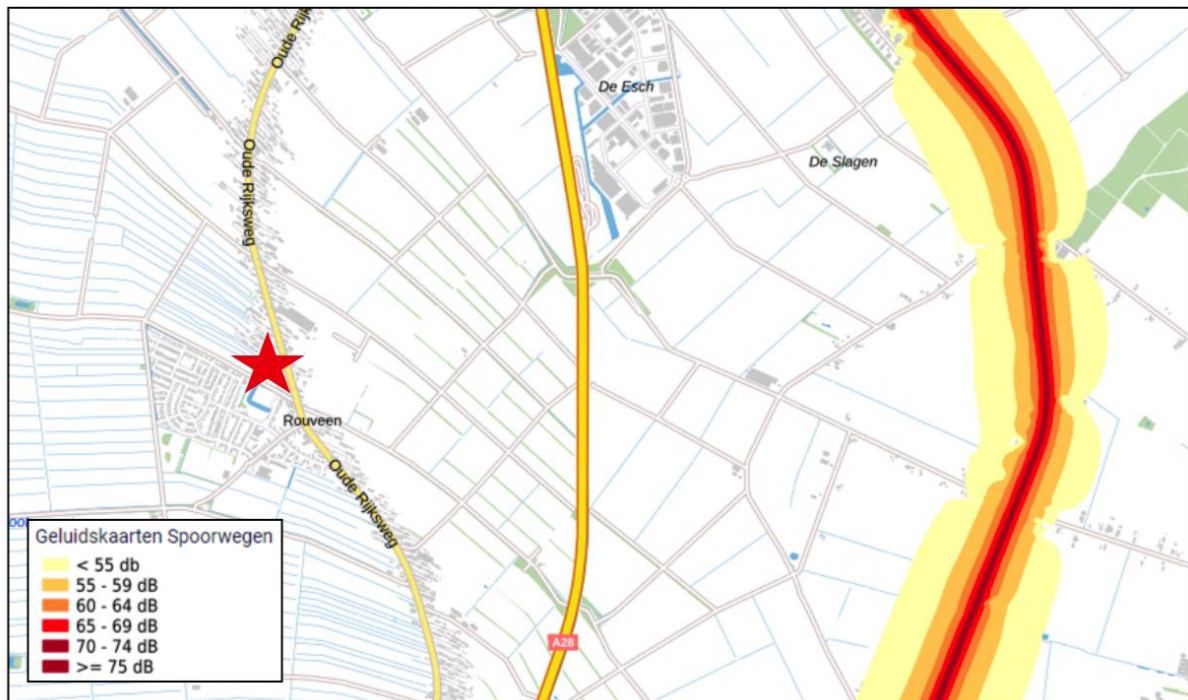


Afbeelding 4.1 Uitsnede geluidskaart gemeente Staphorst (Bron: www.staphorst.nl)

4.4.2.2 Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 3,7 kilometer van het plangebied. Gezien deze ruime afstand vormt het aspect railverkeerslawaai geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling. Dit wordt tevens bevestigd door onderstaande uitsnede uit de geluidskaart spoorwegen, waarop de ligging van het plangebied indicatief is weergegeven met de rode ster.

Het plangebied bevindt zich hier ruimschoots buiten de < 55 dB zone. Hiermee kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woning wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 55 dB.



Afbeelding 4.2 Uitsnede geluidskaart spoorwegen (PDOK)

4.4.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de 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.

4.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.5.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.5.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

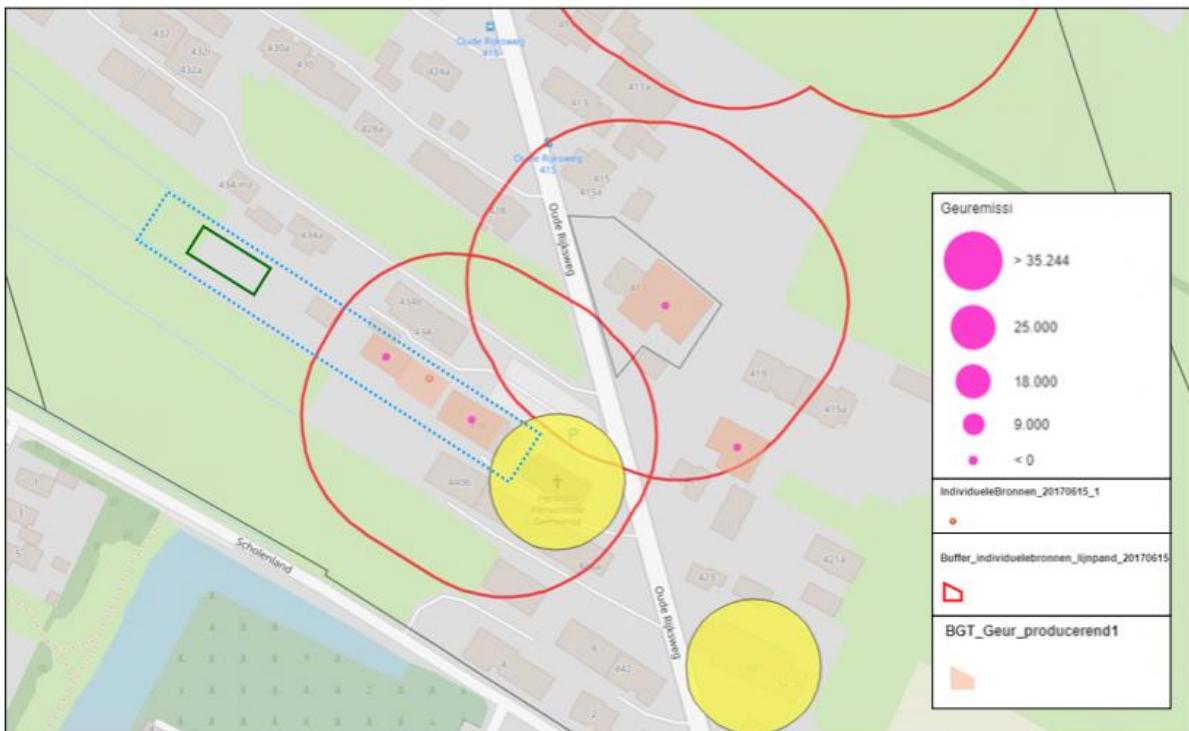
4.6.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. Deze verordening is van toepassing voor ‘De Streek’ en de overige woonkernen binnen een bebouwde kom 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 binnen de bebouwde kom 50 meter).

4.6.3 Situatie plangebied

De geurcontouren die gelden op basis van de ‘Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016’ binnen de gemeente Staphorst zijn inzichtelijk gemaakt in de ‘Geurkaart gemeente Staphorst’. Met toepassing van het ‘Open plekken beleid, gemeente Staphorst’ is het oprichten van de beoogde dubbele woning mogelijk, mits deze niet in de geurcirkel van nabijgelegen agrarisch bedrijven. Afbeelding 4.3 bevat een uitsnede van de Geurkaart, waarin het plangebied is weergegeven met de blauwe contour en de beoogde locatie van de dubbele woning met groen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Geurkaart van de gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Oude Rijksweg 417. De bijbehorende contour betreft een buffer van 50 meter conform de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016. Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding ligt het plangebied buiten de geldende geurcontouren van omliggende agrarische bedrijvigheid. Daarnaast bestaat het voornemen voor dit agrarische bedrijf om de agrarische bedrijvigheid te staken en dit om te zetten naar een woonbestemming.

Het plangebied bevat zelf ook een geurcontour van 50 meter. Dit betreft de bestaande boerderij met stallen. Echter is de boerderij niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Daarnaast wordt de dubbele woning buiten deze geurcontour gebouwd, waarmee kan worden verwacht dat ter plaatse van de dubbele woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Omgekeerd wordt de omliggende bedrijvigheid niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

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

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

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

4.7.2 Gebiedstypen

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

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

Het plangebied ligt in het bebouwingslint 'De Streek', in een gedeelte waar sprake is van de aanwezigheid van verschillende functies, zoals wonen, bedrijven en maatschappelijke functies. Er wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden behorende bij beide omgevingstypes opgenomen.

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

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 Algemeen

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

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

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

4.7.3.2 Externe werking

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

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

4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe dubbele woning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. In voorliggend geval worden er twee milieugevoelig object naast elkaar gerealiseerd, betreffende de dubbele woning. In onderstaande tabel zijn de milieubelastende functies in de omgeving opgenomen. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie het bedrijf wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden (m.u.v. de richtafstand voor het aspect geur) moet worden tussen een milieugevoelige functie en de betreffende bedrijf en wat de afstand tussen de woonbestemming van de nieuwe dubbele woning en de bedrijfsbestemming bedraagt.

Huidige functie	Maximale milieucategorie	Maximale richtafstand 'gemengd gebied'	Afstand tussen de bestemmingen
Landbouwmechanisatie-bedrijf <i>Oude Rijksweg 440</i>	3.1	30 meter	19 meter
Kerkgebouw <i>Oude Rijksweg 436</i>	2	10 meter	73 meter

Het kerkgebouw met bijbehorende parkeerplaats aan Oude Rijksweg 436 ligt op ruim voldoende afstand van de nieuwe dubbele woning.

Ten aanzien van het bedrijf aan de Oude Rijksweg 440 wordt opgemerkt dat deze naast het plangebied ligt. De afstand tussen de beoogde woonbestemming en de bedrijfsbestemming is circa 19 meter. Dit is minder dan de benodigde richtafstand van 30 meter. Er is daarom een akoestisch onderzoek – industrieelawaai uitgevoerd, waarbij is onderzocht of de nieuwe dubbele woning het bedrijf aan de Oude Rijksweg 440 zou kunnen belemmeren en andersom of het bedrijf een aantasting zou kunnen vormen voor het woon- en leefklimaat van de dubbele woning. Het volledige rapport is als bijlage 3 toegevoegd. Hierna volgende conclusies.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het industrielawaai afkomstig van het Landbouwmechanisatiebedrijf gelegen aan de Oude Rijksweg 440. Op grond van onderhavig onderzoek blijkt dat:

- Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit. En dat wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften voor het maximale geluidsniveau uit het Activiteitenbesluit en/of het Industrielawaaibeleid De Streek.
- Daarnaast wordt geconcludeerd dat met het realiseren van de dubbele woning het Landbouwmechanisatiebedrijf akoestisch niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering.

Gezien de uitkomsten van dit onderzoek, mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de dubbele woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. En andersom dat het landbouwmechanisatiebedrijf niet verder wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

4.7.4 Conclusie

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

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer 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:

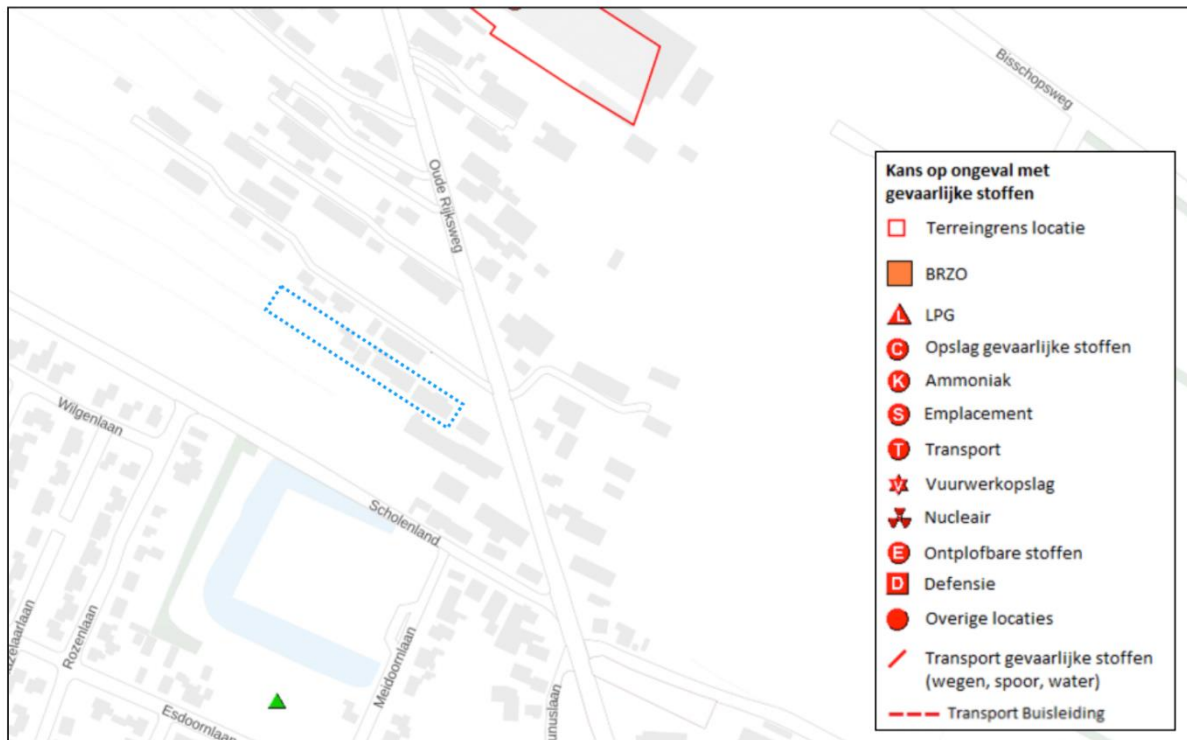
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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.

4.8.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe stippellijn) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat noorden van het plangebied een terrein voor gevaarlijke stoffen (ammoniak) aanwezig is (Oude Rijksweg 395). Dit ligt op circa 235 meter van de beoogde dubbele woning. Dit terrein heeft geen PR contour omdat koelinstallaties ammoniak tot 1500 kg geen PR contour hebben.

Daarnaast blijkt dat het plangebied zich op ruim 1,5 kilometer afstand van de A28 bevindt, waarvoor een plaatsgebonden risicoafstand van 18 meter en een plasbrandaandachtsgebied van toepassing is. Gelet op deze ruime afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt daarmee 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.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Water

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 Europees beleid

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

4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal 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).

4.9.1.3 Provinciaal beleid

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

4.9.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen 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.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

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

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

4.9.2.2 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het wijzigingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen, wordt door het waterschap geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

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

Advies lozingwater

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agraris)ch bedrijf gelden de volgende regels:

- Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
- Voor lozingen van afvalwater van een (agraris)ch bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”.

In het plan vindt afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater plaats. Voor lozingen op het oppervlaktewater geldt een vergunning- of meldingsplicht in het kader van de Waterwet. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien er grondwater wordt onttrokken tijdens de aanleg en dat wordt geloosd in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels.

Voor de afvoer van afvalwater zal gebruik worden gemaakt van een gescheiden stelsel, waarbij het huishoudelijk afvalwater geloosd zal worden op het gemeenteriool. Het hemelwater zal worden geloosd op de reeds aanwezige sloot op de perceelsgrens. Voor de boerderij zal de wijze van lozen van afvalwater niet wijzigen.

Advies B watergangen (schouwsloten)

In het plan bevindt zich een B-watergang. B-watergangen (of schouwsloten) hebben een belangrijke functie voor de waterafvoer- en berging. Deze watergangen staan op de legger van het waterschap en de Keur is van toepassing. Volgens de Keur zijn alle activiteiten die plaatsvinden in, op of langs watergangen van het waterschap vergunningsplichtig. Voor minder ingrijpende activiteiten hebben zijn algemene regels vastgesteld. Hierdoor kan er sprake zijn van vrijstelling of hoeven deze activiteiten alleen te worden gemeld. Er is in het plan rekening gehouden met de Keur van het waterschap. Er wordt tijdig melding gemaakt of een vergunning aangevraagd.

Advies overstroombaar gebied

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan. In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op

te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

Voor het plangebied is het van belang dat nagedacht wordt over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatieplan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijv. generator e.d.) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een dubbele woning in een gebied waar sprake is van overstromingsrisico's. In samenspraak met het waterschap wordt gezocht naar maatregelen die kunnen worden getroffen. Bij de inrichting van de dubbele woning zal rekening worden gehouden dat bij eventuele overstromingen de schade zoveel mogelijk wordt beperkt en er zal een evacuatieplan worden opgesteld.

4.9.3 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

4.10 Archeologie & Cultuurhistorie

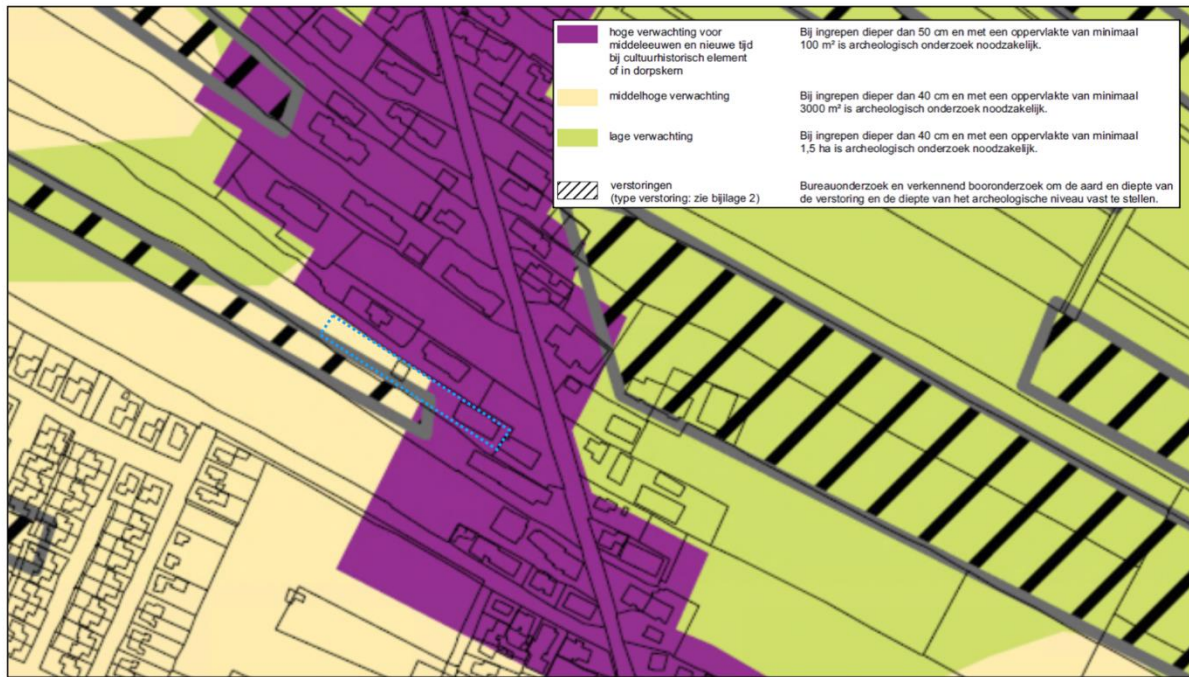
4.10.1 Archeologie

4.10.1.1 Algemeen

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

4.10.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Staphorst wil het thema 'archeologie' in een vroeg stadium bij de planvorming betrekken. Hiervoor is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, waarin per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven bij welk soort bodemingrepen een archeologisch onderzoek is vereist. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 4.5, waarin het plangebied is aangegeven met de blauwe onderbroken lijn.



Afbeelding 4.5 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Het plangebied is ter plaatse van de dubbele woning voorzien van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte van minimaal 3.000 m². Ter plaatse van de bestaande boerderij is sprake van een hoge verwachting, waarbij bij ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Deze verwachtingswaarden zijn vertaald naar dubbelbestemmingen in het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van de dubbele woning geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ en ter plaatse van de boerderij de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.

De huidige boerderij zal gehandhaafd blijven, waardoor er geen noodzaak is tot het verrichten van een archeologisch onderzoek. Ter plaatse van de dubbele woning is geen sprake van bouwwerken groter dan 3.000 m². Daarom geldt ook hiervoor dat er geen noodzaak aanwezig is tot het verrichten van een archeologisch onderzoek. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden, zijn de op basis van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” geldende archeologisch dubbelbestemmingen overgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

4.10.2 Cultuurhistorie

4.10.2.1 Algemeen

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

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

4.10.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. In hoofdstuk 2 is reeds uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die in voorliggend geval van toepassing zijn. Bij de realisatie van de nieuwe woning wordt voldaan aan deze randvoorwaarden. Van aantasting van het bebouwingslint ‘De Streek’ is dan ook geenszins sprake, er wordt juist bij aangesloten. De dubbelbestemming ‘Waarde - beschermd dorpsgezicht’ wordt daarnaast overgenomen in dit wijzigingsplan om de cultuurhistorische waarden behorende bij het bebouwingslint te beschermen bij eventuele toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast zal de boerderij de aanduiding ‘karakteristiek’ behouden.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Flora en fauna

4.11.1 Algemeen

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

4.11.2 Gebiedsbescherming

4.11.2.1 Algemeen

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

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

4.11.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een 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 een dubbele woning 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.

4.11.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 2,2 kilometer ten westen van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied niet in of in de directe nabijheid van het NNN, waarmee van aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden geen sprake is.

4.11.3 Soortenbescherming

4.11.3.1 Algemeen

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

4.11.3.2 Situatie plangebied

Om aan te tonen of de voorliggende ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde soorten met zich meebrengt, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Quickscan flora en fauna

Jaarrond beschermde soorten als de gierzwaluw en huismus zijn niet waargenomen in het gebied en het is onwaarschijnlijk dat deze soorten van het plangebied gebruik maken. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten en het verstoren van vogels dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernielt

worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, maar gebruiken het wel als foerageergebied. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond het plangebied. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied verwacht, het naleven van de zorgplicht wordt hierbij als voldoende geacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

4.11.4 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.

4.12 Verkeer, parkeren, in- en uitritten

4.12.1 Verkeer

Voor de verkeersgeneratie behorende bij voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie ‘Toekomstbestendig Parkeren’ (2018). In deze publicatie wordt per functie de bijbehorende verkeersgeneratie uiteengezet aan de hand van 1) de verstedelijkingsgraad en 2) de stedelijke zone waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Met een omgevingsadressendichtheid van 353 (CBS Statline) dient de gemeente Staphorst te worden aangemerkt als ‘niet stedelijk’. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in het bebouwingslint ‘De Streek’, kan worden uitgegaan van de stedelijke zone ‘schil centrum’.

Bij bovenstaande verstedelijkingsgraad en stedelijke zone geldt voor de realisatie van een twee-onder-een-kap woonhuis een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,7 verkeersbewegingen per dag per woning. Voor de dubbele woning geldt een verkeersgeneratie van 15,4 verkeersbewegingen per dag. Dit is een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plangebied wordt ontsloten middels de steeg op de Oude Rijksweg. Deze is van voldoende capaciteit om het verkeer veilig en eenvoudig af te wikkelen. Het aspect ‘verkeer’ vormt daarmee geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.12.2 Parkeren

De gemeente Staphorst heeft in de ‘Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst’ haar parkeerbeleid vastgelegd. Dit om een eenduidige, uniforme en transparante werkwijze te waarborgen. In Nederland worden hiervoor doorgaans de kengetallen uit publicatie 317 van het CROW toegepast. De CROW-richtlijnen zijn zo opgesteld dat deze cijfers bruikbaar en toepasbaar zijn in heel Nederland. Deze hebben echter geen wettelijke status. Ook is er in Staphorst behoefte aan een specifieke toepassing. Om die reden zijn de kengetallen ten behoeve van de situatie in Staphorst gecombineerd met lokale inzichten. Aan de hand hiervan is een lijst met parkeerkengetallen opgesteld.

Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Staphorst dient bij de realisatie van een twee-onder-een-kap woonhuis in de bebouwde kom te worden voorzien van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In paragraaf 2.3 is in het erfinrichtingsplan te zien dat de voorliggende ontwikkeling voorziet in deze parkeerbehoefte. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het parkeerbeleid van de gemeente Staphorst.

4.12.3 In- en uitritten

Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied wordt de huidige steeg gebruikt en verlengd. Deze loopt langs de boerderij op nummer 438 en komt uit op de Oude Rijksweg, waar het verkeer eenvoudig kan worden opgevangen.

4.13 Overige aspecten

4.13.1 Brandveiligheid

De nieuwe dubbele woning zal 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.

4.13.2 Verlichting

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.

4.13.3 Gezondheid

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.

4.13.4 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

Voor de voorliggende ontwikkeling, de realisatie van de dubbele woning is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit benodigd.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan op de hoogte gebracht. 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.

5.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan het opstellen van dit wijzigingsplan op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. In totaal zijn er drie directe omwonenden (waaronder de kerk) geïnformeerd. Middels de ondertekening van het standaardformulier burgerparticipatie van de gemeente Staphorst hebben alle betrokkenen aangegeven te zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling op de open plek aan de Oude Rijksweg 438.

5.4 Vooroverleg

5.4.1 Het Rijk

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

5.4.2 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 een wijzigingsbevoegdheid van het huidige bestemmingsplan (artikel 36 lid a na sub 7) . Dit beleid is door de provincie Overijssel beoordeeld en akkoord bevonden.

5.4.3 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.

5.4.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan lag vanaf 2 november 2022 zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kon iedereen het plan bekijken, vragen stellen en een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Een samenvatting van de binnengekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen in het ‘Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan ontwerp wijzigingsplan ‘De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen’’. Dit rapport is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

De zienswijzen gaven geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5.5 Overige relevante aspecten

5.5.1 Recht van overpad

Daar waar van toepassing hebben de burens aangegeven akkoord te gaan met het verlenen van recht van overpad.

5.5.2 Kabels en leidingen

Het voornemen leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen. Ook liggen er in de nabije omgeving geen leidingen die een toename van groeps- en plaatsgebonden risico met zich meebrengen (zie ook paragraaf 4.8).

5.5.3 Bereikbaarheid hulpdiensten

Het plangebied bevindt zich langs de Oude Rijksweg. Het plangebied is daarmee goed voldoende bereikbaar voor hulpdiensten om op tijd ter plaatse zijn in het geval van een calamiteit. Ook is het perceel zo ingericht dat huisvuildiensten en het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten.

5.5.4 Tijdelijke opslag grond

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

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het 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.

6.2 Opbouw regels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Wijzigingsbevoegdheden: welke onder voorwaarden mogelijkheden bieden tot wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, het vergroten van het bouwvlak en het splitsen van woningen, en het wijzigen van de archeologische bestemming;
- Nadere eisen: in de agrarische bestemming geldt dat er nadere eisen gesteld kunnen worden aan de bebouwing voor onder andere het samenhangend bebouwingsbeeld. In de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ zijn nadere eisen opgenomen, waarbij het college nadere eisen kan stellen aan de verschijningsvorm van bebouwing;
- 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. Voor de dubbelbestemming ‘Waarde – Steeg’ is dit opgenomen voor het verbreden van de verharding.

6.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)
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 10)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het wijzigingsplan.
- Algemene aanduidingsregels (artikel 11)
In dit artikel staan de bouwregels beschreven van de aanduiding ‘Vrijwaringszone – Laagvliegroute’.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)
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 13)
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 procedureregels (Artikel 14)
In dit artikel zijn de procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis opgenomen.
- Overige regels (Artikel 15)
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Bouwregels

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 bouwregels toegelicht. In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de gebruiksregels en voorwaardelijke verplichtingen. Ten aanzien van de opbouw van de bouwregels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van de geldende bestemmingsplannen “De Streek” en “Veegplan, De Streek”.

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 bestemmingsplannen “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)

Het erfinrichtingsplan behorend bij voorliggend wijzigingsplan geldt voor het gehele plangebied. Om dit plan volledig tot uitvoer te laten komen, is de huidige agrarische bestemming van de boerderij ook opgenomen in het plan. De bouw- en gebruiksregels en overige regels van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ blijven met dit wijzigingsplan hetzelfde zoals deze zijn opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan “Veegplan, De Streek”. Deze regels zijn overgenomen, waarbij enkel de niet van toepassing zijnde regels zijn verwijderd.

In de bouwregels zijn de regels opgenomen met betrekking tot bouwen binnen het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 200 m² zijn met een dakhelling van meer dan 30 graden. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 en 10 meter. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet minder dan 400 m³ en niet meer dan 1.000 m³ bedragen, dan wel het bestaande aantal m³ indien dat meer is waarbij de 'deel' tot deze inhoud mag worden gerekend. De bedrijfsgebouwen en overige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd. De bouw van een vrijstaand kookhuisje is toegestaan bij een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde geldt dat silo's en hooitoren en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden.

“Wonen - 1” (Artikel 4)

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

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd met een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30 graden. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 meter en maximaal 10 meter bedragen. Ter plaatse van de aanduiding ‘aantal wooneenheden’ mogen maximaal twee aaneen gebouwde wooneenheden worden.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een dakhelling van ten minste 20 graden. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer dan 4 meter en 6,6 meter bedragen. Daarbij mag de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen en het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. De maximale oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak is afhankelijk van de inhoud van het hoofdgebouw.

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt dat de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen.

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

“Waarde – Archeologie 3” (Artikel 5)

In de bouwregels van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd. De uitzondering hierop zijn bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen. Middels een omgevingsvergunning kan er toch worden gebouwd buiten de eerder genoemde oppervlakten. Hiervoor is een archeologisch onderzoek nodig, waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) zijn, of de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad, of kan een voorwaarde (treffen van technische maatregelen, opgravingen, deskundig toezicht) verplicht worden gesteld.

“Waarde – Archeologie 5” (Artikel 6)

In de bouwregels van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd. De uitzondering hierop zijn bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 3.000 m² wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 3.000 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen. Middels een omgevingsvergunning kan er toch worden gebouwd buiten de eerder genoemde oppervlakten. Hiervoor is een archeologisch onderzoek nodig, waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) zijn, of de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad, of kan een voorwaarde (treffen van technische maatregelen, opgravingen, deskundig toezicht) verplicht worden gesteld.

“Waarde - Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 7)

In de bouwregels van de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ zijn mogelijkheden opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan bebouwing. Dit met het oog op het behoud, herstel en de versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van onevenredige aantasting van:

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

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goot- en bouwhoogte, oppervlakte, de plaats en de (nok)richting van bebouwing.

“Waarde – Steeg” (Artikel 7)

Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Steeg’ is bouwen verboden. Daarnaast is er een omgevingsvergunning nodig om de verharding te verbreden.

6.4 Gebruiksregels

“Agrarisch met waarden” (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven, en kleinere (neven)bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig' al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van: sociale, culturele, maatschappelijke en/of educatieve functie, waaronder begrepen zorgfuncties, expositieruimten, kinderboerderij, voorzover deze niet worden aangemerkt als geurgevoelig in de Wet geurhinder en veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en het houden van een bed and breakfast in de bedrijfswoning en/of de deel. Tevens zijn de gronden bestemd voor landschappelijke waarden en cultuurgrond, water en voorzieningen ten behoeve van water, groenvoorzieningen, dagrecreatief medegebruik en het bestaand aantal agrarische bedrijven en bedrijfswoningen per bouwperceel (één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf), verkeer en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen, bestaande tuinen binnen het agrarisch bouwvlak en openbare nutsvoorzieningen. De uitwendige hoofdvorm van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' moet behouden blijven.

“Wonen - 1” (Artikel 4)

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen (al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten), tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan twee, die aaneengebouwd dienen te zijn.

“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.

“Waarde – Archeologie 5” (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische verwachtingswaarden. .

“Waarde - Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 7)

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 8)

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.

6.5 Voorwaardelijke verplichtingen

In de regels van het wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing opgenomen is de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen – 1'. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan (bijlage 3 van de regels). Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient uitvoering te zijn gegeven aan de aanleg en instandhouding van het erfinrichtingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4

Watertoetsresultaat

Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 6 Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan ontwerp wijzigingsplan ‘De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen’